

Naručitelj: AN-FO 93 d.o.o.- stečajju  
 Ozaljska ulica 73, 10000 Zagreb  
 OIB: 72809781276

Predmet procjene: **Poslovni prostor na 1. katu**

Predmet: **47/22**

Lokacija: **Seiska cesta 215  
 10000 Zagreb  
 k.č. 6650/1  
 k.o. Trešnjevka**



## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine:

**1.538.000,00 kn**

**205.675,16 EUR**

Datum: listopad, 2022.

Izradio: Andrej Babić, dipl.ing.građ.

Suradnik: Matija Kušt, mag.ing.aedif.

JADRANOVO d.o.o



**JADRANOVO**  
 d.o.o.  
 Zagreb, Zapoljska 22

## SADRŽAJ:

### 0. OPĆI DIO

- Rješenje tvrtke
- Rješenje vještaka
- Izjava o povjerljivosti i nepristranosti

### 1. UVOD

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

### 2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA
- 2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADE
- 2.5. TEHNIČKI OPIS POSLOVNOG PROSTORA

### 3. PROCJENA

- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA POSLOVNOG PROSTORA PRIHODOVNOM METODOM (METODA KAPITALIZACIJE DOBITI)
- 3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA POREDBENOM METODOM

### 4. ZAKLJUČAK

### 5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz posjedovnog lista
- izvod iz katastarskog plana
- kupoprodajni ugovor

**0. OPĆI DIO**

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVAZAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUJEKT UPISA

MBS:

080510494

OIB:

91870103507

TVRTKA:

1 JADRANOVO d.o.o. za graditeljstvo i usluge

1 JADRANOVO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Zagreb (Grad Zagreb)  
Zapoljska 22

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- |   |       |  |
|---|-------|--|
| 1 | 65.21 | - Financijsko davanje u zakup (leasing)  |
| 1 | 70    | - Poslovanje nekretninama  |
| 1 | 74.13 | - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja  |
| 1 | 74.14 | - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem   |
| 1 | 74.40 | - Promidžba (reklama i propaganda)   |
| 1 | *     | - projektiranje, građenje i nadzor nad gradnjom  |
| 1 | *     | - usluge vještačenja iz područja graditeljstva   |
| 1 | *     | - kupnja i prodaja robe  |
| 1 | *     | - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu  |
| 1 | *     | - pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, sportskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga |
| 1 | *     | - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pićem i napitcima i pružanje usluga smještaja                              |
| 1 | *     | - javni prijevoz putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu   |
| 1 | *     | - usluge otpremništva  |
| 1 | *     | - mjenjački poslovi  |
| 1 | *     | - računovodstveni i knjigovodstveni poslovi  |

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

4 Ljiljana Babić, OIB: 403902651981  
Zagreb, Kolarova ulica 7

4 - član društva

4 Andrej Babić, OIB: 64232299358

D004, 2016-03-11 09:25:08

Stranica: 1 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

## IZVAĐAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

## OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Zagreb, Kolarova ulica 7  
4 - član društva

## OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

4 Andrej Babić, OIB: 64232238358  
Zagreb, Kolarova ulica 7  
4 - direktor  
4 - zastupa društva pojedinačno i samostalno od 27.10.2015.  
godine .

## TEMELJNI KAPITAL:

1 20.000,00 kuna

## PRAVNI ODNOSI:

## Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 03. siječnja 2005. godine.
- 4 Temeljem ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 27.10.2015. godine i Odluke od 27.10.2015. godine o izmjeni u cijelosti izjave, Izjava o osnivanju od 03.01.2005. godine promijenila je oblik u Društveni ugovor od 27.10.2015. godine koji se prilaže uz prijavu za zbirku isprava.

## FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu 28.03.15	2014	01.01.14 - 31.12.14	GPI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-04/12711-2	12.01.2006	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-13/9571-2	23.04.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-15/9888-1	17.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-15/31621-2	03.11.2015	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	31.03.2009	elektronički upis
eu /	31.03.2010	elektronički upis
eu /	28.03.2011	elektronički upis
eu /	28.03.2012	elektronički upis
eu /	26.03.2013	elektronički upis
eu /	20.03.2014	elektronički upis
eu /	28.03.2015	elektronički upis

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

U Zagrebu, 11. ožujka 2016.

Ovlaštena osoba



D004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 3 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-499/2021  
Zagreb, 25. ožujka 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Andreja Babića, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 10. i čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

**Andrej Babić (OIB 64232298358), dipl.ing.grad.** iz Zagreba, Kolarova 7, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dana 4. ožujka 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Andreja Babića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-550/17 od 10. ožujka 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.

