

Naručitelj: TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Kennedyjev trg 11,  
10000 Zagreb

Predmet procjene: STAN U STAMBENO-POSLOVNOJ U ZGRADI

Predmet: OVR-7/2023



Lokacija: Vijenac Frane Gotovca 10  
10000 Zagreb  
z.k. uložak: 20068  
129. suvlasnički dlo  
k.č. 1360/1  
k.o. Zaprudski otok

Ovrhovoditelj: ŽEPOH d.o.o.  
Horvatova 80  
10000 Zagreb  
OIB: 25953903177

Ovršenik: EURO ATM d.o.o.  
Vijenac Frane Gotovca 10  
10000 Zagreb  
OIB: 50739907262

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine u vlasništvu ovršenika:

**150.000,00 EUR**

Datum: rujan, 2023.

Izradio: Andrej Babić, dipl.ing.građ.

**ANDREJ  
BABIĆ**

Digitally signed by  
**ANDREJ BABIĆ**  
Date: 2023.10.17  
18:38:28 +02'00'

JADRANOVO d.o.o.

## SADRŽAJ:

### 0. OPĆI DIO

- RJEŠENJE FIRME
- RJEŠENJE VJEŠTAKA
- IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

### 1. UVOD

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

### 2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS ZGRADE
- 2.4. TEHNIČKI OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

### 3. PROCJENA

- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA STANA POREDBENOM METODOM

### 4. ZAKLJUČAK

### 5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz BZP-a
- izvod iz katastarskog plana

**0. OPĆI DIO**

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

**SUBJEKT UPISA**

MBS:

080510494

OIB:

91870105507

TVRTKA:

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

1 JADRANOVO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Zagreb (Grad Zagreb)  
Zapolijska 22

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

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

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

4 Ljiljana Babić, OIB: 40592651981  
Zagreb, Kolarova ulica 7  
- član društva

4 Andrej Babić, OIB: 64232298358

DG004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 1 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDESKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Zagreb, Kolarova ulica 7  
4 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

4 Andrej Babić, OIB: 64232298358  
Zagreb, Kolarova ulica 7  
4 - direktor  
4 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 27.10.2015. godine

TEMELJNI KAPITAL:

1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

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

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

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

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-04/12711-2	12.01.2005	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-13/9571-2	23.04.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-15/9888-1	17.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-15/31621-2	03.11.2015	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	31.03.2009	elektronički upis
eu /	31.03.2010	elektronički upis
eu /	28.03.2011	elektronički upis
eu /	29.03.2012	elektronički upis
eu /	26.03.2013	elektronički upis
eu /	20.03.2014	elektronički upis
eu /	28.03.2015	elektronički upis

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

Stranica: 2 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

U Zagrebu, 11. ožujka 2016.

Ovlaštena osoba



0004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 3 od 3



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

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

R I J E Š E N J E

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

riješio je

Andrej Babić (OIB 642322298358), diplomirani pravnik, Kolárova 7, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

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

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

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



IZJAVA O POVJERLJIVOSTI I NEPRISTRANOSTI

**JADRANOVO**  
VJEŠTAČENJE U GRADITELJSTVU

POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI I POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU POSREDOVANJE U PROMETU

## IZJAVA O POVJERLJIVOSTI I NEPRISTRANOSTI

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

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

Andrej Babić dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak

IZJAVA O POVJERLJIVOSTI I NEPRISTRANOSTI  
Društvo s ograničenom odgovornošću "JADRANOVO" d.o.o. za posredovanje u prometu nekretnosti i posredovanje u prometu posredovanje u prometu posredovanje u prometu  
Zagreb, ul. Zapoljska 22, 10000 Zagreb, Hrvatska  
Ovlašteni stalni sudski vještak, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljujem da sam u prethodnoj godini i da ću ubuduće:  
1. Sve poslove obavljati u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim propisima i aktima Društva,  
2. Čuvati kao povjerljive sve službene podatke kojima sam raspolagao u obavljanju posla te ih nisam neovlašteno davao na uvid trećim zainteresiranim pravnim odnosno fizičkim osobama,  
3. U obavljanju svog posla djelovao potpuno neovisno, nepristrano i jednako prema svim pravnim i fizičkim osobama,  
4. Obavljao posao, odnosno donosio odluke isključivo temeljem objektivnih pokazatelja i propisa te bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

