

**NARUČITELJ:**        **ROBERTO PLUS d.o.o. u stečaju**  
Velikopoljska 42, Zagreb, OIB : 66385801110  
**Stečajni upravitelj Paić Marinko,**  
IV. Požarinje 6, Zagreb, OIB : 55654806007

**NEKRETNINA:**        **Građevinsko zemljište sa gospodarskom zgradom**  
k.č. 1965/1 i 1965/2 k.o. Jakuševac  
z.k.č. 1072/2 i 1072/4 k.o. Jakuševac  
z.k.ul.br. 1017  
ZK odjel Novi Zagreb

## **ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



Zagreb, studeni 2020. god.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu vrijednosti nekretnina

Ela Mihovilović Brkić, dipl.ing.građ.



# **SADRŽAJ**

## **RJEŠENJE O IMENOVANJU**

### **1. UVOD**

### **2. ZADATAK**

### **3. OPIS LOKACIJE, IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I OPĆENITI PODATCI**

### **4. TEHNIČKI OPIS**

### **5. ISKAZ KORISNIH POVRŠINA**

### **6. TRŽIŠNA ANALIZA**

### **7. PROCJENA**

7.1 Procjena građevinskog zemljišta poredbenom metodom

7.2 Procjena gospodarskog objekta prihodovnom metodom

### **8. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

### **9. ZAKLJUČAK**

### **10. PRATEĆA DOKUMENTACIJA**

10.1. Lokacijska karta

10.2. Katastarski plan

10.3. Izvadak iz zemljišne knjige

10.4. Posjedovni list

10.5. Fotodokumentacija

## RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Ured predsjednika – Predsjednik suda  
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 - Su - 999/17  
Zagreb, 14. studeni 2017.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Ele Mihovilović Brkić za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13, 33/15, 82/15, i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14, i 123/15, 29/16) donosi

### RJEŠENJE

**Ela Mihovilović Brkić** (OIB: 71624369158), iz Zagreba, Gustava Krkleca 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

#### Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

#### Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

DNA

1. vještaku
2. Ministarstvu pravosuđa
3. spis

*JP 17.11.17*



Predsjednik  
Trgovačkog suda u Zagrebu

Nino Radić

## 1. UVOD

Izvršena je procjena TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine:

**Građevinsko zemljište sa gospodarskom zgradom**

k.č. 1965/1 i 1965/2 k.o. Jakuševac

z.k.č. 1072/2 i 1072/4 k.o. Jakuševac

z.k.ul.br. 1017

ZK odjel Novi Zagreb

te iznosim svoje mišljenje u ovom izvješću.

Predmet ovog Elaborata procjene tržišne vrijednosti nije imovinsko - pravna provjera niti provjera s upravno - pravnog naslova. Pri izradi ove procjene nije predložena cjelokupna originalna dokumentacija te su se za izradu procjene koristili neslužbeni internetski podaci (e-posjedovni list, e-izvod iz katastarskog plana, grafički izvod iz PPU-a, Geoportal DGU, UPU, ISPU, e-nekretnine...). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka. Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Procjenjuje se vrijednost predmetnih nekretnina na dan vrednovanja.

Popis primjenjenih propisa

1. Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

2. Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

3. Propisi o vlasništvu

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)

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, 108/17)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

4. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb, 2016. godine

## 2. ZADATAK

Na zahtjev stečajnog upravitelja izrađena je procjena vrijednosti nekretnine – građevinsko zemljište sa gospodarskom zgradom, a sve sukladno tržišnim kretanjima procjene vrijednosti nekretnina.

Korištena dokumentacija:

- Podaci iz Zbirke kupoprodajnih cijena putem e-Nekretnina
- Izvadak iz katastarskog plana
- Izvadak iz zemljišne knjige
- Posjedovni list

Istraživanje smo proveli da bi dali svoje mišljenje. U tu svrhu obavljen je uviđaj te se nakon prikupljanja podataka daje vještački nalaz i procjena, kako slijedi u daljnjem tekstu. Uviđaj je izvršen dana 22.10.2020. godine u prisustvu naručitelja procjene, u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina.

DAN OČEVIDA : 22.10.2020.

DAN KAKVOĆE : 04.11.2020.

DAN VREDNOVANJA : 04.11.2020.

Navedeni datumi su datumi na koje se odnosi izvješće odnosno zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano iz stanja nacionalne ekonomije i kupovne snage EUR-a na taj datum, a iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina.


Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja. Svrha ove procjene je utvrđivanje vrijednosti nekretnine na dan vrednovanja.

### 3. OPIS LOKACIJE, IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I OPĆENITI PODATCI

Predmet ove procjene je gospodarski objekt sa građevinskim zemljištem. Gospodarski objekat sagrađen je na katastarskoj čestici br. 1965/1, k.o. Jakuševac, u zemljišnim knjigama z.k.č.br. 1072/2, k.o. Jakuševac, br. zk uložka 1017. Predmetna nekretnina se nalazi na lokaciji u južnom dijelu grada Zagreba, uz granicu sa Zagrebačkom županijom. Okruženje samog objekta su stambeni objekti i gospodarske zgrade sličnih sadržaja.

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju vidljivo je da je na lokaciji na snazi PP Grada Zagreba – izmjene i dopune objavljene u Službenom glasniku Grada Zagreba broj 21/14. Prema istome predmetno zemljište oznake k.č.br. 1965/1, k.o. Jakuševac nalaze se u području poljoprivredne namjene.



	<b>POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE</b>
	osobito vrijedno obradivo tlo
	vrijedno obradivo tlo
	ostalo obradivo tlo
	<b>OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO</b>

*Izvor: [geoportal.zagreb.hr](http://geoportal.zagreb.hr)*

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju ( NN 153/13 ) pojam građevinskog zemljišta je zemljište unutar i izvan građevinskog područja koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javnih namjena.

Lokacija nekretnine nalazi se dobrom položaju u južnom dijelu županije. Cijela okolina je mirna, a vrlo dobro prometno povezana sa ostalim dijelovima Grada Zagreba te susjednom Zagrebačkom županijom, pogotovo preko zagrebačke obilaznice. Parkiranje je omogućeno ispred objekta.

Pristup samom objektu je preko nogostupa. Objekat se sastoji od dvorišta te montažne hale u kojoj je smješten uredski dio na dvije etaže te prostor skladišta. Skladište ima kolni pristup za utovar, parkiralište za automobile te pristup do uredskog dijela. Nosiva konstrukcija objekta su čelični rešetkasti nosači na osnim razmacima.