S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositelj zahtjeva nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE  
Vjeran Blažeković



IZJAVA  
O POVJERLJIVOSTI I NEPRISTRANOSTI

Ja Andrej Babić dipl.ing.građ. rođen 31.05.1969 godine iz Zagreba, Kolarova 7 zaposlen u Jadranovo d.o.o., Zagreb, Zapoljska 22, na radnom mjestu direktor – ovlašteni stalni sudski vještak, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljujem da sam u prethodnoj godini i da ću ubuduće:

1. Sve poslove obavljati u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim propisima i aktima Društva,
2. Čuvati kao povjerljive sve službene podatke kojima sam raspolagao u obavljanju posla te ih nisam neovlašteno davao na uvid trećim zainteresiranim pravnim odnosno fizičkim osobama,
3. U obavljanju svog posla djelovao potpuna neovisno, nepristrano i jednako prema svim pravnim i fizičkim osobama,
4. Obavljao posao, odnosno donosio odluke isključivo temeljem objektivnih pokazatelja i propisa te bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

Andrej Babić dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak

## 1. UVOD

SVRHA IZRADE ELABORATA: PODNOŠITELJ ZAHTJEVA:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine AN-FO 93 d.o.o.- stečaju Ozaljska ulica 73, 10000 Zagreb OIB: 72809781276
LOKACIJA NEKRETNINE:	Selska cesta 215 k.č. 6650/1 k.o. Trešnjevka
DAN KAKVOĆE:	14.10.2022.
DAN VREDNOVANJA:	17.10.2022..

### 1.1. OPĆENITO O PREDMETU

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine na adresi Selska cesta 215 u Zagrebu, u naravi **poslovni prostor L123 na 1. katu zgrade površine 62,01 m<sup>2</sup>, terasa 40,77 m<sup>2</sup>** koja je dio poslovnog prostora L123 i **terasa 5,08 m<sup>2</sup>** koja je također dio poslovnog prostora L123.



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu sa građevinsko tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015, Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

### 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina na dan procjene, odnosno:

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid na licu mjesta
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

## 2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 14.10.2022. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji radi izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine te se taj dan uzima kao dan kakvoće, dok se za dan vrednovanja nekretnine uzima 17.10.2022. Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnine, snimanje postojećeg stanja nekretnine, izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine.

### 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Prema izvratku iz **posjedovnog lista** br. 5042, k.o. Trešnjevka nalazi se:

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		6650/1	Horvaćanska cesta-Selska cesta	10218	20		
			STAMB.POSL.BLOK. Zagreb. Horvaćanska cesta 31F. 21, 29, 23A, 31A, 17, 31, 23, 25, 31B, 31D, 27, 31C, 31E, 17A. Zagreb. Selska cesta 215, 217	9854			
			DVORIŠTE	364			
		6650/2	HORVAČANSKA CESTA	49	20		
			ORANICA	49			
Ukupna površina katastarskih čestica				10267			

Predmetna nekrenina nije upisana u Zemljišne knjige. Nastavno navedenome, kao relevantni podaci za izračun tržišne vrijednosti neketnine koristiti će se oni predočeni u kupoprodajnom ugovoru broj 2004/102/1 od 01.03.2004. Kupoprodajni ugovor priložen je kao prilog na kraju elaborata.

Predmet procjene:

- **Poslovni prostor L123 na 1. katu zgrade površine 62,01 m<sup>2</sup>,**
- **Terasa 40,77 m<sup>2</sup>** koja je dio poslovnog prostora L123
- **Terasa 5,08 m<sup>2</sup>** koja je također dio poslovnog prostora L123.

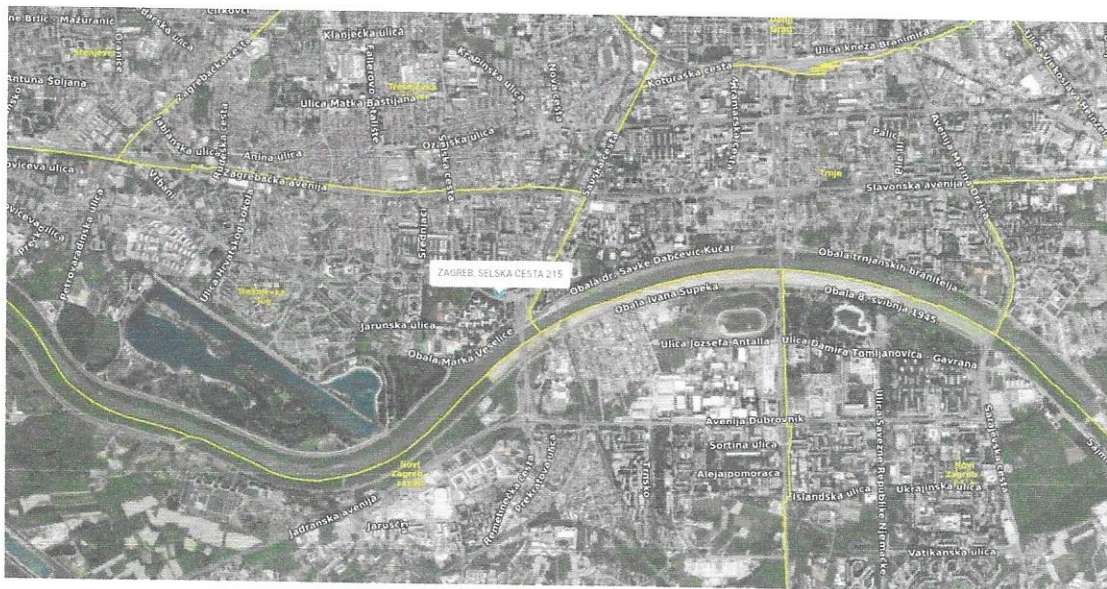
Kao vlasnik predmetne nekretnine upisan je:

AN-FO 93 d.o.o., Ozaljska 73, 10000 Zagreb

## 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Na temelju obavljenog očevida dana 14.10.2022.. godine, utvrđeno je da je predmetom procjene poslovni prostor na 1. katu stambeno-poslovnog bloka Horvaćanska – Selska u Zagrebu koji je izgrađen na kat. čest. br. 6650/1 k.o. Trešnjevka.