## 1. UVOD

### 1.1. OPĆENITO O PREDMETU

SVRHA IZRADE ELABORATA:	Procjena vrijednosti nekretnine u sudskom postupku ovrhe
PODNOŠITELJ ZAHTJEVA:	Trgovački sud u Zagrebu, Kennedyjev trg 11
LOKACIJA:	k.č.br. 1360/1 k.o. Zaprudski otok
DAN VREDNOVANJA:	28.09.2023.
DAN KAKVOĆE:	27.09.2023.

Zaključkom Trgovačkog suda u Zagrebu imenovan sam vještakom u sudskom postupku koji se vodi pod brojem **OVR-7/2023**, ovrhovoditelja: **ŽEPOH d.o.o.**, Horvatova 80, Zagreb, OIB: 25953903177, protiv ovršenika: **EURO ATM d.o.o.**, Vijenac Frane Gotovca 10, Zagreb, OIB: 50739907262.

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine u vlasništvu ovršenika; stana u stambeno-poslovnoj zgradi na adresi Vijenac Frane Gotovca 10.



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



## 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine na dan procjene, odnosno:

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

Procjenjeni elaborat izrađen je u 4 (četiri) primjerka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

## 2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 27.09.2023. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji radi izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, koji se uzima kao dan kakvoće nekretnine, dok se za dan vrednovanja nekretnine uzima 28.09.2023. Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnine izvana i izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine.

### 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Predmetna nekretnina izgrađena je na k.č. 1360/1 k.o. Zaprudski otok, u izvatku iz BZP-a, broj ZK uložka 20068, nalazi se:

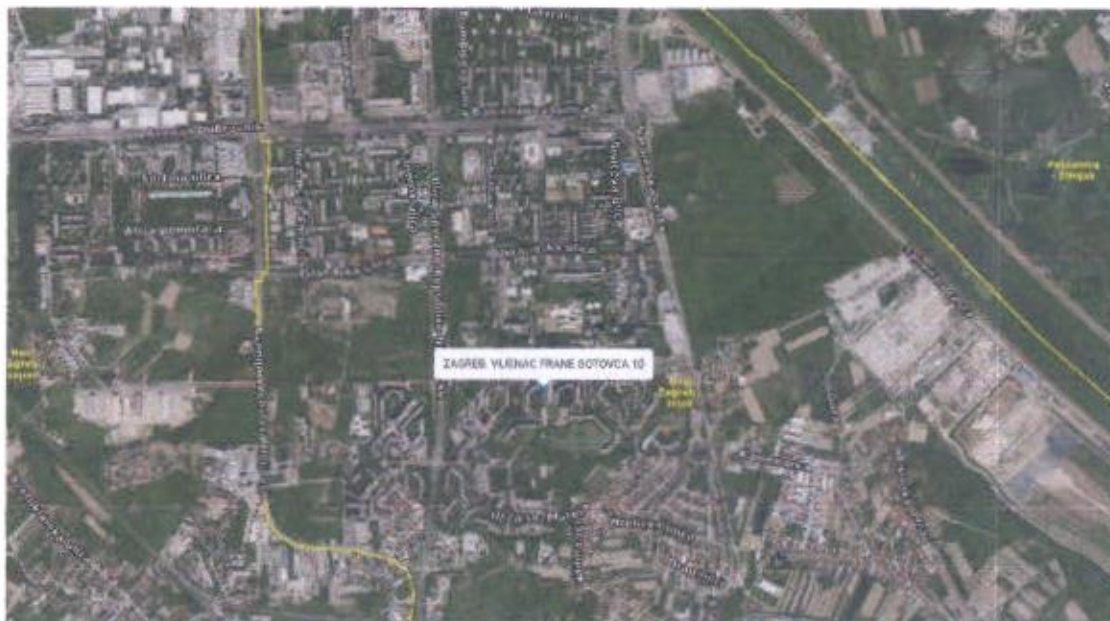
Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1360/1	51	Vijenac Frane Gotovca DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, ZAGREB, VIJENAC FRANE GOTOVCA 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14	5248 395 4853	
			UKUPNO:	5248	

