

procjena

vještačenje

energetsko  
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje



## PROCJEMBENI ELABORAT

### ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### INTERNA OZNAKA

473/2022/AMB

### NEKRETNINA

Stan oznake S4 sa pripadajućim parkirnim mjestom PM5 i garažnim mjestom PG3, upisan u zk.ul.br. 73185 k.o. Šestine, 5. Suvlasnički dio: 1599/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), na adresi Ulica Štirovnička 4, Zagreb

### NARUČITELJI

ZK – GRADNJA d.o.o. u stečaju, Draškovićeve ulica 53, Zagreb

### DATUM VREDNOVANJA

<b>PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA:</b>	1.945.310,88	kn	<b>ZAOKRUŽENO</b>	1.950.000,00	kn
	258.187,12	Eur		258.000,00	Eur

## Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	8
2.4 Tehnički opis.....	10
2.5 Plan posebnih dijelova građevine.....	11
2.6 Površina.....	17
2.7 Fotodokumentacija s uviđaja od dana 3.11.2022. godine.....	18
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	19
3.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	19
3.1.2 Obuhvat.....	19
3.1.3 Indeksi nekretnina.....	20
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	21
4.1 Procjena tržišne vrijednosti – poredbena metoda.....	23
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	23
4.1.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	25
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	26
4.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	27
4.1.5 Statistička obrada i izračun.....	28
5 Rekapitulacija.....	29

## 1 SAŽETAK

<b>Zahtjev:</b>	Prema usmenom nalogu naručitelja potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina: - stan oznake S4 sa pripadajućim parkirnim mjestom PM5 i garažnim mjestom PG3, upisan u zk.ul.br. 73185 k.o. Šestine, 5. Suvlasnički dio: 1599/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), na adresi Ulica Štirovnička 4, Zagreb
<b>Naručitelj:</b>	ZK – GRADNJA d.o.o. u stečaju, Draškovićeve ulica 53, Zagreb
<b>Nekretnina:</b>	Stan oznake S4 sa pripadajućim parkirnim mjestom PM5 i garažnim mjestom PG3, upisan u zk.ul.br. 73185 k.o. Šestine, 5. Suvlasnički dio: 1599/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), na adresi Ulica Štirovnička 4, Zagreb
<b>Datum pregleda nekretnine:</b>	03.11.2022.
<b>Dan kakvoće:</b>	03.11.2022.
<b>Svrha procjene:</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
<b>Dan vrednovanja:</b>	09.11.2022.
<b>Procjenitelj:</b>	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlečeva 39, Zagreb

<b>PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA:</b>	1.945.310,88	kn	<b>ZAOKRUŽENO</b>	1.950.000,00	kn
	258.187,12	Eur		258.000,00	Eur