Zgrada je smještena u istočnom dijelu gradske četvrti Trešnjevka - jug.



Spomenuta lokacija se nalazi u zoni mješovite - pretežito stambene namjene (M1) te ju karakterizira okolna izgradnja stambeno poslovnih i stambenih zgrada maksimalne katnosti Po+Pr+9.

U neposrednoj okolini predmetne nekretnine odvija se povećani pješački i automobilski promet te je predmetna nekretnina dobro prometno povezana s gradskim sadržajima te širom okolicom.

U blizini se nalaze mnogi objekti javnog i uslužnog sadržaja (osnovna škola, vrtić, glazbena škola, dječji parkovi, shopping Trešnjevka, dom zdravlja, sportski sadržaji, obrti, trgovine, restorani, kafići, itd.).

Prema GUP-u Grada Zagreba, k.č. 6650/1 k.o. Trešnjevka, prema namjeni i korištenju prostora nalazi se unutar granica **mješovite-pretežito stambene namjene (M1)**, a prema prikazu, Uvjetima korištenja, uređenja i zaštite prostora – nalazi se u zoni **2.9. Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje**.



### 2.3. TEHNIČKI OPIS ZGRADE

Predmetna čestica je nepravilnog tlocrtnog oblika te se nalazi na ravnom terenu.

Lokacija u kojoj se nalazi predmetna nekretnina je blok poslovno-stambenih zgrada različitih visina (do Pr+9). Predmetni poslovni prostor se nalazi u zgradi etažnosti Pr+2.



Zgrada je sagrađena 1995. godine. Krovna konstrukcija zgrade je ravni krov.. Vanjska stolarija je PVC. Završna fasadna obrada je pretežito žbuka te je na dijelovima postavljena keramika.

Za sve dijelove objekta koji u nepritupačni vizualnom pregledu i za koje nije predočena dokumentacija, procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe za vrijeme u kojem je zgrada izgrađena.

Stambena zgrada je spojena na gradsku električnu, vodovodnu i plinsku mrežu.

Nosiva konstrukcija zgrade armirano-betonska sa obodnim zidovima od opeke. Temelji su armirano-betonski trakasti, međukatna konstrukcija također armirano-betonska.

## 2.4. TEHNIČKI OPIS POSLOVNOG PROSTORA

**Poslovni prostor** je jednoetažni poslovni prostor površine 62,01 m<sup>2</sup> koji se nalazi na 1. katu zgrade, terasa 40,77 m<sup>2</sup> koja je dio poslovnog prostora i terasa 5,08 m<sup>2</sup> koja je također dio poslovnog prostora.

tehnički opis	POSLOVNI PROSTOR
<b>IMOVINSKO – PRAVNA DOKUMENTACIJA</b>	
k.č.	6650/1
k.o.	Trešnjevka
posjedovni list	5042
z.k.č.	-
k.o.	-
zk.ul.br.	-
<b>KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI</b>	
katnost	1. kat
Neto površina	62,01 m <sup>2</sup>
Visina prostora	2,7 m
<b>OPĆI OPIS</b>	
namjena	Poslovna
godina izgradnje	1995.
prilaz	asfaltirana cesta
parkiranje	na javnoj prometnoj površini
prometne veze	osobni prijevoz, javni prijevoz (autobus)
stanje	dobro
<b>INFRASTRUKTURA</b>	
električna mreža	priključen na gradsku mrežu
vodovod	priključen na gradsku mrežu
kanalizacija	priključen na gradsku mrežu
plin	priključen na gradsku mrežu
telefon	priključen na gradsku mrežu
grijanje i topla voda	kombinirani bojler
<b>MATERIJALI</b>	
vanjska stolarija	PVC
unutarnja stolarija	drvena
obrada zidova	žbukani sa završnim naličjem
obrada podova	parket, ker. pločice
obrada stropova	spušteni gipskartonski strop s rasvjetom i instalacijskim izvodima

### 3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17
- Zakon o prostornom uređenju 153/13
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14
- Zakon o zemljišnim knjigama NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada – definiranje i proračun površina i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Državni Zavod za statistiku, Priopćenje br. 3.1.5/1. Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2020.
- Državni Zavod za statistiku, Statistika u nizu, Indeksi cijena stambenih objekata
- GUP Grada Zagreba
- Izvadak iz informacijskog sustava tržišta nekretnina (e-nekretnine) za zakup poslovnih prostora.

### 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

**Troškovna metoda** koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

**Poredbena metoda** je primjerena za uvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

**Prihodovna metoda** koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

**Zbog prethodno navedenog, odabrana je PRIHODOVNA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovnog prostora.**

**Za utvrđivanje tržišne vrijednosti zakupnine poslovnog prostora kao pomoćna metoda odabrana je POREDBENA METODA.**

### 3.2. PROCJENA POSLOVNIH PROSTORA PRIHODOVNOM METODOM (METODA KAPITALIZACIJE DOBITI)

Metoda kapitalizacije je metoda kojom se vrijednost najamnine ili zakupnine, odnosno predviđenih prihoda u budućnosti pretvara u tržišnu vrijednost neke nekretnine u sadašnjosti. Ova metoda primjenjiva je samo kod vrednovanja nekrenina koje ostvaruju prihod.