Prema istom izvatku kao vlasnik predmetne nekretnine upisan je:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
129.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-129) stan na I (prvom) katu koji se sastoji od dvije i pol sobe i sporednih prostorija u površini od 66.42 m2, Vijenac Frane Gotovca 10, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi EURO-ATM D.O.O., OIB: 50739907262, ZAGREB, VIJENAC FRANE GOTOVCA 10	

## 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Na temelju obavljenog očevida dana 27.09.2023. godine te uvidom u sudski spis, utvrđeno je da je predmet procjene stan u stambeno - poslovnoj zgradi na adresi Vijeć Frane Gotovca 10, u Zagrebu.



Zgrada je smještena u središnjem dijelu gradske četvrti Novi Zagreb - Zapad. Nalazi se cca 70 m južno od Vatikanske ulice, cca 500 m istočno od Ulice Savezne Republike Njemačke te cca 700 m zapadno od Sarajevske ceste.

Spomenuta lokacija je u zoni mješovite - pretežito stambene namjene te ju karakterizira izgradnja stambeno-poslovnih zgrada katnosti Po+Pr+4, Po+Pr+6 i Po+Pr+8.

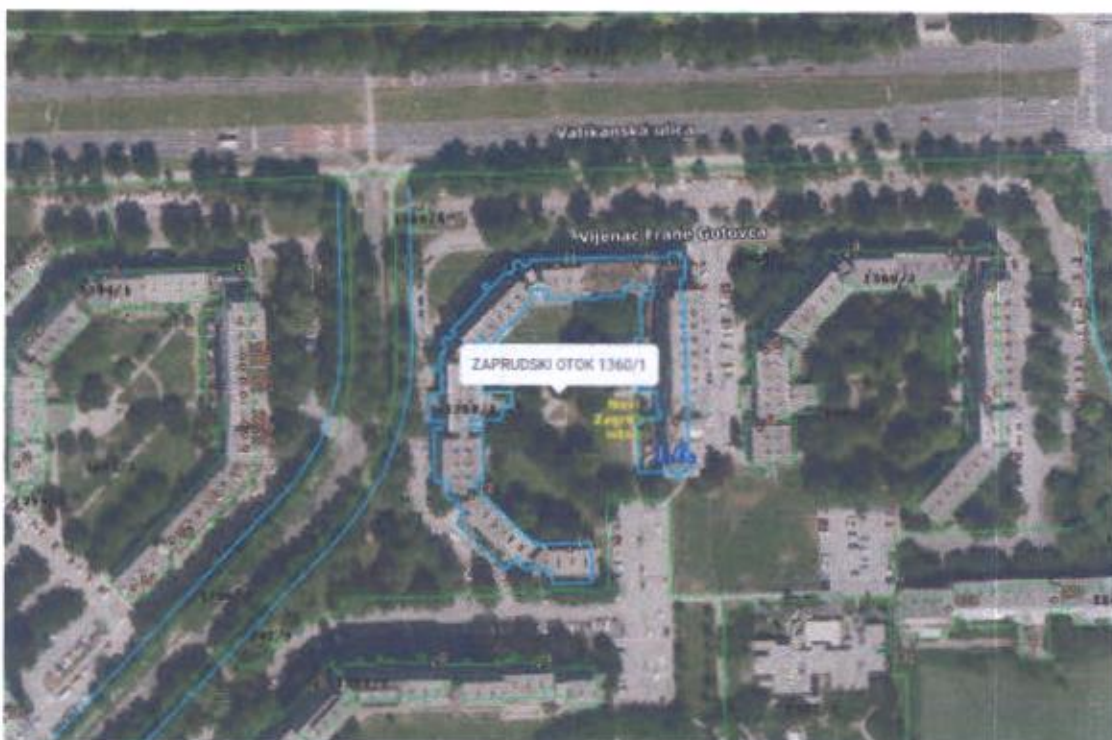
U neposrednoj okolini predmetne nekretnine odvija se intenzivan pješački i automobilski promet te je predmetna nekretnina odlično prometno povezana s centralnim gradskim sadržajima te širom okolicom javnim prijevozom i mrežom gradskih prometnica.

