

PROCJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina: dva parkirališta oznaka PM31 (E-31) površine 14,23 m² i PM32 (E-32) površine 14,23 m² u etaži (-2) zgrade na lokaciji Zagreb, Antuna Šoljana 7A (z.k.č. br. 5098 k.o. Vrapče Novo, odgovara k.č. br. 5098 k.o. Vrapče)



Naručitelj procjene:

Stečajni upravitelj

Odvjetnik MARKO MARIĆ

IZRADIO

Zagreb, listopad 2020.

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	Stečajni upravitelj MARKO MARIĆ
Adresa nekretnine	Zagreb, Antuna Šoljana 7A
Tip nekretnine	dva garažna parkirna mjesta – garaže na -2 (podzemne garaže)
z.k.ul.	768
Poduložak broj	etažna vlasništva E-31 i E-32 31 i 32 Suvlasnički dio
z.k.č. br.	5098
k.o.	Vrapče
k.č.	5098 k.o. Vrapče Novo
površina građevina (m ²)	28,46 m²
Tržišna vrijednost (kn)	119.200,00 kn
Legalitet	DA
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Godina izgradnje	2000.
Godina obnove	NE
Ime procjenitelja	MARIO ČUTURA, dipl. inž.

<i>Oznaka etažnog vlasništva</i>	<i>Oznaka garažnog parkirališnog mjesta</i>	<i>Površina garažnog parkirališnog mjesta (m²)</i>	<i>Procijenjena tržišna vrijednost (kn)</i>
E-31	PM31	14,23	59.600,00
E-32	PM32	14,23	59.600,00
UKUPNO		28,46	119.200,00

SADRŽAJ

1. UVOD	4
1.1. Zadatak	4
1.2. Pretpostavke	4
1.3. Opći uvjeti poslovanja	4
1.4. Izjava procjenitelja	5
1.5 Datum vrednovanja i kakvoće	5
1.6. Primjenjena valuta	5
1.7. Metode procjene	5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature	6
1.9. Rješenje o postavljenju	7
2. NALAZ	8
2.1. Adresa nekretnine	8
2.2. Vrsta nekretnine	8
2.3. Predmet procjene	8
2.4. Dokumentacija	8
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta	8
2.6. Opis nekretnina i prostorna identifikacija	9
2.7. Kartografski prikaz	10
2.8 Očevid	14
2.9. Opis predmetne nekretnine	15
2.10. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine	16
2.11. Rekapitulacija geometrijskih podataka	17
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	18
3.1. Odabir metode i obrazloženje	18
3.2. Procjena vrijednosti garažno-parkirališnog mjesta u etaži (–2) podzemne garaže	20
4. MIŠLJENJE	33
5. PRILOZI	34

1. UVOD

1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajnog upravitelja Marka Marića iz Zagreba, postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti garažno parkirališnih mjesta oznake PM31 i PM32 površine 14,23 m² svako u etaži (-2) podzemne garaže, na lokaciji Zagreb, Antuna Šoljana 7A.

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 18. 10. 2020., na lokaciji Zagreb, Antuna Šoljana 7A, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata.

Pretpostavljam da su podaci koji su mi predloženi točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

POSEBNE NAPOMENE

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može ozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

1.4. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Isupnjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

1.5. Datum vrednovanja: 20. 10. 2020.

Datum kakvoće: 20. 10. 2020.

1.6. Primjenjena valuta: kn

1.7. Metode procjene – usporedna metoda

– troškovna (za interkvalitativno izjednačenje glede razlika u stupanju građevinske dovršenosti, potrebna ugradnja garažnih vrata)

1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

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 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

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 i 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certifikatu (NN 79/14, NN RH 48/14)

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

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

Propisi iz zemalja članica EU sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU



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

Broj: 4 Su-147/17
Zagreb, 17. veljače 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Maria Čuture, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Mr. Mario Čutura, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Mikulić 112B, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Mario Čutura, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Mario Čutura
2. Ministarstvo pravosuda
3. U spis

2. NALAZ

2.1. ADRESA NEKRETNINE: ZAGREB, Antuna Šoljana 7A

2.2. VRSTA NEKRETNINE – 2 parkirališno garažna mjesta u etaži (-2) podzemne garaže

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene su nekretnine (etažna vlasništva s određenim omjerima), dva parkirno garažna mjesta upisana u z.k.ul. br. 768 k.o. Vrapče Novo, suvlasnički udjeli redni broj 31 i 32 označeni kao:

31 Suvlasnički dio 22/10000 Etažno vlasništvo (E-31) opisan kao Parkiralište oznake PM31 u podrumu -2 (minus dva) površine 14,23 m²

32 Suvlasnički dio 22/10000 Etažno vlasništvo (E-32) opisan kao Parkiralište oznake PM32 u podrumu -2 (minus dva) površine 14,23 m²

Predmetna garažno-parkirališna mjesta nalaze se u podrumu etaža -2 stambeno-poslovne zgrade sagrađene na z.k.č. br. 5098 k.o. Vrapče Novo, odgovara k.č.br. 5098 k.o. Vrapče na lokaciji Zagreb, Antuna Šoljana 7A.

2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 18. 10. 2020. vještaku su predloženi sljedeći dokumenti:

2.4.1. Z.k.ul. br. 768 k.o. Vrapče

2.4.2. Identifikacija čestica

2.4.3. Posjedovni list broj 8190 k.o. Vrapče

2.4.4. Kopija katastarskog plana

2.4.5. Podaci o realiziranim kupoprodajnim cijenama s internetske aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi: nekretnine.mgipu.hr

2.5. IDENTIFIKACIJA

Predmetne nekretnine - dva garažno parkirna mjesta u etaži (-2) zgrade katnosti podrum -2 i prizemlje sagrađene na lokaciji Zagreb, Antuna Šoljana 7A, zgrada u kojoj se nalaze predmetne nekretnine koje su predmet ove procjene ucrтана je u katastarski operat te upisana u Posjedovni list broj 8190 k.o. Vrapče.

Nekretnine koje su predmet ove procjene upisane su u z.k.ul. br. 768 k.o. Vrapče Novo, suvlasnički udio broj 31 i 32, etažno vlasništvo E-31 i E-32 opisano kao Parkiralište oznake PM31 i PM32 u podrumu -2 površine 14,23 m² svaki.

U z.k. ulošku nema vidljivih zabilježbi glede legaliteta.