Kapitalizacija dobiti je izračun svih predviđenih prihoda umanjenih za moguće troškove i rizike. Godišnje ostvareni prihodi od nekretnine daju godišnji bruto prihod. Kada se od toga dijela odbije dio za operativne troškove, amortizaciju, poreze, održavanje i rizik od izostanka najamnine, preostali iznos predstavlja godišnji neto prihod.

Stopa prihoda, odnosno stopa kapitalizacije je određena tržištem i izvodi se iz nedavno zaključenih transakcija na sličnim nekretninama. Iz odnosa godišnjeg neto prihoda i stope kapitalizacije proizlazi sadašnja tržišna vrijednost nekretnine. Stoga, rezultat procjene je ocjena čiste dobiti kakva se očekuje u slijedećoj prodaji nekretnine.

Prigodom primjene prihodovne metode na primjereni način utvrđuje se položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnine.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

- opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda)
- pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda)
- prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda

**Opća prihodovna metoda** primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

**Pojednostavljena prihodovna metoda** se također primjenjuje kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda, pri čemu se vrijednost samostalno iskoristivih djelomičnih površina mora uzeti u obzir u punome iznosu.

U **prihodovnoj metodi na temelju periodički različitih prihoda**, prihodovna vrijednost utvrđuje se iz ostvarivih čistih prihoda izvedenih iz vjerodostojnih podataka unutar razmatranog vremenskog razdoblja i ostatka vrijednosti katastarske čestice na kraju razmatranog vremenskog razdoblja. Periodički čisti prihodi kao i ostatak vrijednosti katastarske čestice diskontiraju se na dan vrednovanja.

**Zbog prethodno navedenog, odabrana je POJEDNOSTAVLJENA JEDNOTRAČNA PRIHODOVNA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti poslovnih prostora.**

### POJEDNOSTAVLJENA JEDNOTRAČNA PRIHODOVNA METODA

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz uzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina prema općenitom izrazu:

$$PV = PG \times M + VZ / q^n ;$$
$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

TU = troškovi uklanjanja

Pojednostavljena prihodovna metoda se također primjenjuje kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda, pri čemu se vrijednost samostalno iskoristivih djelomočnih površina mora uzeti u obzir u punome iznosu.

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina dužeg od 50 godina pa se izraz za jednotračnu prihodovnu metodi svodi na:

$$PV = PG \times M$$

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta neće se zanemariti i umanjit će se za troškove uklanjanja kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina kraćeg od 20 godina, pa izraz za jednotračnu prihodovnu metodu glasi:

$$PV = PG \times M + (VZ - TU) / q^n ;$$
$$q = 1 + (p/100)$$

Orijentacijske kamatne stope na nekretninu odabrane su prema Prilogu br. 13 iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

## PRILAGOĐAVANJE KAMATNIH STOPA NA NEKRETNINE OD PROSJEČNIH PODATAKA

Za predmetnu nekretninu - poslovni prostori s prosječnim obilježjima - orijentacijska kamatna stopa iznosi 4,6 - 6,0 %.

<b>PRILAGODBA ODABRANE KAMATNE STOPE</b>		
<b>prema položaju nekretnine:</b>		<b>odabrano:</b>
vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %	
dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0%	-0,5 %
loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%	
<b>kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost...):</b>		
naročito dobra	do -0,5%	
prosječna	0,0%	+0,5 %
naročito loša	do +1,0%	
<b>gospodarska situacija:</b>		
naročito dobra	do -0,5%	
prosječna	0,0%	0,0 %
naročito loša	do +1,0%	
<b>razvojni potencijal nekretnine:</b>		
ne postoji	0,0%	
uočljiv	do -1,0%	0,0 %
visok	do -2,0%	
<b>p- odabrana kamatna stopa nekretnine</b>		<b>5,0 %</b>

POJEDNOSTAVLJENA PRIHODOVNA - JEDNOTRAČNA METODA - ZANEMARENA DISKOTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		
Potencijalni brutto prihodi		111.198,33 kn
Gubici zbog nepopunjenosti kapaciteta i naplate	2,00%	2.223,97 kn
<b>Efektivni brutto prihod (EBP)</b>		<b>108.974,36 kn</b>
Troškovi održavanja, osiguranja i poreza	15,00%	16.346,15 kn
Marketing i ostali operativni troškovi	5,00%	5.448,72 kn
<b>Operativni troškovi ukupno</b>		<b>21.794,87 kn</b>
Efektivan prihod		87.179,49 kn
Amortizacija	5,00%	5.448,72 kn
<b>PG - ČISTI PRIHOD POSLOVNOG PROSTORA (NOP)</b>		<b>81.730,77 kn</b>
<b>M - MULTIPLIKATOR</b>		<b>18,82</b>
$q = 1 + (p/100)$		1,05
p - KAMATNA STOPA NEKRETNINE		5,00%
starost poslovnog prostora		27
predviđeni vijek građevine (ukupno)		100
n - PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA GRAĐEVINE		58
<b>PV - PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>		<b>1.538.135,69 kn</b>