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



- **GUP Grada Zagreba**

Prema GUP-u Grada Zagreba (9/2016), k.č. 1360/1 k.o. Zaprudski otok se prema namjeni i korištenju prostora nalazi unutar granica **mješovite pretežito stambene namjene (M1)** a prema prikazu, uvjetima korištenja, uređenja i zaštite prostora – predmetna čestica nalazi se u zoni: **Zaštita i uređenje dovršenih naselja (1.6.).**





### 2.3. TEHNIČKI OPIS ZGRADE

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

Na predmetnoj čestici nalazi se stambeno-poslovna zgrada katnosti Po + Pr + 8.

Predmetna nekretnina – stan koji je predmet ove procjene, nalazi se na 1. katu stambeno-poslovne zgrade na adresi Vijenac Frana Gotovca 10, kojem se pristupa preko zajedničkog unutarnjeg stubišta.



Stambeno-poslovna zgrada je sagrađena 1980. godine.

Stambeno-poslovna zgrada je temeljena na temeljnoj ploči, nosiva konstrukcija zgrade je armirano betonska konstrukcija. Međukatna konstrukcija je armirano-betonska ploča. Vanjska stolarija je drvena, PVC i aluminijska.

Stambeno-poslovna zgrada je spojena na gradsku električnu, vodovodnu, plinsku i kanalizacijsku mrežu. Zgrada je dobro održavana i nalazi se u vrlo dobrom fizičkom stanju. Zgrada nema konstruktivnih oštećenja, niti oštećenja koja bi utjecala na ispunjavanje temeljnih zahtjeva nosivosti ili uporabljivosti građevine.

Legalnost stambene zgrade potvrđena je **Dozvolom za upotrebu, klasa UP/I-05/3-3460/2-1980**, od 25.11.1980., u Zagrebu.

Navedeno je uzeto u obzir tijekom izrade procjene.

## 2.4. TEHNIČKI OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

Predmet procjene je stan na 1. katu, koji se sastoji od dvije i pol sobe i sporednih prostorija u površini od 66.42 m<sup>2</sup>.

Tehnički opis	STAN		
IMOVINSKO – PRAVNA DOKUMENTACIJA			
k.č.	1360/1		
k.o.	Zaprudski otok		
zk uložak	20068		
KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI			
zemljište	5248 m <sup>2</sup>		
katnost zgrade	Po+Pr+8		
etaža stana	1. kat		
visina stana	cca 2,60 m		
NKVP obračunski	stan		69,13
OPĆI OPIS ZGRADE			
namjena	mješovita pretežito stambena namjena (M1)		
godina izgradnje	1980 g.		
prilaz	asfaltirana prometnica		
parkiranje	na vanjskim parkirnim mjestima na javnoprometnoj površini		
prometne veze	javni i osobni prijevoz		
stanje	dobro		
KONSTRUKTIVNI ELEMENTI ZGRADE			
temelji zgrade	temeljna ploča		
nosiva konstrukcija zgrade	armirano betonska konstrukcija		
međukatna konstrukcija zgrade	armirano betonska ploča		
pregradni zidovi	zidani		
krov zgrade	ravni		
fasada zgrade	žbuka		
INFRASTRUKTURA			
električna mreža	provedeno		
vodovod	provedeno		
kanalizacija	provedeno		
plin	provedeno		
grijanje	provedeno		
telefon	provedeno		
MATERIJALI			
vanjska stolarija	PVC, drvo, luminij		
unutarnja stolarija	drvo		
obrada podova	keramika i parket		



### 3. PROCJENA

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

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

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17
- Zakon o prostornom uređenju 153/13
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15
- Zakon o zemljišnim knjigama NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15
- HRN ISO 9836:2015 Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- Državni Zavod za statistiku, Statistika u nizu, Indeksi cijena stambenih objekata za Grad Zagreb
- GUP Grada Zagreba

### 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

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

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

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

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

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

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

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

**Zbog prethodno navedenog, odabrana je POREDBENA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.**



### 3.2. PROCJENA POREDBENOM METODOM

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

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

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

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

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su od Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko – pravne poslove i imovinu grada, Službe za vrednovanje nekretnina sukladno čl. 16, st. 1, podst. 5, čl. 57, st. 1 i st. 4 te čl. 58, st. 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) iz Zbirke kupoprodajnih cijena za stanove na području usporedivom s predmetnom nekretninom na adresi Vijenac Frane Gotovca 10, sagrađenom na k.č. 1360/1 k.o. Zaprudski otok. Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Dugave.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Narodne novine br. 105/15.) korišteni su indeksni nizovi EUROSTAT "House price index (2010=100) quarterly data" (indeksni niz za Grad Zagreb).