Gospodarski objekat se sastoji hale za skladišni prostor te od prostorija za smještaj i rad ljudi. Općenito stanje objekta je dobro.

#### 4. TEHNIČKI OPIS

##### OPĆENITO

- namjena:
- **vertikalna komunikacija:** putem stubišta
- **opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima i napravama individualne potrošnje:** III kategorija
- **opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima i napravama kolektivne potrošnje:** III kategorija
- **godina dovršenja izgradnje:** 2.000

##### KONSTRUKCIJA

- **temelji:** armiranobetonski, temeljne trake i stope
- **nosivi zidovi:** čelična konstrukcija
- **stropna, međukatna konstrukcija:** čelični rešetkasti nosači
- **pregradni zidovi:** siporeks, obostrano ožbukano i obojano
- **stubište:** čelično
- **krovište i pokrov:** dvostrešno, limeni pokrov

##### ZAVRŠNI RADOVI I OBLOGE

- **pročelje:** montažni paneli sa ugrađenom termo zaštitom, limeno oplošje
- **limarija:** pocinčani lim
- **obrada podova:** keramičke pločice, laminat, betonska podloga
- **obrada zidova:** keramičke pločice u kupaonici, ostale prostorije gletano i bojano
- **obrada stropova:** gletano i bojano, bez
- **unutarnja stolarija:** drvena
- **vanjska stolarija:** AL i PVC stolarija
- **dvorište:** uređeno, asfaltirano

##### INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

- **vodovod:** gradski, instalacije izvedene u cijelosti
- **kanalizacija:** gradski, instalacije izvedene u cijelosti
- **elektroinstalacije:** gradski, instalacije izvedene u cijelosti
- **telefon:** gradski, instalacije izvedene u cijelosti
- **TV i UKV antena:** instalacije izvedene u cijelosti
- **visina prostorija:** 300 i 600 cm
- **vrsta grijanja:** lokalno preko klima uređaja

##### STANJE - ODRŽAVANJE

- **održavanje:** zadovoljavajuće



## **5. ISKAZ KORISNIH POVRŠINA**

Sveukupna korisna površina koja se koristi u proračunske svrhe, prema izmjeri na licu mjesta i zk izvatku iznosi:

građevinsko zemljište k.č.br. 1965/1 i 1965/2	5.044 m <sup>2</sup>
gospodarski objekt k.č.br. 1965/1	1.050 m <sup>2</sup> bruto
	955 m <sup>2</sup> neto

## **6. TRŽIŠNA ANALIZA**

Zagreb je politički, gospodarski i ekonomski centar Hrvatske koja broji cca 4,5 milijuna stanovnika. Površinom od 640 km<sup>2</sup> zauzima 1,13 % kopnenog teritorija Republike Hrvatske, dok prema procjeni u njemu živi petina populacije Hrvatske. U gradu Zagrebu, kao središtu gospodarskog potencijala Hrvatske, stvara se preko jedne trećine bruto domaćeg proizvoda i zapošljava više od četvrtine ukupno zaposlenih u gospodarstvu Hrvatske. Prema popisu stanovništva iz 2011. godine Grad Zagreb ima 790.017 stanovnika dok šire gradsko područje okuplja više od milijun stanovnika. Najvažnije grane gospodarstva u Zagrebu su: proizvodnja električnih aparata, kemijska, farmaceutska i tekstilna industrija, te industrija hrane. Zagreb je međunarodno trgovinsko i poslovno središte, te prometno raskrižje između Srednje i Istočne Europe. U Zagrebu je razvijen i turizam. Ponuda turističkog smještaja je raznolika. Za jačanje potencijala rasta gospodarstva nužna su ulaganja u prometnu, energetska i okolišnu infrastrukturu te u stjecanje vještina, istraživanje i inovacije. Na potencijal rasta u Hrvatskoj utječe niska razina kapitalnih ulaganja u opremu i infrastrukturu. Niska je razina kvalitete usluga i povezanosti prometne infrastrukture, osobito u željezničkom sektoru. Ulaganja u infrastrukturu nužna su i radi poboljšanja energetske učinkovitosti, vodoopskrbe i lakšeg prijelaza na kružno gospodarstvo.

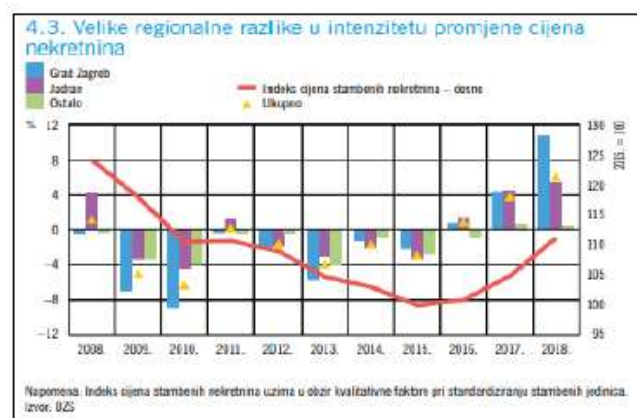
### **6.1. Tržište nekretninama**

Zagreb koji je osamostaljenjem Hrvatske postajao političko središte nove države u početku doživljava procvat tržišta nekretnina, posebno u smislu potražnje uredskog i stambenog prostora. Uglavnom je potražnja bila orijentirana na manje uredske cjeline i stanove, veličine 50 – 100 m<sup>2</sup>, pogodne za manja poduzeća koja su otvaranjem tržišta počela djelovati. Protekla godina dovela je međutim do promjene strukture potražnje pa je tako opala potražnja za manjim, a povećala se potražnja za većim poslovnim prostorima, ali i stambenim jedinicama, dok je i dalje znatna potražnja za manjim stambenim prostorima.

Takav trend još uvijek je prisutan na tržištu i potražnja je uglavnom u dva smjera prema lokaciji. Traženi su strogi centar – pješačka zona gdje gravitiraju

uglavnom banke, osiguravajuća društva, ministarstva, državne službe i sl. ili parcele uz prilaze gradu, gdje svoje objekte grade trgovački lanci tj. smještaju se skladišno – poslovni prostori, auto saloni, robne kuće i sl. Za stanovanje i dalje je najtraženija zona u blizini javnog gradskog prijevoza ili ekološki nedirnuta prigradska naselja.