PRIHODOVNA METODA - PROCJENA POTENCIJALNOG DOHOTKA					
opis	površina za najam m <sup>2</sup>	tržišna najamnina kn/m <sup>2</sup> mjes.	tržišna najamnina kn godišnje	postojeća najamnina kn godišnje	potencijalni brutto prihod kn godišnji
Poslovni prostor	73,47 m <sup>2</sup>	126,13 kn/m <sup>2</sup>	111.198 kn		111.198 kn
<b>UKUPNO</b>	<b>73,47 m<sup>2</sup></b>				<b>111.198 kn</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>			<b>1.538.135,69 kn</b>	=	<b>20.935,56 kn/m<sup>2</sup></b>
ili okruglo:			<b>1.538.000,00 kn</b>	=	<b>205.675,16 €</b>

FAKTOR KORIŠTENJA NEKRETNINE				
Opis	lok./tržište	zgrada	stanje zgrade	FK odabrano
POSLOVNI PROSTOR, prizemlje	2	2,5	2	2,5
Predviđeni vijek građevine:				100
Starost poslovnog prostora (g)				27
OOVK u % održivog vijeka korištenja				27,00%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (n):				58

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		
- Selska cesta 215		
- poslovni prostor		
- 6650/1 Trešnjevka		
<b>UKUPNO:</b>	<b>1.538.135,69 kn</b>	<b>20.935,56 kn/m<sup>2</sup></b>
ili okruglo:	<b>1.538.000,00 kn</b>	
	<b>205.675,16 €</b>	<b>2.799,69 €/m<sup>2</sup></b>

### 3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA POREDBENOM METODOM

Utvrdjivanje vrijednosti zakupnine poslovnog prostora provodi se **poredbenom metodom**.

Poredbena metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do  $\pm 40\%$ . Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina (e-nekretnine) za Grad Zagreb, iz Zbirke kupoprodajnih cijena za zakupnine poslovnih prostora usporediva s predmetnom nekretninom sukladno čl. 6. i 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15).

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.) korišteni su indeksni nizovi za Grad Zagreb Državnog Zavoda za statistiku, Statistika u nizu, Indeksi cijena stambenih objekata.

## PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA - POREDBENA METODA

1. IZVADAK S PORTALA E-NEKRETNINE - ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA															
r.br.	adresa	IDZ/KC	vrsta nekretnine	k.č.	katastarska općina	etaža	namjena	orientacija	površina m <sup>2</sup>	ugovorna mjesečna zakupnina	ugovorna mjesečna zakupnina PDV-om	cijena kn/m <sup>2</sup>	cijena po €/m <sup>2</sup>	datum ugovora	ejevni blok
1.	Budvinska ulica 47	1756202	PP	6613/1	Trešnjevka	PR	Obri, frizerski salon	-	72,01 m <sup>2</sup>	6.011,52 kn	6.011,52 kn	83,48 kn	11,08 €	15.06.2022.	KNEŽIJA HORVAČANSKA
2.	Horvaćanska cesta 17	1752999	PP	6650/1	Trešnjevka	PR	Ugostiteljstvo	-	51,51 m <sup>2</sup>	7.516,77 kn	7.516,77 kn	145,93 kn	19,37 €	14.06.2022.	KNEŽIJA HORVAČANSKA
3.	Horvaćanska cesta 17A	1598861	PP	6650/1	Trešnjevka	PR	Ugostiteljstvo	-	71,72 m <sup>2</sup>	9.404,65 kn	9.404,65 kn	131,13 kn	17,40 €	16.02.2022.	KNEŽIJA HORVAČANSKA
4.	Horvaćanska cesta 17A	1538947	PP	6650/1	Trešnjevka	PR	Ugostiteljstvo	-	45,00 m <sup>2</sup>	3.000,00 kn	3.000,00 kn	66,67 kn	8,85 €	01.10.2021.	KNEŽIJA HORVAČANSKA
5.	Budvinska ulica 47	1502197	PP	6613/1	Trešnjevka	PR	Ugostiteljstvo	-	43,37 m <sup>2</sup>	5.989,90 kn	5.989,90 kn	138,11 kn	19,33 €	01.09.2021.	KNEŽIJA HORVAČANSKA
6.	Horvaćanska cesta 17A	1489482	PP	6650/1	Trešnjevka	PR	Ugostiteljstvo	-	79,13 m <sup>2</sup>	11.000,00 kn	11.000,00 kn	139,01 kn	18,45 €	08.04.2021.	KNEŽIJA HORVAČANSKA

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna

Obilježja koja utječu na vrijednost procenjenog poslovnog prostora

6650/1  
Trešnjevka  
Selska cesta 215

kat. općina:  
adresa:  
namjena:  
orientacija:  
godina izgradnje:  
ukupna NKP:  
dan ka kvoci:  
cjenovni blok

6650/1  
Trešnjevka  
Selska cesta 215  
uljana  
1995-8.  
73-47  
14.10.2022.  
Knežija Horvaćanska