2.6. OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

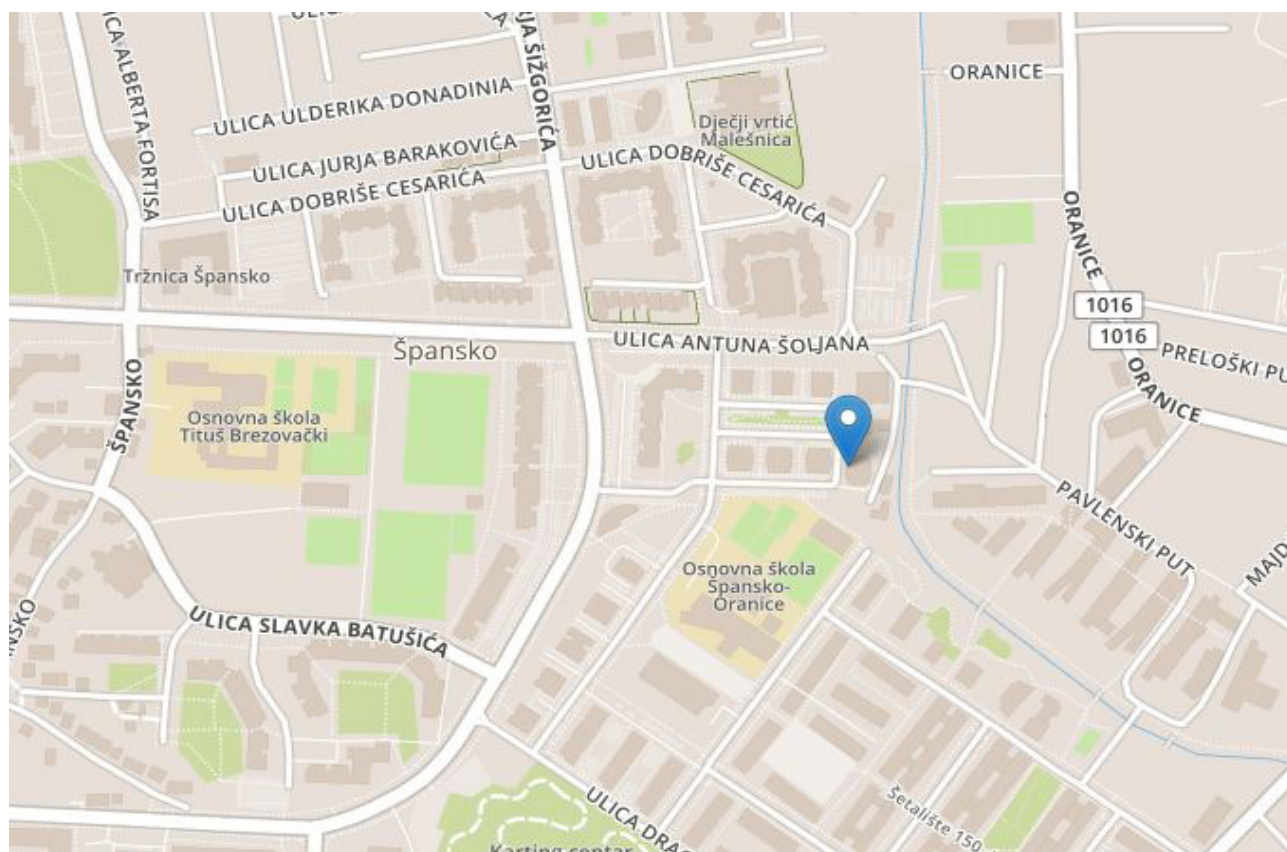
Opis lokacije

Nekretnine koje su predmet ove procjene dva garažno-parkirališna mjesta koji se nalaze u etaži (-2) zgrade podzemne garaže katnosti podrum -2 i prizemlje u području izgradnje M1, Urbana pravila 2.9, na lokaciji Zagreb, Antuna Šoljana 7A.

Podzemna garaža je u okružju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada.

Zgrada ima izravan pristup na JPP.

2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ





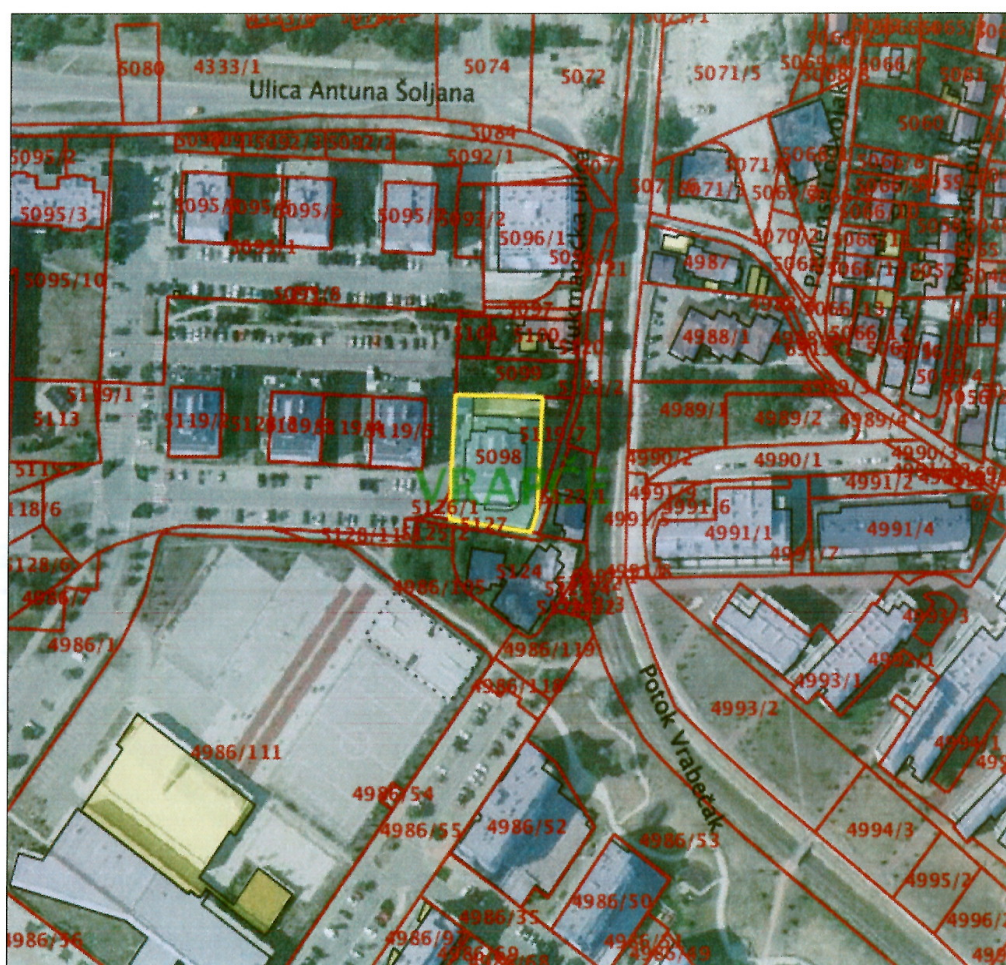
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VRAPČE, 335606
k.č. br.: 5098