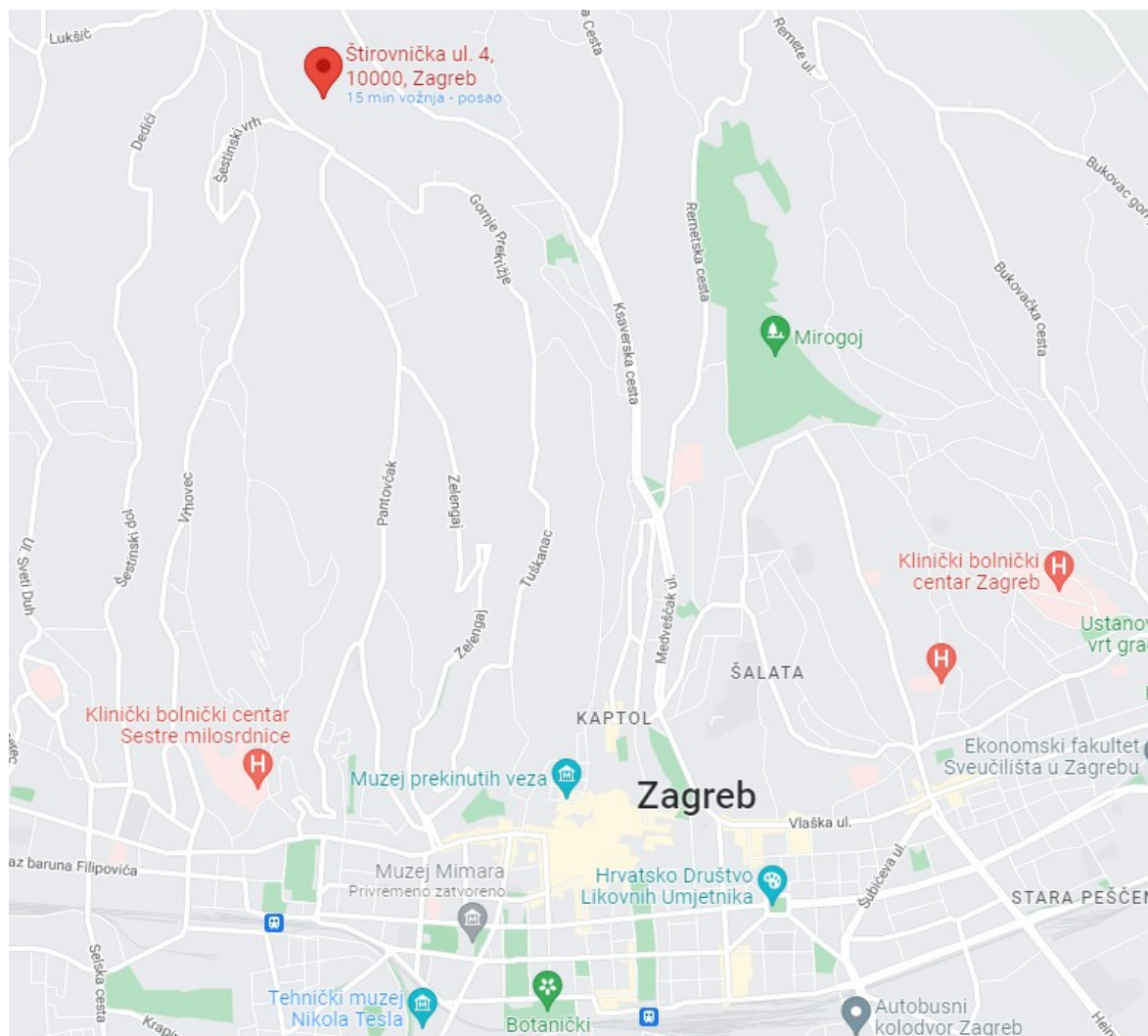
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Zagrebu, 9. studenog 2022. godine

## 2 PREDMET UTVRĐIVANJA

### 2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Štirovnička ulica 4, Zagreb
----------	-----------------------------



- prikaz lokacije u odnosu na Grad Zagreb -




- prikaz mikrolokacije s Geoportala DGU -



## 2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 73185 k.o. Šestine, 5. Suvlasnički dio: 1599/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) je upisan stan oznake S4, na I. katu objekta neto površine 98,00čm, na priloženom elaboratu obojano plavom bojom, zajedno sa pripadajućim parkirnim mjestom PM5 i garažnim mjestom PG3 površine (2,85 čm + 11,74 čm), ukupne površine stana, parkirnog garažnog mjesta i parkinga 112,59 čm. Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku.



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 09.11.2022. 08:57

Katastarska općina: 335258, ŠESTINE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20948/2022  
Aktivne plombe:

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 73185

**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 5 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)**

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	219/3	STAMBENA ZGRADA BR.4 /216ČM/ I DVORIŠTE ŠTIROVNIČKA			814	Pripis iz uložka 2209
		<b>UKUPNO:</b>			814	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Suvlasnički dio: 1599/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) stan oznake S4, na I.katu objekta neto površine 98,00čm, na priloženom elaboratu obojeno plavom bojom, zajedno sa pripadajućim parkirnim mjestom PM5 i garažnim mjestom PG3 površine (2,85čm +11,74čm), ukupne površine stana parkirnogaražnog mjesta i parkinga 112,59čm. <b>ZK - GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 14647989061, DRAŠKOVIČEVA ULICA 53, 10000 ZAGREB</b>	
5.7	Zaprimljeno 14.04.2022.g. pod brojem Z-20944/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-294/2022-8 08.04.2022. RJEŠENJE O ISPRAVKU POSL. BR. ST-294/2022-11 08.04.2022. nad dužnikom ZK-gradnja d.o.o. za projektiranje, nadzor i građenje, Zagreb, Draškovića ulica 53 (OIB: 14647989061).	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.	Na suvlasnički dio: 5 (1599/10000)		
6.1	Zaprimljeno 08.10.2020.g. pod brojem Z-44513/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU BROJ KREDITNOG RAČUNA: 030-51003624 I SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAZBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINAMA 08.10.2020. PUNOMOĆ OVJERENI PRIJEVOD S NJEMAČKOG JEZIKA 04.05.2020. uknjižuje se založno pravo se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 600.000,00 EUR (slovima: šestotisućaeura) u protuvrijednosti HRK obračunato primjenom srednjeg tečaja HNB-a za 1 (slovima: jedan) EUR na dan dospelja, uvećano za ugovorene naknade i kamate, zakonske zatezne kamate za slučaj zakašnjenja te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist:	600.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK vezano uz B 5 (5.4)