[illegible]



[illegible][illegible]

Iskusi da stanovi mlađe skupine kurse površine u pravilu postaju višu jedinicom cijena, prema kriteriju "veličina stana"; jednaka cijena poredbenih veličnina manje površine isplati se kao manji od 1.

3. INTERVALITATNO UZJEDNAŽENJE												
KOEFICIJENT $K_p = 0.2963 + 0.09 K_o + 0.2 K_{gn} + 0.27 K_{uo} + 0.14 K_{ks}$	obujam iznositi sgrade	izlaza stana	Koeficijent K <sub>k</sub>	Orijentacija stana	Koeficijent K <sub>o</sub>	Geografski položaj stana (ltn. izriekst)	Koeficijent K <sub>gn</sub>	Uljaci okoliša	Koeficijent K <sub>uo</sub>	Uljaci smještanog namjenski stanovanja	Koeficijent K <sub>ks</sub>	K <sub>p</sub>
Prosječna vrijednost nekretnina	Pu+Pr+8	1. kat	1.08	dvustrano-poprečno	1.08	Jug	1.08	prosječni standard	1.08	nije pod utj.	1.08	1.07
1	-	-	1.08	-	1.08	-	1.08	prosječni standard	1.08	nije pod utj.	1.08	1.07
2	-	-	1.08	-	1.08	-	1.08	prosječni standard	1.08	nije pod utj.	1.08	1.07
3	-	-	1.08	-	1.08	-	1.08	prosječni standard	1.08	nije pod utj.	1.08	1.07
4	-	-	1.08	-	1.08	-	1.08	prosječni standard	1.08	nije pod utj.	1.08	1.07
5	-	-	1.08	-	1.08	-	1.08	prosječni standard	1.08	nije pod utj.	1.08	1.07
6	-	-	1.08	-	1.08	-	1.08	prosječni standard	1.08	nije pod utj.	1.08	1.07

4. STATISTIČKA OBRADA IZRAČUN										
red. br.	ID ZIC	etaz.	vrsta nekretnosti	broj i površina stana	prosječna površina	medijana površina (jedn. dijela)	medijana površina i intervalit. (jedn. dijela)	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutno)
1	1952896	-	ST	-	65.53 m2	2.701,05 €/m2	2.701,05 €/m2	19.58%	442,31	195639,98
2	1949585	-	ST	-	67.12 m2	2.085,82 €/m2	2.085,82 €/m2	-7,56%	-172,87	79802,86
3	1943755	-	ST	-	46,85 m2	2.581,37 €/m2	2.581,37 €/m2	12,26%	277,01	76785,39
4	1911399	-	ST	-	66,49 m2	2.060,46 €/m2	2.060,46 €/m2	8,78%	198,28	39315,22
5	1891224	-	ST	-	66,93 m2	2.091,74 €/m2	2.091,74 €/m2	-7,39%	-167,00	27890,08
6	1820450	-	ST	-	65,70 m2	2.077,63 €/m2	2.077,63 €/m2	-8,02%	-181,12	32802,75
Prosječno:						2.258,74 €/m2				
Standardno odstupanje (s)						283,65		0,13		
Prosječno odstupanje (n)						567,30		0,25		
PROJEKTA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI:						66,62 m2    x		2.258,74 €/m2		150.021,57 EUR
U ukupno:						150.000,00 EUR				

## UTRŽIVOST NEKRETNINE

Predmetna nekretnina nalazi se u području aktivnog tržišta. Prema trenutnim uvjetima poslovanja, karakteristikama i obilježjima predmetne nekretnine, ista se smatra utrživom u određenom vremenu.