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 19.10.2020



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

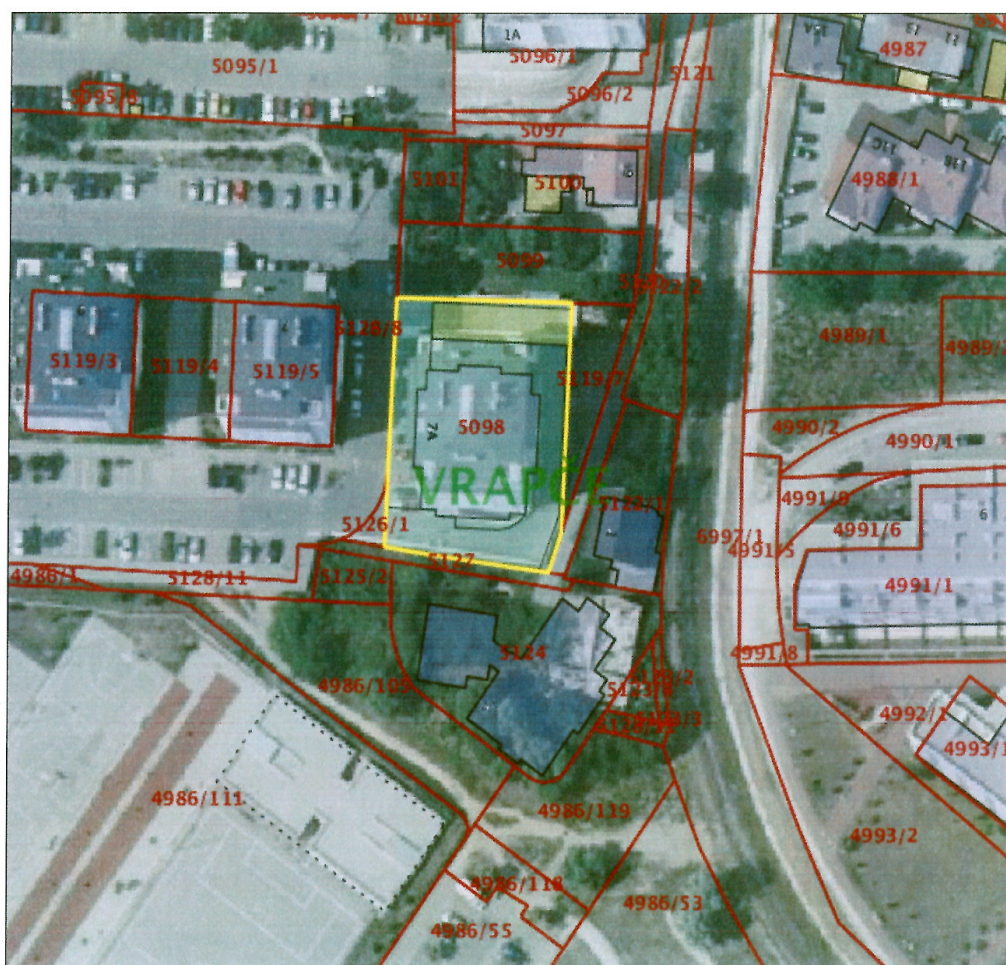
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VRAPČE, 335606
k.č. br.: 5098

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

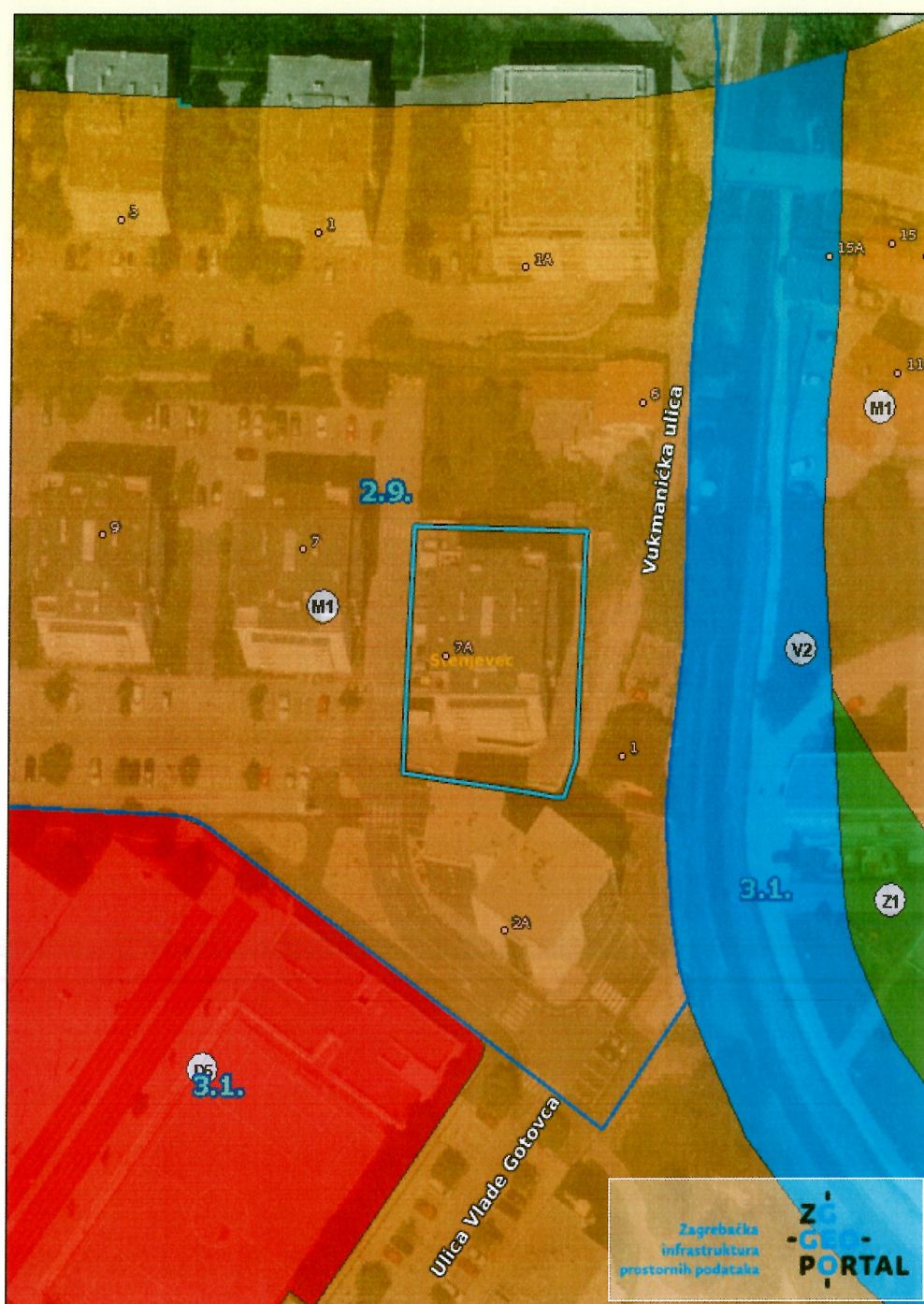
Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 19.10.2020