## 2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

r.br.	adresa	IDZ/KC	etaža poslovnog prostora	površina pp (m <sup>2</sup> )	ugovoreni mjeseč. najam s PDV-om (kn)	cijena €/m <sup>2</sup>	datum sklapanja ugovora	bazni indeks na dan sklapanja ugovora (A)	bazni indeks za 1. kvart. 2022.g. (B)	korekcijski faktor =BA	međuvrem. izdana čena cijena
1.	Budvinska ulica 47	1756202	PR	72,01	6.011,52 kn	11,08 €	15.06.2022.	168,63	168,63	1,00	11,08 €/m <sup>2</sup>
2.	Horvaćanska cesta 17	1752999	PR	51,51	7.516,77 kn	19,37 €	14.06.2022.	168,63	168,63	1,00	19,37 €/m <sup>2</sup>
3.	Horvaćanska cesta 17A	1598861	PR	71,72	9.404,65 kn	17,40 €	16.02.2022.	168,63	168,63	1,00	17,40 €/m <sup>2</sup>
5.	Budvinska ulica 47	1502197	PR	43,37	5.989,90 kn	18,33 €	01.09.2021.	154,6	168,63	1,09	19,99 €/m <sup>2</sup>
6.	Horvaćanska cesta 17A	1489482	PR	79,13	11.000,00 kn	18,45 €	08.04.2021.	152,55	168,63	1,11	20,19 €/m <sup>2</sup>



#### 4. ZAKLJUČAK

Ukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine – **poslovnog prostora na 1. katu zgrade** na adresi Selska cesta 215 u Zagrebu, izgrađenog na k.č. **6650/1**, k.o. **Trešnjevka** iznosi:

**1.538.135,69 kn**

ili okruglo:

**1.538.000,00 kn**

što prema fiksnom tečaju konverzije od 7,53450 kn / 1 EUR iznosi:

**205.675,16 EUR**

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 17.10.2022.

Stalni sudski vještak

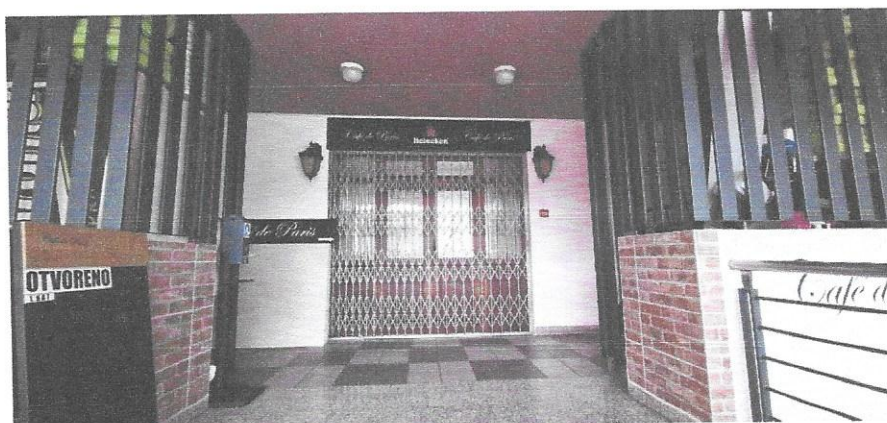
Andrej Babić, dipl.ing.građ.



## 5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz posjedovnog lista
- izvod iz katastarskog plana
- kupoprodajni ugovor broj 2004/102/1 od 01.03.2004.

## FOTOGRAFIJE





REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.10.2022. 15:40

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 5042

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	INDUSTROGRADNJA-GRAĐEVNO PODUZEĆE ZAGREB, SAVSKA CESTA 66, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, knjevi broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		6650/1	Horvaćanska cesta-Selska cesta	10218	20		
			STAMB.POSL.BLOK, Zagreb, Horvaćanska cesta 31F, 21, 29, 23A, 31A, 17, 31, 23, 25, 31B, 31D, 27, 31C, 31E, 17A, Zagreb, Selska cesta 215, 217	9854			
			DVORIŠTE	364			
		6650/2	HORVAĆANSKA CESTA	49	20		
			ORANICA	49			
Ukupna površina katastarskih čestica				10267			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

10/17/22, 9:05 AM

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TREŠNJEVKA 335622  
k.č. br: 6650/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000  
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 17.10.2022

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel&institutionID=700&cadastreMunicipalityId=2732&possessionS...> 1/1

- 1 -

"INDUSTROGRADNJA" d.d. Zagreb, Savska cesta 66, MB 3272958  
 (u daljnjem tekstu prodavatelj) koju zastupa član Uprave STANKO  
 TRATNIK, dipl.ing.arh., s jedne strane

i

"ANFO '93" d.o.o., Ozaljska 73, 10000 ZAGREB, (m.b.0358371) koji zastupa  
 dir.MILADEN VITEZIC (u daljnjem tekstu: kupac) s druge strane,  
 sklopili su ovaj

## U G O V O R

### O KUPOPRODAJI POSLOVNOG PROSTORA BROJ 2004/102/1

#### I - PREDMET UGOVORA

##### Članak 1.

Prodavatelj prodaje, a kupac "viđenom stanju" kupuje 190/100000  
 suvlasničkog dijela nekretnine- zgrade i pripadajućeg zemljišta u  
 stameno -poslovnom bloku Horvaćanska -Selska ,u  
 Zagrebu, k.č.br.6650/1,k.o.Trešnjevka, te s njim povezan i na njemu  
 uspostavljen poseban dio-poslovni prostor u objektu "3"-Selska cesta  
 215 opisan kao:

1.kat,posl.prostor,L123,površine 52,01m<sup>2</sup>  
 +terasa,dio pos.pros.L123,površine 40,77m<sup>2</sup>  
 +terasa,dio posl.pros.L123,površine 5,08 m<sup>2</sup>

#### II - CIJENA

##### Članak 2.

Kupoprodajna cijena nekretnine iz članka 1. iznosi:

Kupac je tenajem predugovora o kupoprodaji posl.prostora broj 2001/430/1 za predmetni prostor plati ukupno  
 974.674,15 kn.što čini i konačnu cijenu nekretnine iz članka 1.ovog ugovora.  
 Slovom  
 :devetstosedamdesetčetiritisućešestosedamdesetčetirikunepetnaestlip  
 a.

- 2 -

U cijeni je sadržana faza grubih građevinskih radova-ROHBAU sistem, pod kojom se podrazumijeva konstruktivna izvedba građevine bez pregradnih zidova unutar predmetnog prostora, definitivna izvedba i obrada vanjskog dijela građevine (fasade) sa ostakljenjem, te osiguranje mogućnosti priključka na glavne vodove elektrike, vodovoda, kanalizacije i centralnog grijanja (bez razvoda i ploče elektroinstalacije).

Konačno dovršenje i unutrašnje uređenje poslovnog prostora kupac će izvesti prema obradi i opremi vlastitih potreba, a ne isključujemo mogućnost te izvedbe, što je predmet posebnog ugovora.

Ovako utvrđena cijena formirana je pod uvjetom da se kupac odriče potraživanja kamata na uplaćena sredstva kao bitnim uvjetom za pravnu obvezatnost ovog Ugovora.

U cijeni nije sadržan porez na promet nekretnina, već ga plaća kupac na osnovu rješenja o razrezu porcaza po Poreznoj upravi Zagreb.

Kupac je dužan nastanak porezne obveze prijaviti ispostavi Porezne uprave na području koje se nekretnina nalazi u roku 30 dana od dana potpisa ovog Ugovora ("NARODNE NOVINE" broj 69, od 04. srpnja 1997.g.)

Osim tako utvrđene konačne cijene poslovnog prostora i obveze plaćanja iz članka 2. i 3. ovog Ugovora, prodavatelj i kupac nemaju više nikakvih drugih potraživanja s bilo kojeg naslova ovog Ugovora, tj. niti prodavatelj s naslova poskupljenja građenja, a niti kupac s naslova potraživanja kamata na uplaćena sredstva.

### III - PLAĆANJE

#### Članak 3.

Kupac se obvezuje da će ugovorna cijena iz članka 2. ovog Ugovora biti plaćena na žiro-račun prodavatelja broj 2402006-1100090082 (s naznakom lokacije i broja Ugovora) u slijedećem roku:

kn 974.674,15 -Plaćeno temeljem Predugovora o kupoprodaji  
posl.prostora broj 2001/430/1.

Ovako utanačen rok plaćanja i uvjeti formiranja cijena imaju po pristanku stranaka značaj bitnih sastojaka ovog Ugovora.

### IV - OBVEZA PRODAVATELJA

#### Članak 4.

Prodavatelj je prostor koji je predmet ugovaranja izveo prema odobrenoj projektnoj dokumentaciji, te će ga predati kupcu u posjed odmah po isplati konačne kupoprodajne cijene.

Pod predajom prostora u posjed smatra se potpuno dovršenje poslovnog prostora u fazi grubih građevinskih radova, obavljen pozitivni tehnički pregled objekta po nadležnom upravnom organu, s time da eventualni manji nedostaci koji nemaju bitnog utjecaja na funkciju stanovanja, ne mogu biti razlogom za odlaganje preuzimanja poslovnog prostora.

- 3 -

## Članak 5.

Ako prodavatelj ne preda poslovni prostor kupcu u posjed do ugovorenog roka iz članka 4. ovog Ugovora, a razlog nije viša sila, dužan je platiti kupcu na ime ugovorene kazne 0,5 promila od cijene poslovnog prostora iz članka 2. ovog Ugovora za svaki dan zakašnjenja, s time da ugovorna kazna ne može prijeći iznos od 1% (jedan posto) kupoprodajne cijene poslovnog prostora. Zahtjev za obračun i isplatu ugovorene kazne kupac može podnijeti u roku od 8 dana nakon obavljene primopredaje poslovnog prostora. U slučaju da kupac zakašni s plaćanjem ugovorenog iznosa iz članka 3. ovog Ugovora (u cjelosti ili djelomično), gubi pravo na ugovorenu kaznu-penale.

## Članak 6.

Obaveza prodavatelja smatra se izvršenom danom primopredaje poslovnog prostora kupcu ili danom koji je kao dan primopredaje poslovnog prostora kupcu naznačen u pismenoj obavijesti za primopredaju. Od dana primopredaje, odnosno dana naznačenog kupcu za primopredaju, kupac snosi sve troškove koji terete ugovoreni poslovni prostor (troškovi zajedničkog održavanja i upravljanja, grijanja, zemljarine i drugi troškovi) bez obzira na razloge zbog kojih je kupac preuzeo prostor sa zakašnjenjem.