**4. ZAKLJUČAK**

Ukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine na adresi Vijenac Frane Gotovca 10 u Zagrebu, upisana u zk. uložak br. 20068, k.o. Zaprudski otok; stan na 1. katu u stambeno-poslovnoj zgradi ukupne površine 66,42 m<sup>2</sup>, iznosi:

**150.025,57 EUR**

Ili okruglo:

**150.000,00 EUR**

*Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine je iskazana bez poreza kojim je reguliran promet nekretnine.*

Ukupna vrijednost površine stana od 66,42 m<sup>2</sup> po 1 m<sup>2</sup> stana iznosi:

**2.258,74 EUR/m<sup>2</sup>**

*Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine je iskazana bez poreza kojim je reguliran promet nekretnine.*

Nalaz dovršen.

Stalni sudski vještak

U Zagrebu, 28.09.2023.

Andrej Babić, dipl. ing. građ.

## 5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz BZP-a
- izvod iz katastarskog plana

## FOTOGRAFIJE



Dan očevida 26.09.2023.





REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 28.09.2023. 14:27

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDESKI OTOK

Broj ZK uložka: 20068

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-22816/2023

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1360/1	51	Vijenac Frane Gotovca DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, ZAGREB, VIJENAC FRANE GOTOVCA 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14	5248 395 4853	
		UKUPNO:		5248	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno pod brojem Z-16262/18	
2.1	ZABILJEŽBA, da je za upis stambene zgrade, Zagreb, Vijenac Frane Gotovca 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 (4853 m2) sagrađene na kčbr. 1360/1 k.o. Zaprudski otok priložena građevinska dozvola broj: UP/I-05/3-4162/3-77 od 13.09.1977. i dozvola za upotrebu broj: UP/I-05/3-3460/2-1980 od 25.11.1980.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) stan u prizemlju, koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija ukupne površine 69.13 m2, Vijenac Frane Gotovca 8, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi BULJAN RENATO, OIB: 15528444204, ZAGREB, VIJENAC FRANE GOTOVCA 8	
2.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) stan br.93 u prizemlju koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u površini od 68.89 m2, Vijenac Frane Gotovca 8, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi MRVAK FILIP, OIB: 90418904298, ZAGREB, SV. MATEJA 129	
3.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) stan broj 91 u prizemlju ravno koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u površini od 69.17 m2, Vijenac Frane Gotovca 8, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi BLAŽEVIĆ JOSIP, OIB: 43995689835, ZAGREB, VIJENAC FRANE GOTOVCA 8	
4.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)	

Izpis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

28.09.2023. 14:38:13

Stranica: 1



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB

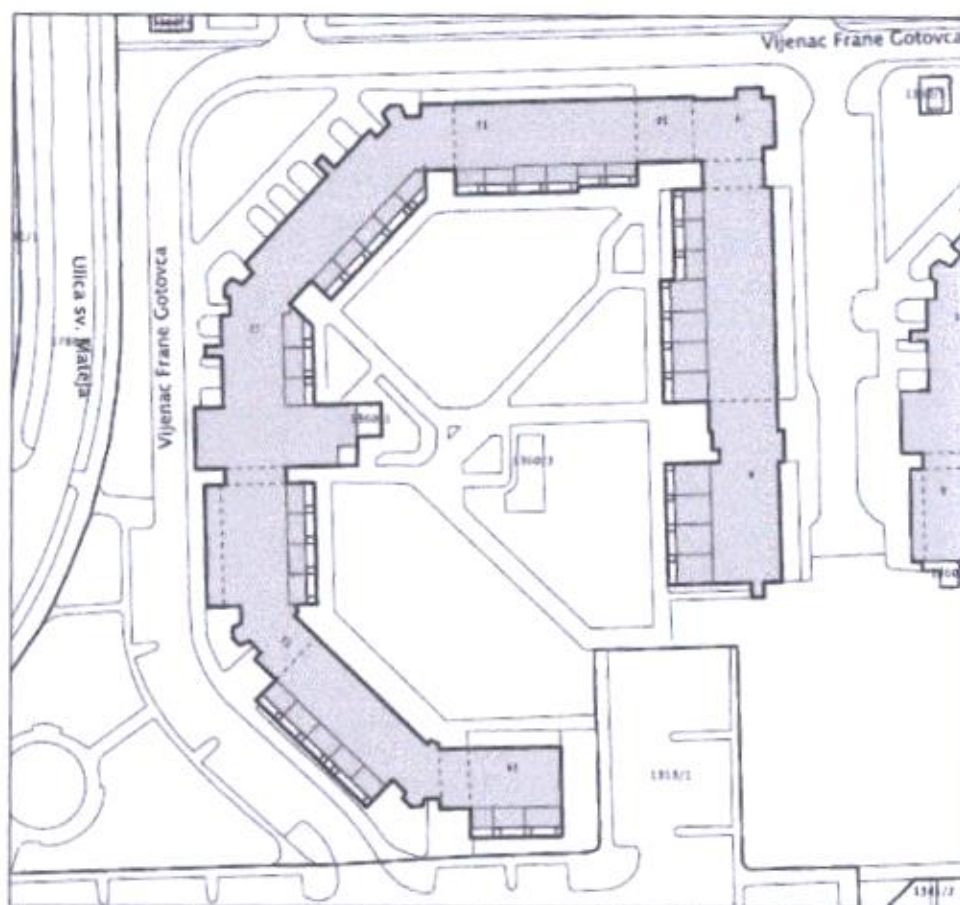
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 28.09.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. ZAPRUDESKI OTOK  
k.č.br.: 1360/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000



Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDESKI OTOK

Broj ZK uložka: 20068

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
129.	<b>Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-129)</b> stan na I (prvom) katu koji se sastoji od dvije i pol sobe i sporednih prostorija u površini od 66,42 m <sup>2</sup> , Vijenac Frane Gotovca 10, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi <b>EURO-ATM D.O.O., OIB: 50739907262, ZAGREB, VIJENAC FRANE GOTOVCA 10</b>	
129.3	Zaprimljeno 08.08.2018.g. pod brojem Z-16282/2018  Prvenstveni red upisa: Z-45659/2012  ZABILJEŽBA  Zaprimljeno 24.09.2012. broj Z-45659/12 Temeļem rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Sisku, posl. br. Ovr-4374/12-3 od 11. rujna 2012. godine zabiļežuje se ovrha.	ZABILJEŽBA
129.4	Zaprimljeno 08.08.2018.g. pod brojem Z-16282/2018  Prvenstveni red upisa: Z-37630/2014  Vidi C.4.1.	
129.5	Zaprimljeno 08.08.2018.g. pod brojem Z-16282/2018  Prvenstveni red upisa: Z-48405/2014  VIDI C.5.1	
129.6	Zaprimljeno 08.08.2018.g. pod brojem Z-16282/2018  Prvenstveni red upisa: Z-23849/2017  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR.85.ST-2968/16 15.09.2017, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR.85.ST-2968/16 15.09.2017, nad EURO-ATM d.o.o., Zagreb, Vijenac Frane Gotovca 10, OIB:50739907262	na 129 (129.2)
130.	<b>Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-130)</b> stan u I (prvom) katu koji se sastoji od dvije i pol sobe i ostalih prostorija u površini od 66,80 m <sup>2</sup> , Vijenac Frane Gotovca 10, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi <b>ORŠANIĆ ANA, OIB: 43453655222, ZAGREB, VIJENAC FRANE GOTOVCA 10</b>	
131.	<b>Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-131)</b> stan u prvom katu, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, kupaoṇice s WC-om, predsoblja i ostave u podrumu zgrade, u ukupnoj površini od 66,88 m <sup>2</sup> , Vijenac Frane Gotovca 10, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi <b>KOŠČAK IVA, OIB: 68742427916, VIJENAC FRANE GOTOVCA 10, 10000 ZAGREB</b>	
132.	<b>Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-132)</b> stan na I (prvom) katu, koji se sastoji od tri sobe, hodnika, kuhinje, kupaoṇice s WC-om, predsoblja, degažmana i lođe u površini od 66,68 m <sup>2</sup> , Vijenac Frane Gotovca 10, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi <b>LUČIĆ ANKICA, OIB: 62349522887, VIJENAC FRANE GOTOVCA 10, 10000 ZAGREB</b>	
133.	<b>Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-133)</b>	