Ispis



Približno mjerilo 1:1000

Ukupna površina (m ²)
1258.28

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

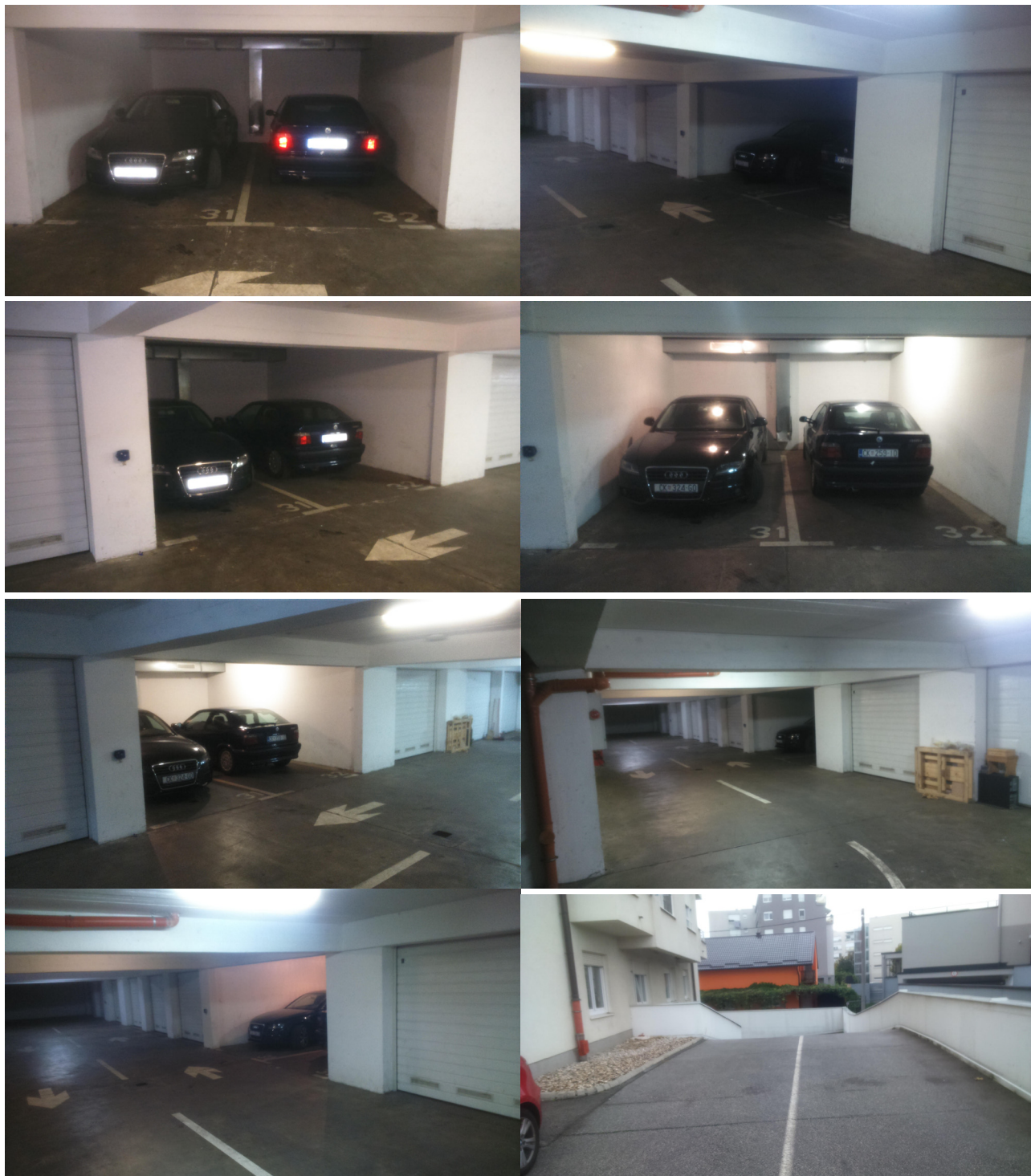
Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Datum ispisa: 19.10.2020.

2.8. OČEVID

Očevide predmetne nekretnine izvršen je 18. 10. 2020.

FOTODOKUMENTACIJA



2.9. OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

Nekretnine koje su predmet ove procjene u naravi predstavljaju dva garažno-parkirališna mjesta oznake PM31 i PM32 u etaži (-2) zgrade - podzemne garaže katnosti dvije podzemne garaže i prizemlje sagrađene na z.k.č. br. 5098 k.o. Vrapče Novo odgovara k.č. br. 5098 k.o. Vrapče na lokaciji Zagreb, naselje Špansko, Antuna Šoljana 7A.

Podzemna garaža u kojoj se nalaze garažno-parkirališna mjesta koje su predmet procjene sagrađena je 2000. godine kao masivna ab konstrukcija.

Temeljna ploča, međukatna konstrukcija i krovna konstrukcija izvedene su kao pune ab ploče.

Nosivi zidovi i stupovi izvedeni su također kao ab konstrukcija.

Površina garažno-parkirališnih mjesta koja su predmet ove procjene iznosi 14,23 m² svaka.

2.10. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

(Nastavno: stanje odnosno kakvoća nekretnine je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. ZPVN).)

KONSTRUKCIJA (odnosi se na etažu –2 podzemne garaže zgrade u kojoj se nalaze garažno-parkirališna mjesta koja su predmet procjene)

Katnost:	nivo (–2)
Visina etaže:	2,40 m
Temeljna ploča:	puna, ab ploča
Međukatna konstrukcija:	puna ab ploča
Zidovi:	nosivi konstruktivni zidovi – ab konstrukcija
Zidovi pregradni:	siporex blokovi

ZANATSKI RADOVI

Hidroizolacija:	izvedena
Zidovi i stropovi:	natur beton dijelom, dijelom dersovani i oličeni posnim bojama
Podovi:	dijelom neobrađeni beton, dijelom češka glazura, a dijelom samonivelirajući industrijski pod
Ulazna vrata u podzemnu garažu::	izvedena u bravarskoj izvedbi, oličena crna bravarija, otvaranje i zatvaranje na elektropogon
Vrata na predmetnoj garaži:	nisu ugrađena

INSTALACIJE

Vodovodna:	izvedena priključkom na vodovodnu mrežu
Kanalizacija:	nije izvedena
Elektrika:	izvedena priključkom na niskonaponsku mrežu
Gromobran:	nije izveden
Telefon:	nije izveden
Grijanje:	nije izvedenoj
Klimatizacija:	nije izvedena
Ventilacija:	prirodno provjetravanje
Hidrantska mreža:	nije izvedena
Plin:	nije izveden
Protupožarna dojava:	izvedena

PREDMETNA GARAŽA

- izvedene instalacije električne struje (rasvjetno tijelo i utičnica)
- protupožarna zaštita – izvedene instalacije splinker sustav

OPĆE STANJE

Praktičnost prostora:	primjerena namjeni
Održavanje:	dobro
Vlažnost:	nije zamijećena.

2.11. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH VRIJEDNOSTI

Preuzeta iz z.k.ul. br. 768 k.o. Vrapče Novo.

Oznaka garažno parkirališnog mjesta	Oznaka etažnog vlasništva	Površina m ² NKP
PM31	E-31	14,23
PM32	E-32	14,23
UKUPNO		28,46

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resolijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je usporedna metoda procjene.

Poredbena metoda

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

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

Poredbenom metodom tržišna vrijednost određuje se iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, čiji je promet ostvaren najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja, tj. ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

A kao pomoćna metoda (korekcija procijenjene vrijednosti dobivene primjenom usporedne metode) korištena je:

Troškovna metoda

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Procjena troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

U konkretnom slučaju primijenjena je troškona metoda u svrhu procjene vrijednosti radova (koje je potrebno izvesti da bi predmetna nekretnina bila usporediva po svojoj kakvoći sa usporednim nekretninama) odnosno procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina procijenjena primjenom usporedne metode dodatno će se usvojiti za vrijednost garažnih vrata (dupla segmentna sa podizanjem na elektromotor) u iznosu od 15.000,00 kn.

3.2. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarski i demografski prikaz

Država	Hrvatska
Površina	56.542 km ²
Oblik vladanja	Republika
Populacija	4,29 mil. stanovnika
Glavni grad/stanovništvo	Zagreb/780.000
Prometna povezanost	odlična cesta, autocesta, željeznica, zračna luka, tramvaj
Ekonomski rast	BDP 2,9% (IV. kvartal 2019.)
Stopa inflacije	0,8% (prosinac 2019.)
Stopa nezaposlenosti	6,6% (prosinac 2019.)

Prethodna 2019. godina bila je relativno uspješna za hrvatsko gospodarstvo.

U cijeloj 2019. godini BDP je rastao 2,9%.

Tržište rada nastavilo je jačati (smanjila se stopa nezaposlenosti koja je na kraju 2018. godine iznosila 8,4% na razinu 6,6% na kraju 2019. godine), a inflacija je i dalje niska 0,8% u prosincu 2019.

Javni dug države smanjio se na razinu 75,70% BDP-a, ostvaren i proračunski suficit. Kunska likvidnost je na visokim razinama, popraćena padom kamatnih stopa.

U 2020. godini očekuje se pad gospodarstva od 9,1%, dok bi inflacija i dalje trebala ostati na relativno niskim razinama.

Prosječna mjesečna isplaćena neto plaća po zaposlenome u pravnim osobama Republike Hrvatske za ožujak 2020. iznosila je 6.713,00 kuna, što je nominalno više za 1,4% u odnosu na ožujak 2019.