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)
09.11.2022. 08:58:14
Stranica: 1

Katastarska općina: 335258, ŠESTINE  
POSEBNI IZVADAK

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 73185  
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	<b>BKS BANK AG, OIB: 95202348925, ST. VEITER RING 43, 9020 KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE, AUSTRIJA</b>		
6.2	Zaprimljeno 08.10.2020.g. pod brojem Z-44513/2020		na 6.1
	ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul. 11811 k.o. Grad Zagreb (E-7)		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.11.2022.

## 2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U posjedovni list br. 4339 k.o. Šestine je upisana k.č.br. 2664/1 kao stambena zgrada, Zagreb, Štirovnička ulica 4, površine 216 m<sup>2</sup> i dvorište površine 598 m<sup>2</sup>, sveukupne površine 814 m<sup>2</sup>.



**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 09.11.2022. 09:32

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠESTINE (Mbr. 335258)

Posjedovni list: 4339  
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
4	1451/10000	BABIĆ NIKOLA, BOGOVIČEVA ULICA 7, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	89115183275
5	1599/10000	ZK GRADNJA D.O.O., ZAGREBAČKA CESTA 130, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	14647989061
3	1444/10000	BUJAS MAJA, ŠTIROVNIČKA BR. 4, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	77439428284
		BUJAS HRVOJE, ZAGREB, TRSJE BR. 2A (VLASNIK)	1/2	92772066288
6	2293/10000	FRANIĆ ZVONIMIR, ŠTIROVNIČKA ULICA 4, 10000 ZAGREB (VLASNIK)	1/1	76631439746
1	1855/10000	ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	23057039320
2	1358/10000	SARAJA JELENA, ŠTIROVNIČKA ULICA 4, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	65393878371

### 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
		2664/1	ŠTIROVNIČKA	814	33		
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Štirovnička ulica 4	216			
			DVORIŠTE	598			
Ukupna površina katastarskih čestica				814			

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











- prikaz k.č.br. 2664/1 k.o. Šestine na katastarskom planu -

## 2.4 TEHNIČKI OPIS

U tablici u nastavku dane su karakteristike nekretnine utvrđene na uviđaju održanom 3. studenog 2022. godine:

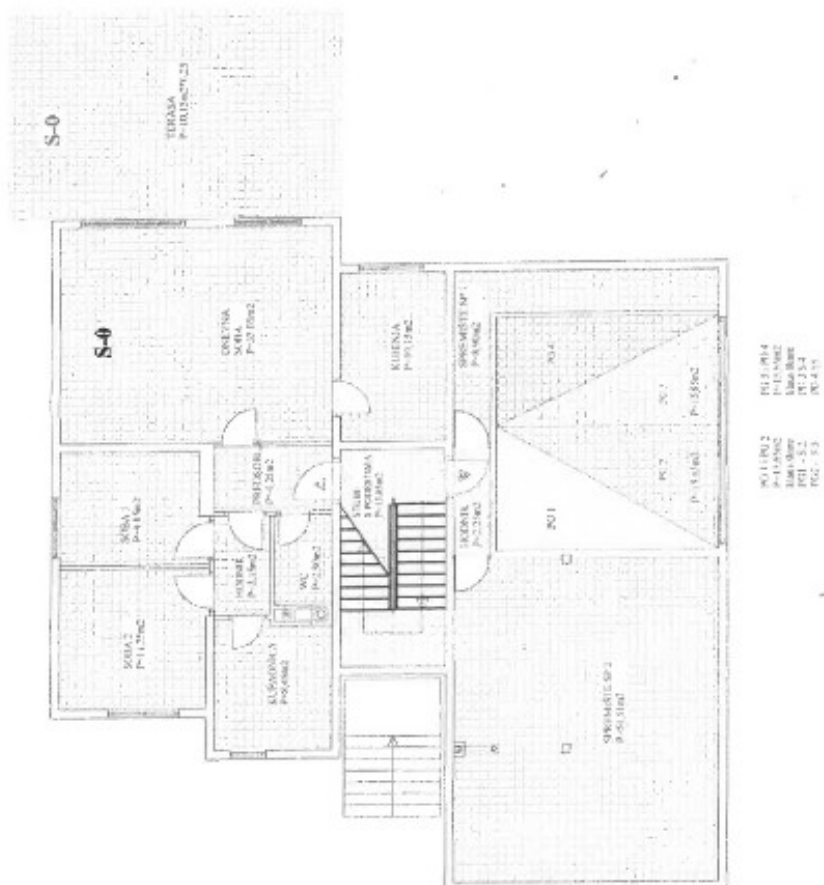
<b>LOKACIJA</b>	Štirovnička 4, Zagreb
<b>TIP GRAĐEVINE</b>	Stan, parkirno mjesto i garažno parkirno mjesto
<b>KATOV</b>	Podrum + Prizemlje + 2 kata
<b>GODINA GRADNJE</b>	2019. godine
<b>PROČELJE</b>	Izvedeno
<b>LIMARIJA</b>	Izvedena
<b>TEMELJI</b>	Betonski
<b>NOSIVA KONSTRUKCIJA</b>	Opeka i beton
<b>STROPNA KONSTRUKCIJA</b>	Armiranobetonska
<b>PREGRADNI ZIDOVI</b>	Opeka
<b>OBRADA ZIDOVA</b>	Ožbukani i oličeni, keramičke pločice u sanitarijama
<b>OBRADA STROPOVA</b>	Ožbukani i oličeni
<b>PODNA OBLOGA</b>	Parquet i keramičke pločice
<b>PROZORI</b>	Aluminijski s roletama za zaštitu od sunca
<b>VRATA</b>	Vanjska – Aluminijska, unutarnja – drvena (puna i ostakljena)
<b>INSTALACIJE VODE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA KANALIZACIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA EL. ENERGIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA PLINA</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>GRIJANJE</b>	Etažno plinsko
<b>SPECIFIČNOSTI</b>	Zgrada u kojoj se nalazi vrednovani stan je dobrog stupnja, uređenosti, opremljenosti i održavanosti te se nalazi na dobroj lokaciji u odnosu na Grad Zagreb. Vrednovani stan je dobrog stupnja uređenosti, opremljenosti i održavanosti. Uz stan predmet procjene su parkirno mjesto i garažno parkirno mjesto.



POVRŠINE ZA UPIS U ZEMLJIŠNU KNJIGU			boja	suvlasnički omjer posebnog dijela u odnosu na cijelu nekretninu z.k.č. 219/3
	neto površina (m2)	učešće u postotku posebnog dijela prema cijeloj građevini (%)		
U PODRUMU				
STAN S0	85,29	12,11		1855 / 10000
SPREMIŠTE SP 1	6,68	0,95		
SPREMIŠTE SP 2	38,63	5,49		
UKUPNO	130,60	18,55		
U PRIZEMLJU				
STAN S1	89,93	12,77		1358 / 10000
PARKIRNO MJESTO PM 4	2,85	0,40		
PARKIRNO MJESTO PM 1	2,85	0,40		
UKUPNO	95,63	13,58		
U PRIZEMLJU				
STAN S2	87,08	12,37		1444 / 10000
PARKIRNO MJESTO PM 3	2,85	0,40		
PARKIRNO GARAŽNO MJESTO PG1	11,74	1,67		
UKUPNO	101,67	14,44		
NA I KATU				
STAN S3	87,58	12,44		1451 / 10000
PARKIRNO GARAŽNO MJESTO PG2	11,74	1,67		
PARKIRNO MJESTO PM 2	2,85	0,40		
UKUPNO	102,17	14,51		
NA I KATU				
STAN S4	98,00	13,92		1599 / 10000
PARKIRNO MJESTO PM 5	2,85	0,40		
PARKIRNO GARAŽNO MJESTO PG3	11,74	1,67		
UKUPNO	112,59	15,99		
U POTKROVLJU				
STAN S5	146,90	20,86		2293 / 10000
PARKIRNO MJESTO PM 3	2,85	0,40		
PARKIRNO GARAŽNO MJESTO PG4	11,74	1,67		
UKUPNO	161,49	22,93		
SVEUKUPNO	704,14	100,00		