Izvod iz publikacije HNB-a\*: *Financijska stabilnost*, br. 20 od svibnja 2019., sektor Nekretnine: Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u pretkriznom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rasle po (godišnjim) stopama većima od 10%. Dinamiku cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost (Slika 4.3.), pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu i na Jadranu na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale. Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize. Opaženi neujednačeni rast cijena vidljiv je i u distribuciji broja kupoprodaja. Naime, tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine. Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018. godini. Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.




\*Izvor: Publikacija *"Financijska stabilnost"*, br. 20 od svibnja 2019., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

## 6.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Obzirom da isti još nisu izvedeni od strane Procjeniteljskog povjerenstva Grada Zagreba, koristiti će se Indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku, a za područje Grad Zagreb.

Bazni indeks cijena DZS sa prikazanim baznim indeksima prema tromjesečjima za razdoblja od 4. godine prije datuma vrednovanja u skladu sa čl.57 st.7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31

*Tablica Indeksi cijena nekretnina*

Trenutni bazni indeks je za Grad Zagreb za I tromjesečje, Q1, 2020. godine i iznosi 140,79.

## **7. PROCJENA NEKRETNINE**

### **7.1. OPIS METODA PROCJENJIVANJA**

#### **Procjena tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom**

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestica, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju te se uspoređuju njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Poredbenom metodom tržišna vrijednost zemljišta određuje se iz najmanje tri ostvarene transakcije nekretnine, a da je isto ostvareno u zadnjih četiri godine, a za ovu procjenu koristiti ćemo 11 ostvarenih transakcija kako bi dobili što preciznije podatke. Podaci koji se upotrebljavaju su oni koji su evidentirani u bazi podataka o kupoprodajnim ugovorima na usporedivom području, a preuzimaju se od Porezne uprave sa stranice [nekretnine.mgipu.hr](http://nekretnine.mgipu.hr). Kod usporedbe uvijek moramo odbaciti najvišu i najnižu vrijednost kako nam to nebi utjecalo na pravednu usporedbu te su iste odbačene odmah kod prikupljanja podataka. Temeljem članka 23. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „podatke koji su nužni za procjenu vrijednosti nekretnine treba procijeniti na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose“. Uz opravdani interes podaci o kupoprodajnim cijenama mogu se pribavljati i iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama koje navode jedinice lokalne i područne samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkog tijela. Opravdani interes za pribavljane navedenih podataka imaju pravosudna i upravna tijela te ovlašteni sudski vještaci i procijenitelji u svrhu izrade procjendbenih elaborata.

Za potrebe usporedbe korišteni su ostvareni kupoprodajni ugovori nekretnina u istoj županiji, a evidentirani od strane Porezne uprave te preuzeti sa [nekretnine.mgipu.hr](http://nekretnine.mgipu.hr).

Sukladno čl.4. Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajen neuobičajnih okolnosti. Utjecaj neuobičajnih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena. Prije međuvremenskog izjednačavanja grubo će se eliminirati transakcije koje odskaku svojim neuobičajnim okolnostima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajno odstupanje odnose se na pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitetnog izjednačenja.

Dobivene transakcije sklopljene su u razdoblju od studenog 2016. god do studenog 2020. god. te je potrebno sukladno čl. 7. Pravilnika provesti međuvremensko izjednačivanje pomoću indeksnih nizova (baznih indeksa) danih na strani 11. ovog elaborata, koji odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu na području Grad Zagreb.

## GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

111940	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ODRA, GRAD Z	1613	POLJOPRIVREDNO ZEMLJE	KP - KUPOPRODAJA	10.06.2016.	113.908,61 KN	4.546,23 MP	
1158218	9847529	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ODRA	1689	POLJOPRIVREDNO ZEMLJE	KP - KUPOPRODAJA	25.04.2019.	76.588,72 KN	3.697,46 MP
1195238	4626136	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ODRAŠKI OD.	2289	POLJOPRIVREDNO ZEMLJE	KP - KUPOPRODAJA	22.03.2019.	13.080,00 KN	2.357,50 MP
977821	3881425	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ODRAŠKI OD.	2968	POLJOPRIVREDNO ZEMLJE	KP - KUPOPRODAJA	28.09.2018.	67.000,00 KN	1.855,88 MP
977822	3881425	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ODRAŠKI OD.	2899/1	POLJOPRIVREDNO ZEMLJE	KP - KUPOPRODAJA	28.09.2018.	67.000,00 KN	1.855,88 MP
936727	3857174	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ODRA	1689	POLJOPRIVREDNO ZEMLJE	KP - KUPOPRODAJA	08.06.2016.	94.895,76 KN	2.544,00 MP
989988	3787737	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ODRAŠKI OD.	1777	POLJOPRIVREDNO ZEMLJE	KP - KUPOPRODAJA	08.12.2017.	76.000,00 KN	1.787,00 MP
982570	3890329	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ODRAŠKI OD.	1778	POLJOPRIVREDNO ZEMLJE	KP - KUPOPRODAJA	08.12.2017.	160.000,00 KN	4.320,00 MP
980138	3890910	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ODRA	4427	POLJOPRIVREDNO ZEMLJE	KP - KUPOPRODAJA	22.11.2017.	20.000,00 KN	5.755,00 MP
980140	3797583	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ODRAŠKI OD.	1848	POLJOPRIVREDNO ZEMLJE	KP - KUPOPRODAJA	15.09.2017.	54.000,00 KN	2.791,00 MP
722876	3593449	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ODRA	4050	POLJOPRIVREDNO ZEMLJE	KP - KUPOPRODAJA	21.03.2017.	114.000,00 KN	5.226,00 MP

Transakcije pod rednim brojem 3,4, i 9 ćemo eliminirati iz proračuna pošto su iste preniske i nerealne za promatranu lokaciju. Za sve ostale transakcije napraviti će se međuvremensko izjednačivanje cijena.

Prikaz poredbenih lokacija iz eNekretnina (po redoslijedu transakcija bez eliminiranih transakcija)









*Izvor: nekretnine.mgipu.hr*

Napomena: Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama, odnosno lokacijama koje se mogu usporediti s predmetnom lokacijom. Takve nekretnine će se sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina DZS. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih građevina, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Tečajna lista broj 214, utvrđena na dan 03.11.2020. izdane od službene stranice Hrvatske narodne banke 1 euro = 7,565847.