Cijene dobara i usluga za osobnu potrošnju, mjerene indeksom potrošačkih cijena u prosincu 2019. u odnosu na studeni 2019. u prosjeku su niže za 0,1%. U odnosu na prosinac 2018. tj. na godišnjoj razini, više su za 1,4% dok su u godišnjem prosjeku više za 0,8%.

BN indeks je jedinstven indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama u bazi Burze nekretnina.



KUPI PRODAJI IZJAVI STATISTIKA REZERVOIRANJE IZJAVI IZJAVI IZJAVI IZJAVI

BN Komentar 16.06.2020.

Nakon nepotpunosti mjesečnih podataka iz travnja COVID-19, tržište je probudilo ali sa vidno manjim brojem transakcija, odnosno realizacija.

Treba napomenuti da s obzirom da je tržište nekretnosti u ožujku, a posebno u travnju, potpuno zamrlo, nije bilo moguće prikupiti dovoljan broj transakcija koje bi nam omogućile da izračunamo vrijednost indeksa, pa u tom smislu u u grafikonu za navedena dva mjeseca navedene vrijednosti indeksa od najviše.

Očekuje se nastavak pada na tržištu. Prodavači su prešli na nižeglasniji govor, a kupci i ne donose odluke, čekajući pad cijena.

U slučaju je i pak uočen određeni pad realiziranih cijena u mjesec prosinac što se može staviti u kontekst cijena srednjih razreda, kao što je cijena prosječnog stanovanja. Iako se u istom periodu ne očekuje bitni pad cijena zbog neke vrste odnosa od strane vlasnika i kupaca, što vid u ovom slučaju ne moguće. Na ožujku se pad cijena ovisi o nekretnosti. Realizirane nekretnosti će zadržati vrijednost, ali na one u manjoj mjeri skuplje i više posude. I dalje se očekuje pad broja realiziranih transakcija.

BN Komentar izdaje Burza nekretnina.

Vaš email

Vaša poruka

☐ I'm not a robot

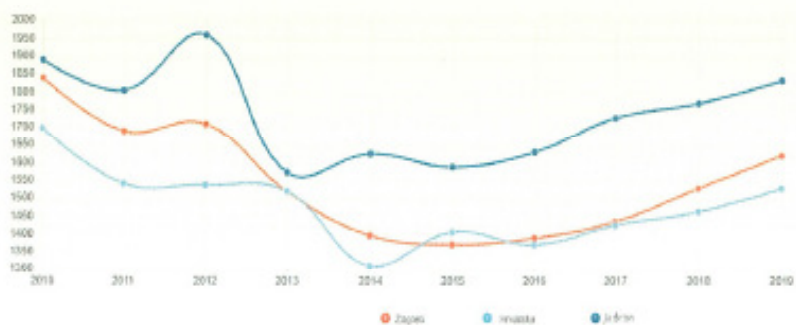
reCAPTCHA
PROVAJENJE

Naruči statistiku

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnosti na tipičnim lokacijama iz baze Baze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.





[Nekretnosti za prodaju](#)
[Nekretnosti za najam](#)
[O nama](#)
[Koliko trebate vrijedni nekretnosti](#)
[Statistike/Trendovi](#)
[Stručna literatura](#)
[Kontaktirajte nas](#)

Copyright burza-nekretnina.com 2015 Developed by Online Press



Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata mjerene indeksom cijena stambenih nekretnina u prvom tromjesečju 2020. u odnosu na četvrto tromjesečje 2019., u prosjeku su više za 2,7%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,1%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 0,7%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 1,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2019., u prosjeku su više za 3,2%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 10,50%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2020. u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 2,5%, za Jadran u prosjeku za 4,2%, te za ostalo u prosjeku niže za 0,3%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,60%, za Jadran u prosjeku za 5,70% i za ostalo u prosjeku za 8,7%.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year		Trimestar Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾ Indices (Q 2015 = 100) ²⁾										Trimestarne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾										Godišnje stope promjene, Annual rates of change, %			
			ukupno Total		novi stambeni objekti New dwellings		postojeci stambeni objekti Existing dwellings		Grad Zagreb City of Zagreb		Jadransko Arhivsko coast		Ostalo Other		ukupno Total		postojeci stambeni objekti Existing dwellings		Grad Zagreb City of Zagreb		Jadransko Arhivsko coast				Ostalo Other	
			Q2	Q3	Q2	Q3	Q2	Q3	Q2	Q3	Q2	Q3	Q2	Q3	Q2	Q3	Q2	Q3	Q2	Q3	Q2	Q3			Q2	Q3
2016.	Q2		99,13	98,67	98,67	99,33	98,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3	-7,1										
	Q3		99,66	100,36	99,37	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4	-8,4										
	Q4		99,96	99,43	100,18	98,62	100,51	100,16	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0	-8,9										
	Q1		101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0	0,2	-1,8										
2017.	Q2		100,28	96,80	101,23	99,91	100,33	100,62	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3	1,2	-2,9										
	Q3		101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8	1,5	-4,3										
	Q4		100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	96,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5	0,8	-4,7										
	Q1		100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,63	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8	-0,4	-8,3										
2018.	Q2		104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,63	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7	4,3	0,9										
	Q3		106,13	97,76	106,65	106,45	106,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7	3,8	1,1										
	Q4		108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1	7,6	4,1										
	Q1		109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	98,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6	8,5	6,6										
2019.	Q2		109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,64	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6	4,5	1,9										
	Q3		112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6	6,8	3,1										
	Q4		113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5	4,7	2,8										
	Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,56	3,5	7,4	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4	10,1										
2020.	Q2		120,80	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6	10,4	8,2										
	Q3		121,36	109,07	123,90	133,46	119,06	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7	8,0	8,2										
	Q4		124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4	10,0	6,9										
	Q1		128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3	9,1	-1,2										

1) Za potrebe konferencije, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-cm), izračunava se produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju uk.

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017., referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunavale iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije

1) In order to meet users' needs, in cooperation with the Croatian National Bank (CNB), an extended quarterly series of indices beginning from the first quarter of 2002, since data from the Tax Administration of the Ministry of Finance have been available (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).

Informacije/Information

Telefon/Phone: +385 (0) 1 4806-138, 4806-154
Elektronička pošta/E-mail: stat.info@zs.hr

Objavljeno/Published: 20.4.2016.
Ažurirano/Updated: 10.7.2020.