## V - GARANTNI ROK

## Članak 7.

Garantni rok za kvalitetu građevinskih i građevinsko-obrtničkih radova za poslovni prostor iz članka 1. ovog Ugovora traje dvije godine računajući od dana tehničkog prijema objekta.

## VI - PRIMOPREDAJA

## Članak 8.

Primopredaja poslovnog prostora obavit će se zapisnički (u prisutnosti ovlaštenog predstavnika prodavatelja i kupca, a na osnovi DOZVOLE za primopredaju, koju kupcu izdaje Sektor prodaje Industrogradnje nakon podmirenja konačne cijene, kao i regulirane obveze plaćanja poreza na promet nekretnina).

## Članak 9.

Kupac ima pravo i obvezu prilikom preuzimanja poslovnog prostora odmah staviti prigovor na kvalitetu izgrađenog prostora i ugrađene opreme, a za skrivene mane u roku od 8 dana nakon saznanja o njihovom postojanju, a u garantnom roku.

- 4 -

## Članak 10.

Ako prodavatelj ne prihvati prigovor kupca iz članka 9. ovog Ugovora, sporno pitanje rješava se putem Komisije u sastavu od tri člana. Trećeg člana koji je ujedno i predsjednik komisije biraaju predstavnici kupca i prodavaoca koji su ujedno i članovi komisije. Nalaz komisije obavezan je za prodavatelja i kupca, te je prodavatelj u slučaju da je zahtjev kupca opravdan, dužan u roku 30 dana pristupiti otklanjanju utvrdjenih nedostataka i otkloniti ih u primjerenom roku. Troškove predsjednika komisije snosi prodavatelj ukoliko je prigovor osnovan, a u protivnom troškove snosi kupac.

## Članak 11.

Ako je prigovor kupca u pogledu nedostataka neotklonjive prirode, a prodavatelj ga uvaži, vrijednost tako utvrdjenih nedostataka procijenit će se zajednički i odbiti od konačne cijene poslovnog prostora.

## VII - ZAVRŠNE ODREDBE

## Članak 12.

Prodavatelj ovlašćuje kupca da bez svake daljnje suglasnost, a na temelju ovog Ugovora i zapisnika o primopredaji, može izvršiti uknjižbu suvlasništva i prava vlasništva posebnog dijela-poslovnog prostora iz članka 1. ovog Ugovora na svoje ime. Troškove uknjižbe snosi kupac uključujući i ovjeru potpisa Ugovora. Uknjižbu objekta i etažiranja poslovnog prostora prodavatelj će izvršiti u roku od 5 godina od dobivanja uporabne dozvole za korištenje objekta.

## Članak 13.

Kupac ne može tražiti, niti mu je prodavatelj dužan priznati vlasništvo niti predati poslovni prostor u posjed prije podmirenja pune kupoprodajne cijene i eventualnih ostalih davanja u smislu ovog Ugovora.

Kupac je suglasan da prodavatelj ima pravo protiv njega ustati tužbom za smetanje posjeda i privatnom tužbom zbog krivičnog djela, samovlasti ukoliko bi samovoljno ušao ili uselio u poslovni prostor, te ujedno dozvoljava prodavatelju pravo na povrat posjeda u smislu i pod uvjetima iz članka 22. i 23. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

## Članak 14.

Površina poslovnog prostora izračunata je na temelju projektne dokumentacije, pa eventualna manja odstupanja do kojih može doći u tehnologiji prilikom izvođenja radova, nemaju nikakva utjecaja na ugovorenu cijenu i površinu. Kao manja odstupanja smatrat će se razlika do  $\pm 2\%$  od ugovorene površine.

- 5 -

## Članak 15.

Ugovor je obavezan sam, a svom trošku zatražiti i ishoditi sva potrebna odobrenja (odobrenje namjene, radnu i uporabnu dozvolu) od nadležnih organa, te podnijeti zahtjev za energetske suglasnosti i platiti taksu HEP-u ("Elektri") kao novi potrošač koji se priključuje na električnu mrežu.

## Članak 16.

Na sve ostale odnose koji nisu regulirani ovim Ugovorom primjenjivat će se Zakon o obveznim odnosima.

## Članak 17.

Ugovorne strane pokušat će svaki eventualni spor iz ovog Ugovora riješiti prvenstveno sporazumno, a ukoliko se na taj način spor ne bi mogao riješiti o sporu odlučuje nadležni sud u Zagrebu.

## Članak 18.

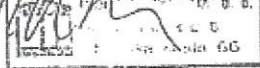
Ovaj Ugovor je izraz uglasnosti i volje ugovornih strana, a sklopljen je u 6 (šest) istovjetnih primjeraka od kojih svaka ugovorna strana dobiva po 3 (tri) primjerka.

U Zagrebu, 01.03.2004. g.

"INDUSTROGRADNJA" d.d.

Član Uprave:

STANKO ~~STANKO~~ dipl. ing. arh.



DANA 01.04.2004.g.

KUPAC:

"ANFO '93" d.o.o.

Direktor:

MLADEN VITEZIĆ

"AN - FO 937" d.o.o.

za proizvodnju i promet  
gospodstvenim eksplozivima  
3 Zagreb, Ozaljka 73