## Tečajna lista

PRETRAŽIVANJE

### HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 214

Utvrđena na dan 3.11.2020.

Primjenjuje se od 4.11.2020.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devizu	Srednji za devizu	Prodajni za devizu
Australija	036	AUD	1	4,588291	4,602097	4,615903
Kanada	124	CAD	1	4,896487	4,913207	4,927947
Češka	203	CZK	1	0,280582	0,281426	0,282270
Danska	208	DKK	1	1,013075	1,016123	1,019171
Mađarska	348	HUF	100	2,079629	2,082870	2,089127
Japan	392	JPY	100	6,160188	6,173724	6,187260
Norveška	578	NOK	1	0,683938	0,685990	0,688054
Švedska	752	SEK	1	0,726441	0,728827	0,730813
Švicarska	756	CHF	1	7,040491	7,061646	7,082831
Velika Britanija	826	GBP	1	6,376624	6,401829	6,427034
SD	840	USD	1	6,448341	6,468747	6,488153
Bozna i Hercegovina	977	BAM	1	3,866791	3,880356	3,893961
EMU	978	EUR	1	7,543149	7,565847	7,588545
Poljska	985	PLN	1	1,651266	1,656235	1,661204

Napomena:

Za 2.11.2020. tečaj 1,00 XDR iznosi 9,140858 kn.

Koristi se tečaj za 1 euro 7,565847 kn te se uspoređuje 8 nekretnina.

Za navedene nekretnine moramo provesti međuvremensko izjednačavanje jediničnih cijena koristeći podatke Državnog zavoda za statistiku i Bilten broj 237, tablicu J3: Indeks cijena stambenih nekretnina koji izdaje HNB.

*„Bilten je mjesečna publikacija Hrvatske narodne banke koja prikazuje recentna kretanja iz područja realnoga, monetarnoga, fiskalnoga i vanjskog sektora. Dva puta godišnje (u srpnju i prosincu) Bilten uključuje prognoze osnovnih makroekonomskih pokazatelja, kao i okvire s detaljnijim analizama o odabranim aktualnim temama.“*



### Međuvremensko izjednačavanje cijena ( €/m<sup>2</sup> )

Lokacija	Kupoprodajna cijena / Oglašena cijena	Datum ugovora	Površina nekretnine koja se prodaje (m2)	Bazni* indeks na dan oglasa / sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor ( Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena ( kn )	kn/m <sup>2</sup>
k.o.Odra	113.918,61	10.06. 2019.	4.546,23	131,15	140,79	1,07	122.292,04	26,90
k.o.Odra	70.508,73	25.04. 2019.	3.607,46	131,15	140,79	1,07	75.691,38	20,98
k.o.Odranski Obrež	67.000,00	28.09. 2018.	1.855,88	118,96	140,79	1,18	79.294,97	42,73
k.o.Odra	59.090,76	08.06. 2018.	3.594,00	114,51	140,79	1,23	72.652,07	20,21
k.o.Odranski Obrež	70.000,00	18.12. 2017.	1.767,00	110,46	140,79	1,27	89.220,53	50,49
k.o.Odranski Obrež	160.000,00	18.12. 2017.	4.330,00	110,46	140,79	1,27	203.932,65	47,10
k.o.Odranski Obrež	56.000,00	15.09. 2017.	2.791,00	106,45	140,79	1,32	74.065,19	26,54
k.o.Odra	114.000,00	21.03. 2017.	5.228,00	100,72	140,79	1,40	159.353,26	30,48
<b>PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA</b>								<b>33,18</b>

Napomena: Za vrijednost baznog indeksa na dan vrednovanja (B) uzet je najbliži trenutno dostupni podatak, odnosno podatak za 2020., Q1

Transakcije 2, 4, 5 i 6 odskachu od dozvoljenih +/- 30 % te ih stoga eliminiramo iz daljnjeg izračuna. Provesti će se ponovno međuvremensko izjednačavanje cijena.

Lokacija	Kupoprodajna cijena / Oglašena cijena	Datum ugovora	Površina nekretnine koja se prodaje (m2)	Bazni* indeks na dan oglasa / sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor ( Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena ( kn )	kn/m <sup>2</sup>
k.o.Odra	113.918,61	10.06. 2019.	4.546,23	131,15	140,79	1,07	122.292,04	26,90
k.o.Odranski Obrež	67.000,00	28.09. 2018.	1.855,88	118,96	140,79	1,18	79.294,97	42,73
k.o.Odranski Obrež	56.000,00	15.09. 2017.	2.791,00	106,45	140,79	1,32	74.065,19	26,54
k.o.Odra	114.000,00	21.03. 2017.	5.228,00	100,72	140,79	1,40	159.353,26	30,48
<b>PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA</b>								<b>31,66</b>

Napomena: Za vrijednost baznog indeksa na dan vrednovanja (B) uzet je najbliži trenutno dostupni podatak, odnosno podatak za 2020., Q1

Transakcija 2 odskake od dozvoljenih +/- 30 % te je stoga eliminiramo iz daljnje izračuna. Provesti će se ponovno međuvremensko izjednačavanje cijena.

Lokacija	Kupoprodajna cijena / Oglašena cijena	Datum ugovora	Površina nekretnine koja se prodaje (m <sup>2</sup> )	Bazni* indeks na dan oglasa / sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor ( Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena ( kn )	kn/m <sup>2</sup>
k.o.Odra	113.918,61	10.06. 2019.	4.546,23	131,15	140,79	1,07	122.292,04	26,90
k.o.Odranski Obrež	56.000,00	15.09. 2017.	2.791,00	106,45	140,79	1,32	74.065,19	26,54
k.o.Odra	114.000,00	21.03. 2017.	5.228,00	100,72	140,79	1,40	159.353,26	30,48
<b>PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA</b>								<b>27,97</b>

Napomena: Za vrijednost baznog indeksa na dan vrednovanja (B) uzet je najbliži trenutno dostupni podatak, odnosno podatak za 2020., Q1

Transakcije ne odskaku od dozvoljenih +/- 30 % te stoga nema eliminacije iz daljnje izračuna.

**Ukupna prosječna cijena €/m<sup>2</sup> korisne površine = 3,69 €/m<sup>2</sup>**

Temeljem poredbenih radnji kao ukupna prosječna tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta uzima se vrijednost od **3,69 €/m<sup>2</sup>**.