Sukladno članku 6. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koristimo baze indeksa za međuvremensko izjednačenje vrijednosti nekretnina. Gornja tablica je preuzeta sa stranica Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Prosječni godišnji indeksi cijena stambenih nekretnina

Bazni indeks za ostalo za IV. tromjesečje 2018. iznosi 119,82

Bazni indeks za ostalo za IV. tromjesečje 2019. iznosi 137,38

Bazni indeks za ostalo za I. tromjesečje 2020. iznosi 140,79

Bazni indeks za ostalo za III. tromjesečje 2020. iznosi 140,79

3.2. Procjena vrijednosti garažnog mjesta – garaže

Podaci o realiziranim kupoprodajnim cijenama korišteni u usporednoj metodi preuzeti su s internetske aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi: nekretnine.mgipu.hr

U svrhu procjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina (parkiralište oznake PM31 i PM32 ukupne površine od 28,46 m², u podrumu etaža -2 stambeno-poslovne zgrade sagrađene na z.k.č. br. 5098 k.o. Vrapče Novo odgovara k.č. br. 5098 k.o. Vrapče na lokaciji Zagreb, Antuna Šoljana 7A) pretražena je internetska aplikacija eNekretnine na internetskoj adresi nekretnine.mgipu.hr

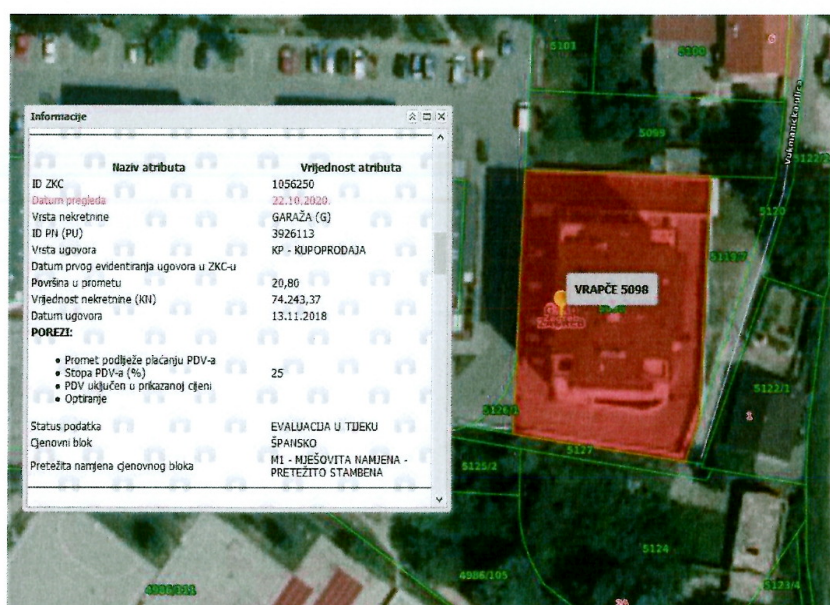
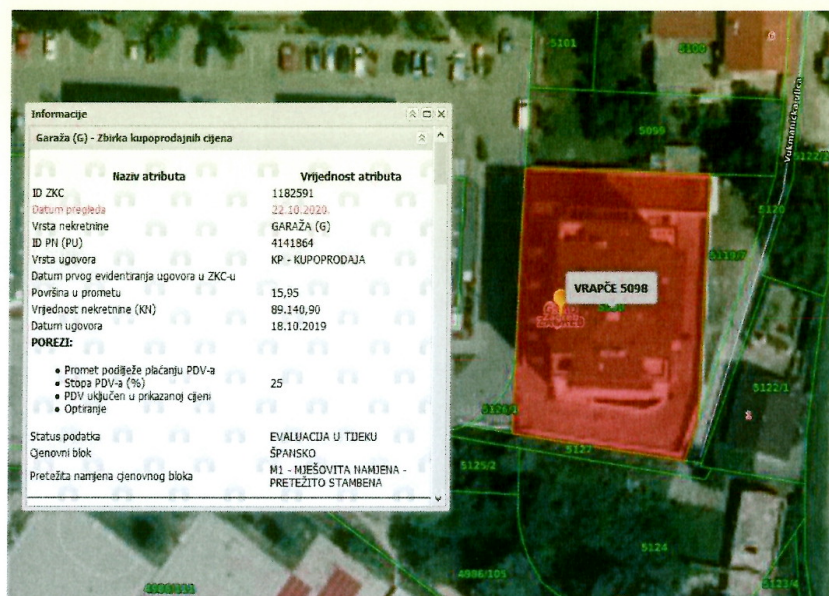
Pretraga navedene internetske aplikacije rezultirala je sljedećim rezultatom:

Pronađene su četiri usporedne nekretnine koje pokazuju dostatnu podudarnost obilježja s nekretninom koja je predmet procjene, od toga dvije na identičnoj lokaciji kao i nekretnina koja je predmet procjene, a dvije su na obližnjoj lokaciji.

Prosječna tržišna vrijednost usporednih garaža na sve četiri lokacije iznosi 4.348,50 kn/m², a prosječna tržišna vrijednost dvije usporedne nekretnine garaže na identičnoj lokaciji kao i nekretnina – garaža koja je predmet procjene iznosi 4.578,50 kn/m²,

Zaključak za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine usporednom metodom odabrane su niže navedene nekretnine.

<i>Rb</i>	<i>ID ZKL</i>	<i>k.o.</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>Adresa Zagreb</i>	<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Površina (m²)</i>	<i>Datum transakcije</i>	<i>Jedinična cijena (kn/m²)</i>
1	1182591	Vrapče	5098	Antuna Šoljana 7A	garaža	15,95	18.10.2019	5.588,00
2	1056250	Vrapče	5098	Antuna Šoljana 7A	garaža	20,80	13.11.2018	3.569,00
3	1211416	Vrapče	5124	Vlade Gotovca 2	garaža	10,26	30.12.2019	3.987,00
4	1262452	Vrapče	5124	Josipa Staganca 4	garaža	11,29	11.03.2020	4.250,00





3.2.1. Grubo čišćenje izvatka sukladno mikrolokaciji, veličini, položaju u zgradi, starosti, datumu transakcije izabrane su četiri usporedne nekretnine koje s nekretninom koja je predmet procjene imaju dostatnu podudarnost (članak 4. Pravilnika, stavak 3.)

<i>R.br..</i>	<i>Adresa Zagreb</i>	<i>Približna godina izgradnje</i>	<i>Etaža</i>	<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Površina (m²)</i>	<i>Jedinična cijena kn/m²</i>	<i>Datum sklapanja ugovora</i>	<i>Cjenovni blok</i>
1	Antuna Šoljana 7A	2000.	Po -2	garaža	15,95	5.588,00	18.10.2019.	Špansko
2	Antuna Šoljana 7A	2000.	Po -2	garaža	20,80	3.569,00	13.11.2018.	Špansko
3	Vlade Goto- vca 2	2000.	Po	garaža	10,26	3.987,00	30.12.2019.	Špansko
4	Josipa Staganca 4	2008.	Po	garaža	11,29	4.250,00	11.03.2020.	Špansko - Oranice
pred- metna nekret- nina	Antuna Šoljana 7A	2000.	Po -2	garaža	28,46	–	–	Špansko

3.2.2. Međuvremensko izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

R.br..	Adresa Zagreb	Površina garaže (m ²)	Površina koja se prodaje (m ²)	Kupoprodajna cijena kn/m ²	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni index na dan vredno- vanja (A)	Bazni index na dan sklapanja ugovora (B)	Korekci- jski faktor (A/B)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)
1	Antuna Šoljana 7A	15,95	15,95	5.588,00	18.10.2019.	140,78	137,38	1,0248	5.727,00
2	Antuna Šoljana 7A	20,80	20,80	3.569,00	13.11.2018.	140,79	119,82	1,1750	4.194,00
3	Vlade Gotovca 2	10,26	10,20	3.987,00	30.12.2019.	140,79	119,82	1,1750	4.685,00
4	Stjepana Staganca 4	11,29	11,29	4.250,00	11.03.2020.	140,79	140,79	1,00	4.250,00
predmetna nekretnina	Antuna Šoljana 7A	28,46	28,46	–	–	–	–	–	–