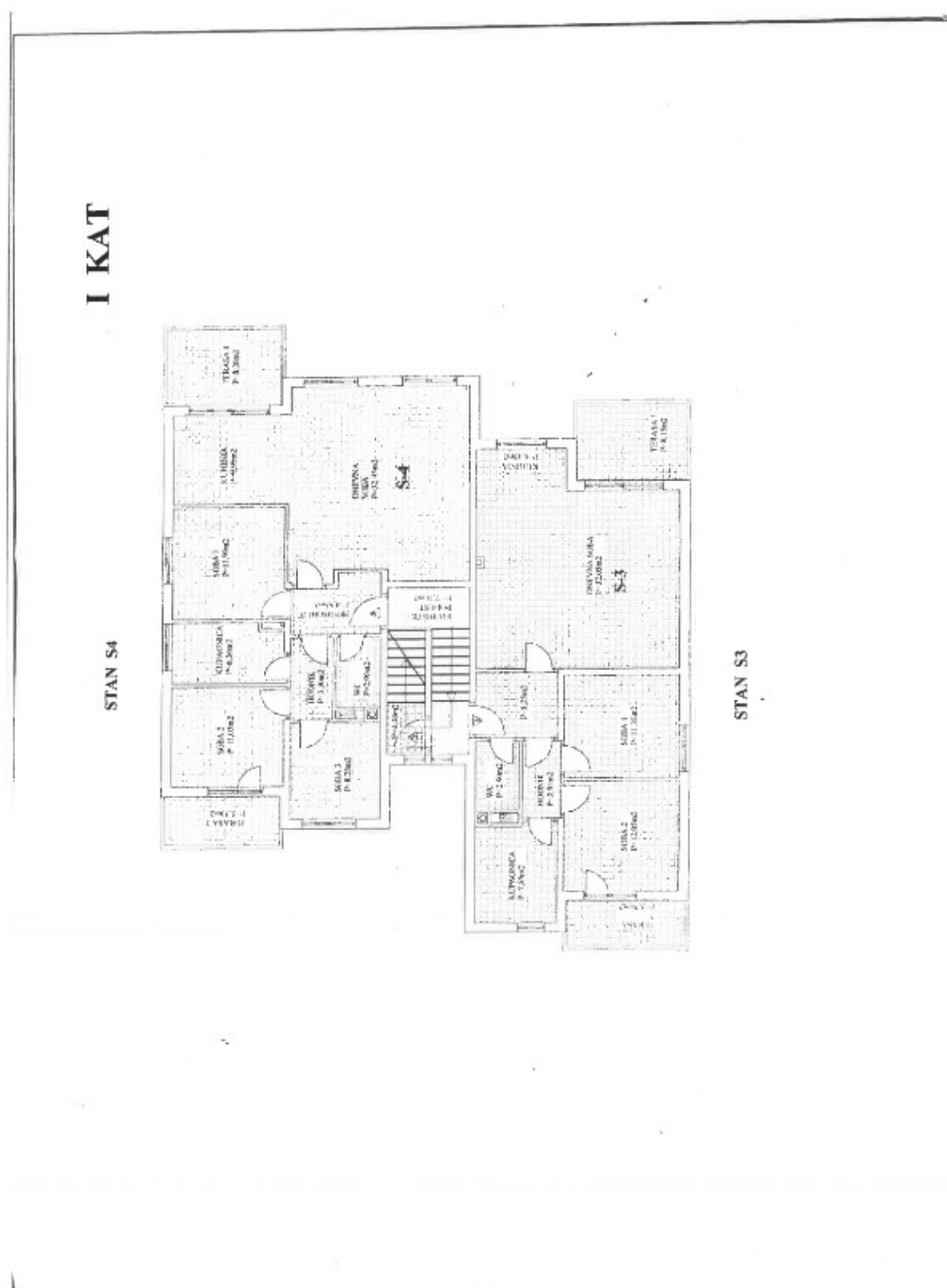
## PODRUM

STATAN S0



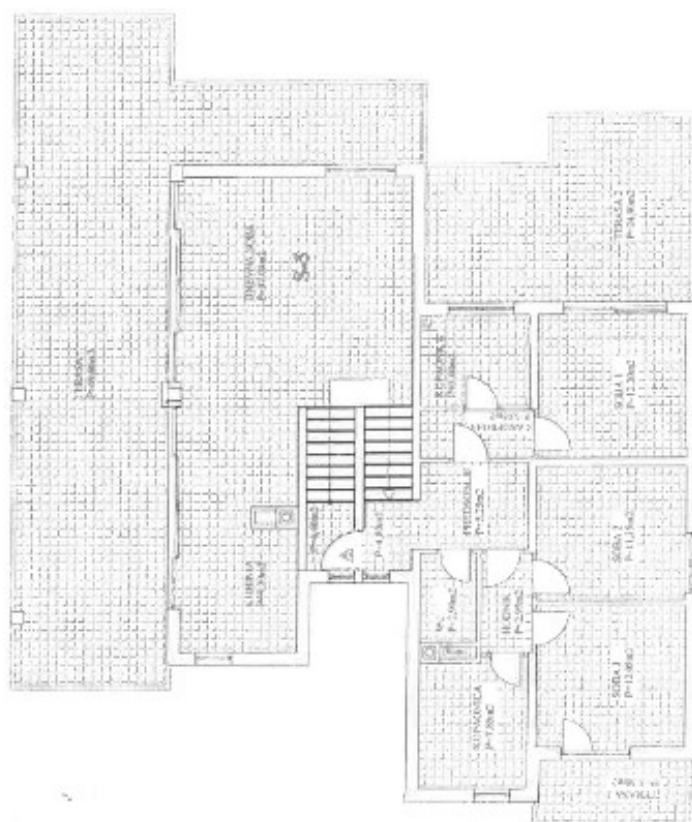






## POTKROVLJE

STAN S5



## 2.6 POVRŠINA

Površina stana je utvrđena prema upisu u zemljišnu knjigu te je prikazana u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Stan oznake S4 sa pripadajućim parkirnom mjestom PM5 i garažnim mjestom PG3, upisan u zk.ul.br. 73185 k.o. Šestine, 5. Suvlasnički dio: 1599/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), na adresi Ulica Štirovnička 4, Zagreb	112,59

**2.7 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA OD DANA 3.11.2022. GODINE**



### **3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

---

#### **3.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA**

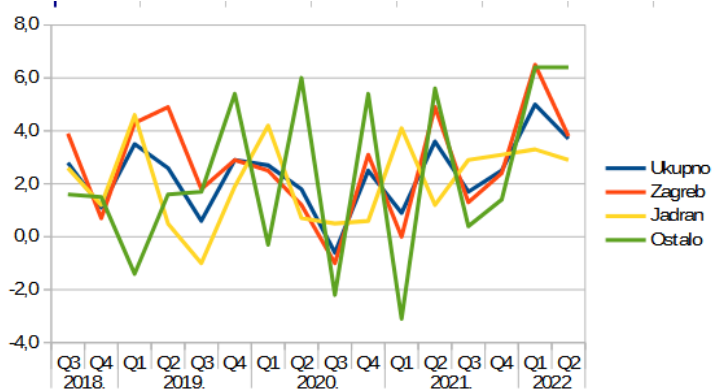
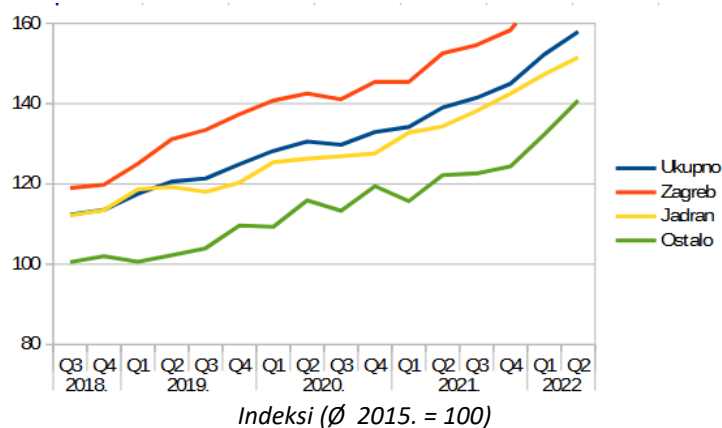
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

#### **3.1.2 OBUHVAT**

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

## 3.1.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina	Kvartal	Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	Q3	112,32	118,96	112,2	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,5	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,6	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,9	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,3	115,90
	Q3	129,75	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	145,43	132,8	115,71
	Q2	139,03	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	154,6	138,18	122,62
	Q4	144,99	158,32	142,51	124,37
2022	Q1	152,25	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	175,12	151,52	140,80