**Ukupna prosječna cijena m<sup>2</sup>**

<b>3,69 €</b>
<b>27,97 kn</b>

**Ukupna prosječna cijena nekretnine – poljoprivredno zemljište, neto korisne površine 5.044 m<sup>2</sup>**

<b>18.631,24 €</b>
<b>141.093,36 kn</b>

## Procjena tržišne vrijednosti gospodarskog objekta prihodovnom metodom

Prihodovna metoda prikladna je za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina čija je svrha stvaranje prihoda. Ekonomska logika prihodovne metode je da niti jedan upućeni investitor neće nekretninu platiti više od onoga što će vratiti od njezina korištenja, bez obzira koliko je utrošeno za izgradnju nekretnine. Prihodovna metoda usmjerena je na procjenu sadašnje vrijednosti svih budućih prihoda na dan vrednovanja.

Prije diskontiranja, ukupni prihodi umanjuju se za troškove gospodarenja, a njihova razlika naziva se čisti prihod. Zbog sličnosti, ovakav pristup može se miješati sa investicijskim metodama, pri čemu je investicijska vrijednost određene nekretnine za pojedinog investitora prema kriterijima koje je sam odredio.

Prihodovna metoda na temelju dinamične kamatne stope na nekretninu može se primijeniti u nekoliko inačica, a u ovom elaboratu primijeniti će se tzv. jednotračna prihodovna metoda kojom se prihodovna vrijednost izgrađene građevinske čestice sastoji od vrijednosti zemljišta i vrijednosti građevine (čl. 39 st. 3. podst. 2 Pravilnika).

Prihodovna vrijednost nekretnine po gore navedenoj metodi utvrđuje se prema formuli:

$$PV = PG \times M + VZ/qn, \text{ pri čemu je:}$$

PG = čisti godišnji prihod

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator kod ostatka održivog vijeka korištenja (u daljnjem postupku 50 godina)

q = diskontni faktor =  $1 + p/100$

P = kamatna stopa na nekretninu

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, čl. 16 st. 3, od vlasnika ili nositelja drugih prava na nekretnini mogu se zatražiti podaci o prihodima koje nekretnina ostvaruje, a u svrhu utvrđivanja ukupnog godišnjeg prihoda. Od ukupnog godišnjeg prihoda odbijaju se troškovi gospodarenja od 20 - 40 % godišnjeg prihoda (točka 4.2.3. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb 2016.) kako bi se utvrdila vrijednost čistog prihoda.

Troškovi gospodarenja sastoje se od:

Troškova upravljanja nekretninom – od 3 - 10 % godišnjeg prihoda (točka 4.2.3.3. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb 2016.)

Troškovi održavanja - od 7 - 25 % godišnjeg prihoda (točka 4.2.3.5. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb 2016.)

Rizika gubitka najamnine - od 2,5 - 4 % godišnjeg prihoda (točka 4.2.3.4. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb 2016.)

Režijskih troškova – potrošnja energenata, čišćenje, osiguranje, porezi i dr. (točka 4.2.3.2. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb 2016.)

Rizika osuvremenjavanja – razmatra se samo ukoliko se radi o građevini koja je zaštićeni spomenik kulture (točka 4.2.3.6. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb 2016.).

U ovom elaboratu je napravljen izračun dobiti i gubitaka, odnosno utvrđena je vrijednost čistog godišnjeg prihoda nekretnine. Ukupna vrijednost prihoda predmetne nekretnine će se dobiti zbrajanjem svih prihoda koje ova nekretnina ostvaruje prilikom najma svih objekata na predmetnim česticama, a navedeni su u ovom Procjembenom elaboratu. Iznos ukupnog prihoda dobiven je usporedbom cijena najma poslovno - skladišnih objekata u širem okruženju te je dobivena procijenjena vrijednost mjesečnog najma od 2-3 €/m<sup>2</sup>. Smatra se da su tako dobivene cijene najma objekata predmetne nekretnine realnije. Za daljnji proračun uzet je iznos od 2,5 €/m<sup>2</sup>.

PROSTOR	nkp, m2	IZNOS €/m2	IZNOS MJESEČNOG BRUTO PRIHODA, €	IZNOS GODIŠNJEG BRUTO PRIHODA, €
poslovno - skladišni objekt	955,00	2,50	2.387,50	28.650,00
<b>IZNOS UKUPNOG GODIŠNJEG BRUTO PRIHODA</b>				<b>28.650,00</b>

Vrijednost troškova predmetne nekretnine odrediti će se, sukladno Priručniku za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb, 2016. godina, zbrajanjem troškova gospodarenja koji ne obuhvaćaju davanja: troškova upravljanja, troškova održavanja i rizitka od gubitka najamnine. Troškovi upravljanja za nekretninama stambene i gospodarske namjene procjenjuju se na iznos 10 % na ukupni godišnji

prihod sukladno točki 4.2.3.3. troškovi upravljanja, IV prihodovna metoda, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina , Uhlir, Majčica. Vrijednost troškova održavanja se procjenjuje u iznosu 10 % ukupnih godišnjih prihoda sukladno točki 4.2.3.5. troškovi održavanja, IV prihodovna metoda, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina , Uhlir, Majčica. Rizik od gubitka najamnine se, sukladno članku 47 st.2. Pravilnika visina rizika gubitka najamnine, prikazuje kao postotak neto hladne najamnine ili zakupnine te se u njemačkoj praksi troškovi upravljanja procjenjuju za nekretninu gospodarske namjene na 4% neto hladne zakupnine radi nestabilnog tržišta i nestabilne geopolitičke situacije.