Srednji tečaj HNB za € na dan 20. 02. 2017. 1 € = 7,4421 kn

14. 09. 2015. 1 € = 7,5441 kn

25. 09. 2013. 1 € = 7,6619 kn

3.2.3. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

<i>R. br.</i>	<i>Kupoprodajna cijena (kn/m²)</i>	<i>Međuvremenski i interkvalitativno izjednačenje cijene (kn/m²)</i>	<i>Prosječno međuvremenski i interkvalitativno izjednačena kupoprodajna cijena (kn/m²)</i>	<i>Provedeno pojedinačno međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje ne smije biti veće od +/- 40% (čl. 19. Pravilnika)</i>	<i>Odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene ne smije biti veće od +/- 30% (čl. 4. st. 1. Pravilnika)</i>
1	5.588,00	5.727,00	4.714,00	+2,49	+21,49
2	3.569,00	4.194,00	4.714,00	+17,51	-10,97
3	3.987,00	4.685,00	4.714,00	+17,51	-0,62
4	4.250,00	4.250,00	4.714,00	0,00	-9,90

POrosječna međuvremenski i izjednačena kupoprodajna cijena 4.714,00 kn/m²

3.2.3.A INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

(Uspoređuje se odstupanje građevinske dovršenosti)

Kao što je u točki 2.10. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine navedeno da se predmetna nekretnina garaža adaptirana u poslovni prostor (spremište i čajna kuhinja) potrebno je provesti prikladan postupak da bi bio usporediv s usporednim nekretninama garaže bez izvedenih adaptacija. Tržišnu vrijednost nekretnine procijenit ćemo sukladno odredbama čl. 33. st. 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Članak 33.

(1) Ako se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podatci ne mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način zbog odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja procjenjivane nekretnine, potrebno je u procjenidbenom elaboratu obrazložiti stanje ponude i potražnje i provesti korekciju privremene vrijednosti putem druge metode za potporu primjenom odgovarajućih dodataka ili odbitaka.

Izračun odgovarajućeg odbitka (ugradnja garažnih vrata) izračunat će se primjenom Troškovne metode. Sukladno čl. 56. st. 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za procjenu vrijednosti graševine koristit će se normalni troškovi gradnje.

Članak 56.

(1) Za procjenu vrijednosti građevina koriste se normalni troškovi gradnje koji bi za gradnju novih građevina nastali na dan vrednovanja.

Vrijednost troškova izvedbe ugradnje duplih garažnih vrata procjenjuje se na 15.000,00 kn odnosno 527,05 kn/m².

Prosječna međuvremenski i interkvalitativno izjednačena kupoprodajna cijena iznosi

$$4.714,00 \text{ kn/m}^2 - 527,05 \text{ kn/m}^2 = 4.186,95 \text{ kn/m}^2$$

Procijenjena tržišna vrijednost parkirno-garažnog mjesta iznosi:

$$28,46 \text{ m}^2 \times 4.186,95 \text{ kn/m}^2 = 119.160,60 \text{ kn}$$

REKAPITULACIJA PROCIJENJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Oznaka etažnog vlasništva	Oznaka garažno parkirališnog mjesta	Površina garažno parkirališnog mjesta m ²	Jedinična tržišna vrijednost kn/m ²	Procijenjena tržišna vrijednost (kn)	Procijenjena tržišna vrijednost zaokružena, čl. 68. Pravilnika (kn)
E-31	PM31	14,23	4.186,95	59.580,30	59.500,00
E-32	PM32	14,23	4.186,95	59.580,30	59.600,00
UKUPNO		28,46	4.186,95	119.160,60	119.200,00

4. MIŠLJENJE

Nakon očevida nekretnine na terenu, analize dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina procijenjena tržišna vrijednost nekretnine (etažno vlasništvo s određenim omjerima) dva garažno parkirališna mjesta upisana u z.k.ul. br. 768 k.o. Vrapče Novo, suvlasnički udjeli redni broj 31 i 32 označeni kao:

31 Suvlasnički dio 22/10000 Etažno vlasništvo (E-31) opisan kao Parkiralište oznake PM31 u podrumu -2 (minus dva) površine 14,23 m²

32 Suvlasnički dio 22/10000 Etažno vlasništvo (E-32) opisan kao Parkiralište oznake PM32 u podrumu -2 (minus dva) površine 14,23 m².

Predmetna dva garažno parkirališna mjesta nalaze se u podrumu etaža -2 zgrade (podzemne garaže) sagrađene na z.k.č. br. 5098 k.o. Vrapče Novo odgovara k.č. br. 5098 k.o. Vrapče, na lokaciji Zagreb, Antuna Šoljana 7A.

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi:

119.200,00 kn

REKAPITULACIJA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

<i>Oznaka etažnog vlasništva</i>	<i>Oznaka garažno parkirališnog mjesta</i>	<i>Površina garažno parkirališnog mjesta m²</i>	<i>Procijenjena tržišna vrijednost zaokružena, čl. 68. Pravilnika (kn)</i>
E-31	PM31	14,23	59.500,00
E-32	PM32	14,23	59.600,00
UKUPNO		28,46	119.200,00

IZRADIO

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

5. PRILOZI

- Z. k. ul. br. 768 k.o. Vrapče Novo, 31 i 32 Suvlasnički dio**
- Posjedovni list broj 8190 k.o. Vrapče**
- Kopija katastarskog plana**



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB

Stanje na dan: 18.10.2020. 22:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 768

Broj zadnjeg dnevnika: Z-57660/2019

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 31, 32 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5098	STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR.7A POV. 890 ČM, ZGRADA POV. 139 ČM I DVORIŠTE 228 ČM, ANTUNA ŠOLJANA STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR.7A ZGRADA DVORIŠTE			1257 890 139 228	
		UKUPNO:			1257	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
31. Suvlasnički dio: 22/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31)		
	Parkiralište oznake PM31 u podrumu -2 (minus dva) površine 14,23 m2	
	STEČAJNA MASA IZA KALBON INTERNATIONAL D.O.O. U STEČAJU, OIB: 90839680264, PETRINJSKA ULICA 59A, 10000 ZAGREB	
32. Suvlasnički dio: 22/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-32)		
	Parkiralište oznake PM32 u podrumu -2 (minus dva) površine 14,23 m2	
	STEČAJNA MASA IZA KALBON INTERNATIONAL D.O.O. U STEČAJU, OIB: 90839680264, PETRINJSKA ULICA 59A, 10000 ZAGREB	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.10.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.10.2020. 22:43

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VRAPČE (Mbr. 335606)