Vrijednost čiste dobiti se dobije oduzimanjem vrijednosti dobiti i vrijednosti troškova.

a) Utvrđivanje čistog prihoda

- Vrijednost dobiti = 28.650,00 €
- troškovi upravljanja:  $0,10 \times 28.650,00 = 2.865,00$  €
- troškovi održavanja:  $0,25 \times 28.650,00 = 7.162,50$  €
- rizik od gubitka najamnine:  $0,04 \times 28.650,00 = 1.146,00$  €
- ukupni troškovi gospodarenja:  $2.865,00 + 7.162,50 + 1.146,00 = 11.173,50$  €
- vrijednost čiste dobiti :  $28.650,00 - 11.173,50 = 17.476,50$  €

b) Multiplikator – faktor sadašnje vrijednosti

- Ostatak održivog vijeka korištenja od 30 godina
- Kamatne stope na nekretninu proizvodna građevina – odabrano 6,5 % sukladno Prilogu 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), Prilogu 13. ORIJENTACIJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE, Poslovna namjena: skladišne hale 6,0 - 7,0 %
- Sukladno Prilogu 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), Prilogu 14. MULTIPLIKATOR M (FAKTORI SADAŠNJE VRIJEDNOSTI ZA KAPITALIZACIJU), odabranoj kamatnoj stopi od 6,5 % za skladišnu halu te ostatka održivog vijeka korištenja od 30 godine iz tablice se odabire 13,06

Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja ( OOVK ) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja ( FK ) kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada tj. U kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

Postupak se provodi u dva koraka pomoću FK matrice i pripadne tabele s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja ( OOVK ).

Odabir faktora korištenja se određuje u slijedećoj tablici:

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
<b>1</b> Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	• izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude	• vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
<b>2</b> Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	• dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	• vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
<b>3</b> Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda	• dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
<b>4</b> Uporabivost ograničeno dana/osigurana	• umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	• dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jako smanjeno
<b>5</b> Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	• nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda	• nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	• znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	2,0	2,0	2,0
Odabrani faktor korištenja zgrade ( FK )	2,0		

Predmetna nekretnina izgrađena je 2000. godine pa je starost građevine 20 godine.

Iz priloga 9. Održivi vijek korištenja građevina, Prilog 2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) odabire se za skupinu građevina Proizvodne građevine - skladištenje održivi vijek korištenja građevina 50 godina.

## ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA

Vrsta/korištenje zgrada	Napomena/primjer	god.
Lagane konstrukcije	napuhane konstrukcije	5 – 15
Benzinske postaje		10 – 20
Spalionice otpada		15 – 25
Kontejnerske građevine		15 – 30
Lagane konstrukcije	nadstrešnice	15 – 30
Lagane konstrukcije	spremišta od valovitog lima i drvene konstrukcije	20 – 30
Crpne stanice, transformatorske i rasklopno-uklopne stanice		25 – 40
Uredaji za pročišćavanje	komunalni	25 – 50
Sportske i rekreacijske građevine	otvoreni bazeni sa skakaonicom	30 – 40
Građevine za parkiranje motornih vozila	garaže s pojedinačnim bokovima	30 – 50
Sportske i rekreacijske građevine	Zatvoreni bazeni, dvorane za klizanje/tenis	30 – 50
Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)	masivne, uobičajene	30 – 60
Hale	masivne	30 – 60
Građevine za parkiranje motornih vozila	skupne garaže, podzemne/nadzemne garaže	40 – 60
Domovi za starije osobe		40 – 70
Zatvorene tržnice	masivne	40 – 70
Sportske i rekreacijske građevine	gimnastičke i sportske dvorane	40 – 70
Hoteli		40 – 80
Komunalne zgrade	vatrogasni domovi, društveni i omladinski domovi, dječji vrtići, centri za razonodu	40 – 80
Upravne i uredske zgrade	također i zgrade banaka, osiguravajućih društava i sudova, vijećnice	40 – 80
Robne kuće		40 – 80
Bolnice, klinike, lječilišta		50 – 70
Mješovite zgrade	mješovito korištene stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%	50 – 70
Stambene i poslovne zgrade	socijalna stanogradnja	50 – 70
Jednoobiteljske i dvoobiteljske kuće	montažne kuće	60 – 80
Škole	svih vrsta	60 – 80
Stambene i mješovite zgrade	zgrade s pretežito najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu	60 – 80
Crkve, kapele		60 – 100
Obiteljske kuće	gradnja na licu mjesta, masivna gradnja	70 – 100
Obiteljske kuće	reprezentativna gradnja (vile)	100 – 120
Stambene i poslovne zgrade	klasična urbana gradnja (u gradovima 19. st.)	100 – 120

Relativna starost građevine (G/OVK) iznosi  $20/50 \times 100 = 40 \%$ .

Iz Tablice s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja sukladno relativnoj starosti od 40 % održivog vijeka korištenja i odabranog faktora korištenja FK 2,0 dobije se predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u iznosu od 60 % održivog vijeka korištenja koji iznosi 50 godina.

Ostatak održivog vijeka korištenja iznosi 30 godina.

c) Kapitalizirani čisti prihodi

-  $17.476,50 \times 13,06 = 228.243,09 \text{ €}$

d) Diskontni faktor

- Ostatka održivog vijeka korištenja od 30 godina
- Kamatne stope na nekretninu od 6,5 %
- Sukladno Prilogu 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), Prilogu 8. FAKTORI DISKONTIRANJA, odabranoj kamatnoj stopi od 6,5 % za skladišnu halu te ostatka održivog vijeka korištenja od 30 godina iz tablice se odabire vrijednost 0,1528

e) Diskontirana vrijednost zemljišta :  $0,1528 \times 18.631,24 = 2.846,85 \text{ €}$

---

**Prihodovna vrijednost:  $228.243,09 + 2.846,85 = 231.089,94 \text{ €}$**

## **8. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

### **GOSPODARSKA ZGRADA SA POLJOPRIVREDNIM ZEMLJIŠTEM**

Temeljem dobivenih podataka prihodovnom metodom za promatrani gospodarski objekt dobivena je ukupna tržišna vrijednost nekretnine.

**Ukupna tržišna vrijednost nekretnine:**

<b><i>231.089,94 €</i></b>
<b><i>1.748.391,16 kn</i></b>



## 9. ZAKLJUČAK

Za ovo izvješće nisu naručene niti su s njim u vezi nikakve analize tla ili geološke studije te nisu istražene karakteristike tla u seizmološkom smislu i njihov utjecaj na vrijednost nekretnine.

Na petoj je stranici datum na koji se odnosi izvješće odnosno zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano iz stanja nacionalne ekonomije i kupovne snage EUR na taj datum.

Nekretnine su ispravno indentificirane u katastru te nisu uočene nikakve nepravilnosti. Nekretnine su upisane u zemljišne knjige grada Zagreba bez zabilježbi koje bi ograničavale njezin legalitet u prostoru, tereta ima te se smatraju legalnima.

Tržišna vrijednost je: *Procijenjeni iznos koji bi nekretnina trebala postići na dan vrednovanja, pogodbom prodavatelja i kupca u postupku nagodbe nakon cjelovitog sagledavanja nekretnine u kojem stranke djeluju upućeno, razborito i bez prisile.*

**Prosječna tržišna vrijednost nekretnine:**

**GOSPODARSKA ZGRADA SA GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM**  
**SVEUKUPNO = 231.089,94 EUR-a**

Prema članku 68. st.5. Pravilnika iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem, pa procijenjeni iznos jedinične vrijednosti predmetne nekretnine iznosi

**Vrijednost nekretnine poredbenom metodom**  
**231.000,00 € odnosno 1.748.000,00 kn**

U Zagrebu, 04.11.2020.

**Potvrđuje:**

stalni sudski vještak za graditeljstvo

Ela Mihovilović Brkić dipl.ing.građ.



## 10.1. Lokacijska karta



*Mikrolokacija*



*Makrolokacija*

## 10.2. Katastarski plan

11/4/2020

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



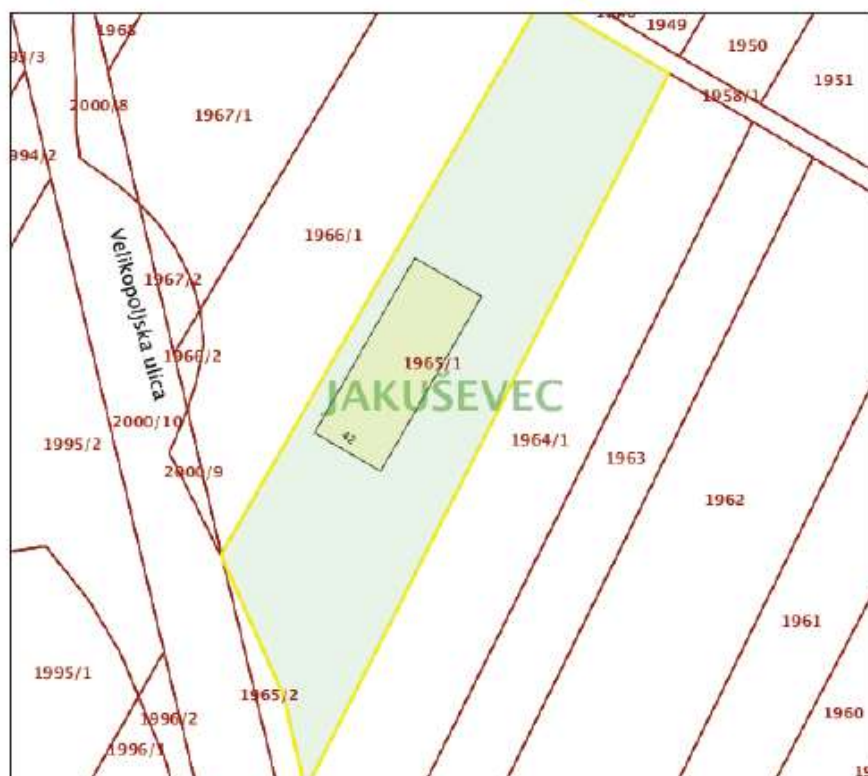
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. JAKUŠEVEC, 335436  
k.o. br.: 1965/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000  
Izorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 04.11.2020

## 10.3. Izvadak iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
 ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL NOVI ZAGREB  
 Stanje na dan: 03.11.2020. 23:19

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335436, JAKUŠEVEC

Broj ZK uložka: 1017

Broj zadnjeg dnevnika: Z-18654/2020  
 Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1072/2	VELIKOPOLJSKA ULICA ORANICA			4828 4828	
2.	1072/4	VELIKOPOLJSKA ULICA ORANICA			216 216	
		UKUPNO:			5044	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ROBERTO PLUS D.O.O., MB: 80440550, ZAGREB, BOSILJEVSKA 22	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
6.1	Zaprimljeno 04.02.2009. broj Z-6032/09 Temeljem prijedloga za potpuno izvlaštenje nekretnina Hrvatskih autocesta d.o.o., Širolina 4, Zagreb, zaprimljenog kod Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada dana 30. 10. 2008. god. pod br. Klasifikacijska oznaka:UP/I-943-04/08-01/231, te čl. 21 Zakona o izvlaštenju (N.N. 9/94), zabilježuje se da je pokrenut postupak za potpuno izvlaštenje dijela zk.č.br. 1072/2 i to u površini od 145 m2, te za nepotpuno izvlaštenje dijela zk.č.br. 1072/2 i to u površini od 37 m2, sve u svrhu izgradnje autoceste Zagreb-Sisak, dionica: Jakusevec-Velika Gorica.	ZABILJEŽBA
7.1	Zaprimljeno 20.02.2017.g. pod brojem Z-4742/2017  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. 31-ST-2258/16-10 15.02.2017, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Roberto plus d.o.o. Zagreb, OIB:66385801110	