Posjedovni list: 8190
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	28/10000	DOMINIK VISKOVIĆ, ULICA ANTUNA ŠOLJANA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	95524669319
		MIHAELA VISKOVIĆ, ULICA ANTUNA ŠOLJANA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	44529467537
2	26/10000	DEGRAD D.O.O., ORANICE BR. 26, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
3	31/10000	ŠPRIŠIĆ MATO , ANTUNA ŠOLJANA BR. 9, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
4	24/10000	CUBUS FORMA D.O.O. , ZAGREB, ORANICE 26 (VLASNIK)	1/1	45029573710
5	24/10000	ADAMOVIĆ SAVAN , SLAVKA BATUŠIĆA BR.7, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
6	24/10000	IVAN VIDEĆ, ULICA FRANA VRBANIĆA 20, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	20059760423
7	22/10000	GRADIK GRAĐENJE D.O.O. , ORANICE BR. 26, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	71908067208
8	22/10000	GRADIK GRAĐENJE D.O.O. , ORANICE BR. 26, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	71908067208
9	34/10000	ĐURIČIĆ NENAD , ZAGREB, ANTUNA ŠOLJANA 9 (VLASNIK)	1/1	41813480425
10	23/10000	MIŠETIĆ STJEPAN , ZAGREB, ULICA ANTUNA ŠOLJANA 7 (VLASNIK)	1/1	98343138366
11	23/10000	DEGRAD D.O.O., ORANICE BR. 26, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
12	22/10000	DEGRAD D.O.O., ORANICE BR. 26, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
13	19/10000	BORIS DAVIDOVIĆ, ULICA ANTUNA ŠOLJANA 7, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	22135894841
14	19/10000	BORIS DAVIDOVIĆ, ULICA ANTUNA ŠOLJANA 7, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	22135894841
15	20/10000	GRADIK GRAĐENJE D.O.O. , ORANICE BR. 26, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	71908067208
16	19/10000	KĆIRAJ JURAJ , ANTUNA ŠOLJANA BR. 7A, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
17	19/10000	KĆIRAJ JURAJ , ANTUNA ŠOLJANA BR. 7A, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
18	22/10000	OBRADOVIĆ VLADIMIR , ZAGREB, ANTUNA ŠOLJANA 7 (VLASNIK)	1/1	48323628598
19	23/10000	KRSTINIĆ JAKŠA , ŠKRIP 0, ŠKRIP (VLASNIK)	1/1	
20	32/10000	DEGRAD D.O.O., ORANICE BR. 26, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
21	30/10000	DRAGAŠ LJUBAN , A.ŠOLJANA BR.7, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	28899005688
22	30/10000	KAVRAN ANA , ZAGREB, JANKOMIRSKA 5 (VLASNIK)	1/2	90538015747
		ANA KAVRAN, ULICA ANTUNA ŠOLJANA 7A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	90538015747
23	29/10000	BAKOVIĆ ANICA , BOGOVIĆA MIRKA BR. 12, SESVETE (VLASNIK)	1/1	
24	38/10000	DOKO SLAVA , ANTUNA ŠOLJANA BR. 11, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
25	28/10000	CUBUS FORMA D.O.O. , ZAGREB, ORANICE 26 (VLASNIK)	1/1	45029573710
26	26/10000	BOJAN MATKOVIĆ, SLAVENSKA ULICA 9, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	54700997486
27	31/10000	ZANOŠKI VIŠNJA , ANTUNA ŠOLJANA BR. 7A, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	
		ZANOŠKI STJEPAN , ANTUNA ŠOLJANA BR. 7A, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	
28	24/10000	CUBUS FORMA D.O.O. , ZAGREB, ORANICE 26 (VLASNIK)	1/1	45029573710
29	24/10000	DANI PUPIC, BEČ, FRIEDRICH-ENGELS-PLATZ 15/1/29 (VLASNIK)	1/1	33289295200
30	24/10000	GALIĆ KREŠIMIR , KARELA ZAHRAĐNIKA BR. 18, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	46954168379
31	22/10000	DEGRAD D.O.O., ORANICE BR. 26, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
32	22/10000	STEČAJNA MASA IZA KALBON INTERNATIONAL D.O.O. U STEČAJU, PETRINJSKA ULICA 59A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	90839680264
33	34/10000	CUBUS FORMA D.O.O. , ZAGREB, ORANICE 26 (VLASNIK)	1/1	45029573710
34	23/10000	BEŠLIĆ ANICA , ZAGREB, ULICA ANTUNA ŠOLJANA 7 A (VLASNIK)	1/1	77669919299
35	45/10000	LUCIJANIĆ JELENA , ZAGREB, ULICA ANTUNA ŠOLJANA 7/A (VLASNIK)	1/1	35576516939
36	43/10000	BRSLIN D.O.O., ANTUNA ŠOLJANA BR. 11, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	43341321050
37	22/10000	LUCIJANIĆ MARKO , ULICA ANTUNA ŠOLJANA BR. 7 A, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	76889371192
38	19/10000	CUBUS FORMA D.O.O. , ZAGREB, ORANICE 26 (VLASNIK)	1/1	45029573710

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
103	123/10000	KOREN VESNA , ČALOGOVIĆEVA BR. 9, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	39695334454
104	162/10000	KOPILAŠ DRAGO , ZAGREB, DUBRAVA 244 (VLASNIK)	1/1	15731412554

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/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5098	ULICA ANTUNA ŠOLJANA	1257	27		
			ZGRADA	139			
			STAMBENO POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Ulica Antuna Šoljana 7A	890			
			DVORIŠTE	228			
Ukupna površina katastarskih čestica				1257			

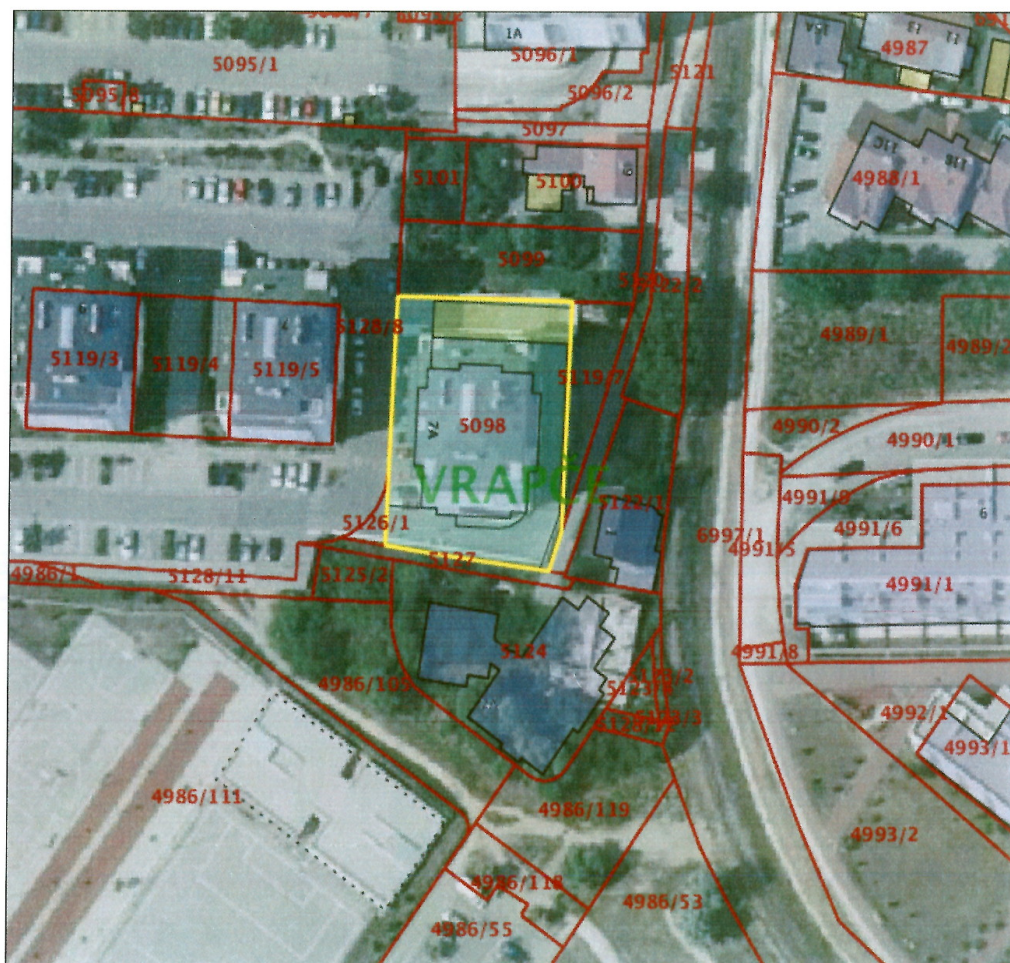
NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VRAPČE, 335606
k.č. br.: 5098

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



Datum ispisa: 19.10.2020