**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1.</b>			
1.1	Zaprimljeno 02.02.2009. broj Z-5498/09 Temeljem ugovora o kreditu broj 011-708/2005 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 27. prosinca 2005. (koja isprava se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod br. Z-57841/08), uknjižuje se založno pravo na nekretnine upisane u A, za kredit u iznosu od -1.400.000,00 EUR u Kn.protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. na dan plaćanja, uvećano za promjenjivu redovnu kamatu, zateznu kamatu, naknade, provizije, kao i druge troškove, za korist:	1.400.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	Zabilježuje se da je glavni uložak, z.k.ul.br.24936 k.o.Grad Zagreb		ZABILJEŽBA
1.3	Zaprimljeno 17.11.2016.g. pod brojem Z-25103/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA OD 15. TRAVNJA 2016.G. JAVNOBILJEŽNIČKI SOLEMNIZIRANOG POD OV-1571/16-2, PUNOMOĆ GR-431-2016 OD 03. VELJAČE 2016.G. , uknjižuje se prijenos založnog prava sa dosadašnjeg nositelja založnog prava Hypo Alpe-Adria-Bank d.d., Zagreb, Slavonska avenija 6 za korist: <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 1.1
<b>2.</b>			
2.1	Zaprimljeno 07.11.2011. broj Z-53631/11 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 03. listopada 2011. javnobilježnički solemniziran, uložen u zbirku isprava Z-49077/11, Punomoći br. GR-077/2011 od 19. travnja 2011. uložena u zbirku isprava Z-25070/11 i Punomoći br. GR-096/2011 od 14. lipnja 2011. uložena u zbirku isprava Z-42466/11, uknjižuje se založno pravo, radi osiguranja tražbine po Ugovoru o kreditu br. 011-51010978, u iznosu od 480.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju za EUR kreditora važećem na dan korištenja kredita, sve uvećano za kamatu obračunatu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama, te naknadu i prateće troškove u skladu s Odlukom o naknadama za usluge koje Banka primjenjuje u svom poslovanju, za korist:	480.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
2.2	Zaprimljeno 07.11.2011. broj Z-53631/11 Zabilježuje se da je sporedni uložak zkuł. 6934 k.o. Vrapče novo (E-20)		ZABILJEŽBA
2.3	Zaprimljeno 07.11.2011. broj Z-53631/11 Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke pod brojem Z-5498/09 C r.br.1 i hipoteke pod brojem Z-53631/11 C r.br. 2		ZABILJEŽBA
2.4	Zaprimljeno 23.11.2016.g. pod brojem Z-25747/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA OD 12.04.2016. GODINE, ISPRAVE ULOŽENE U OVOSUDNU ZBIRKU ISPRAVA POD POSL. BROJEM Z-25103/16, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Hypo Alpe-Adria Bank d.d., Zagreb, Slavonska avenija 6, za korist: <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 2.1
<b>3.</b>			
3.1	Zaprimljeno 07.11.2011. broj Z-53631/11 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 03. listopada 2011. javnobilježnički solemniziran, uložen u zbirku isprava Z-49077/11, Punomoći br. GR-077/2011 od 19. travnja 2011. uložena u zbirku isprava Z-25070/11 i Punomoći br. GR-096/2011 od 14. lipnja 2011. uložena u zbirku isprava Z-42466/11, uknjižuje se založno pravo, radi osiguranja tražbine po Ugovoru o kreditu br. 011-39/2008, u iznosu od 430.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju za EUR kreditora važećem na dan korištenja kredita, sve uvećano za kamatu obračunatu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama, te naknadu i prateće troškove u skladu s Odlukom o naknadama za usluge koje Banka primjenjuje u svom poslovanju, za korist:	430.000,00 EUR	
3.2	Zaprimljeno 07.11.2011. broj Z-53631/11 Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke pod brojem Z-5498/09 C r.br.1 i hipoteke pod brojem Z-53631/11 C r.br. 3		ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.3	Zaprimljeno 23.11.2016.g. pod brojem Z-25747/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA OD 12.04.2016. GODINE, ISPRAVE ULOŽENE U OVOSUDNU ZBIRKU ISPRAVA POD POSL. BROJEM Z-25103/16, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Hypo Alpe-Adria Bank d.d., Zagreb, Slavonska avenija 6, za korist: <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 3.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 07.11.2011. broj Z-53631/11 Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine od 03. listopada 2011. javnobilježnički solemniziran, uložen u zbirku isprava Z-49077/11, Punomoći br. GR-077/2011 od 19. travnja 2011. uložena u zbirku isprava Z-25070/11 i Punomoći br. GR-096/2011 od 14. lipnja 2011. uložena u zbirku isprava Z-42466/11, uknjižuje se založno pravo, radi osiguranja tražbine po Ugovoru o kreditu br. 011-51010978 u iznosu od 536.000,00 EUR u kunske protivvrijednosti prema srednjem tečaju za EUR kreditora važećem na dan korištenja kredita, sve uvećano za kamatu obračunatu u skladu s Odlukom o kamatnim stopama, te naknadu i prateće troškove u skladu s Odlukom o naknadama za usluge koje Banka primjenjuje u svom poslovanju, za korist:	536.000,00 EUR	
4.2	Zaprimljeno 07.11.2011. broj Z-53631/11 Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke pod brojem Z-5498/09 C r.br.1 i hipoteke pod brojem Z-53631/11 C r.br. 4		ZABILJEŽBA
4.3	Zaprimljeno 23.11.2016.g. pod brojem Z-25747/2016  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU SREDSTAVA OSIGURANJA OD 12.04.2016. GODINE, ISPRAVE ULOŽENE U OVOSUDNU ZBIRKU ISPRAVA POD POSL. BROJEM Z-25103/16, uknjižba prijenosa založnog prava uknjiženog za korist Hypo Alpe-Adria Bank d.d., Zagreb, Slavonska avenija 6, za korist: <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>		na 4.1
6.			
6.1	Zaprimljeno 24.10.2014. broj Z-44964/14 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnih prava na nekretnostima od 16. listopada 2014. i tri povijesna izvarka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 16. listopada 2014. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 181.350.671,64 HRK (slovima: stoosamdesetjednamilijuntristopedesettisućastosedamdesetjednina kuna i šezdesetčetini lipe) uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate tekuće od dana podnošenja prijedloga za ovrhu, sve prema uvjetima iz Sporazuma, u korist: <b>BAT HRVATSKA D.O.O., OIB: 54048742203, ZAGREB, NOVA VES 17</b>	181.350.671,64 KN	GLAVNI ULOŽAK
6.2	Zaprimljeno 24.10.2014. broj Z-44964/14 Zabilježuje se da su sporedni zk. uložci: zk. ul. 6934 k.o. Vrapče novo (E-20), zk. poduložak 1360 k.o. Grad Zagreb, zk. ul. 25574 k.o. Grad Zagreb (E-22), zk. ul. 24936 k.o. Grad Zagreb (E-3), zk. ul. 668 k.o. Podvežica kod Općinskog suda u Rijeci i zk. ul. 1260 k.o. Strmec Stubički kod Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Donja Stubica.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.11.2020.

## 10.4. Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 03.11.2020. 23:19

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: JAKUŠEVEC (Mbr. 335436)

Posjedovni list: 875

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ROBERTO PLUS D.O.O., BOSILJEVSKA ULICA 22, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	66385801110

### Podaci o katastarskim česticama

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
		1965/1	VELIKOPOLJSKA	4828	33		
			ZGRADA BR.42, Veliko Polje, Velikopoljska ulica 42	628			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	4200			
		1965/2	VELIKOPOLJSKA	216	33		
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	216			
Ukupna površina katastarskih čestica				5044			

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



## 10.6. Fotodokumentacija