\* Državni zavod za statistiku

---

## 4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

---

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

**Građevinski propisi:**

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

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

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

**Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> 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, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

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

**Ostalo:**

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada - definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje 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 nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

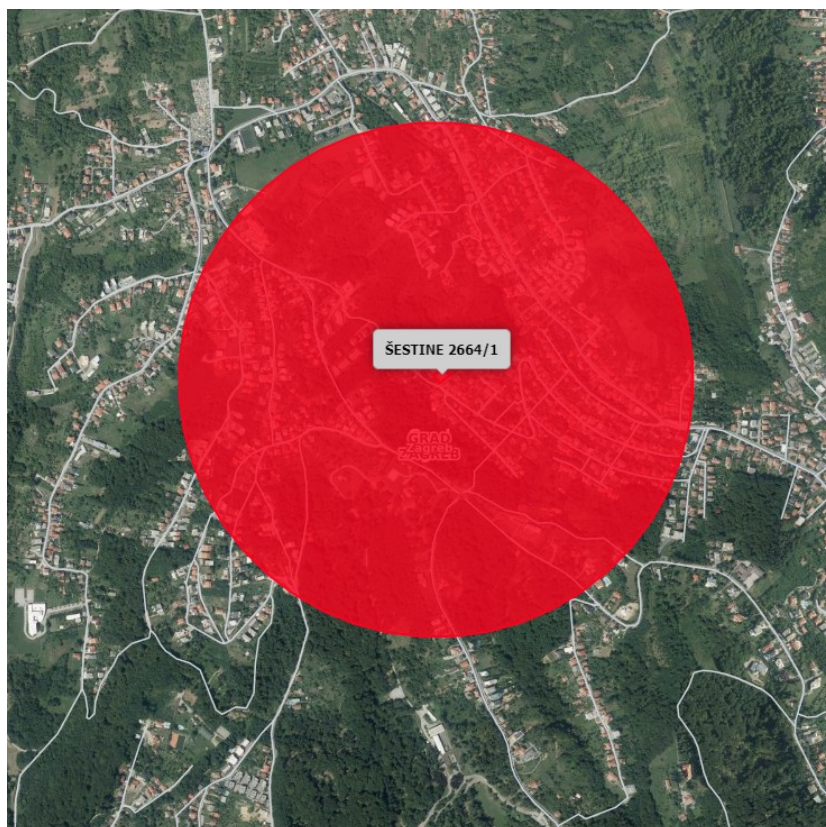
Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o stvarnim kupoprodajnim cijenama pribavljeni su sa web aplikacije eNekretnine, a kako je vidljivo u nastavku ovog elaborata.

## 4.1 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI – POREDBENA METODA

### 4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine. <https://nekretnine.mgipu.hr/>. Iz proračuna su odmah isključene nekretnine koje su neusporedive uzimajući u obzir lokaciju te stupanj uređenosti i opremljenosti vrednovanog stana.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

R. BR.	ID ZKC	R. BR.	ID ZKC
1	1747886	8	1568597
2	1735771	9	1585403
3	1735773	10	1568619
4	1646774	11	1537910
5	1622705	12	1378146
6	1610011	13	1320493
7	1610007		



ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu	Etaža (kat)	Status podatka	Cjenovni blok
1747886	4825709	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ŠESTINE	1576/3	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	12.09.2022.	1.344.663,57 KN	57,57 M²	1	EVALUACIJA U TIJEKU	ŠESTINE - MLINOVI
1735771	4813098	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ŠESTINE	2307/8	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	04.08.2022.	1.880.000,00 KN	131,21 M²	PR - PRI...	EVALUACIJA U TIJEKU	ŠESTINE - MLINOVI
1735773	4745276	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ŠESTINE	1151/2	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	11.05.2022.	2.334.156,16 KN	130,82 M²	PR - PRI...	PROVEDENA EVALUACIJA	ŠESTINE - MLINOVI
1646774	4724665	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ŠESTINE	2705/3	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	22.04.2022.	2.267.715,00 KN	114,94 M²	PR - PRI...	EVALUACIJA U TIJEKU	ŠESTINE - MLINOVI
1622705	4697787	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ŠESTINE	1391/2	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	23.03.2022.	1.336.352,81 KN	71,60 M²	1	EVALUACIJA U TIJEKU	ŠESTINE - MLINOVI
1610011	4675300	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ŠESTINE	1360/10	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	22.02.2022.	1.657.224,36 KN	119,65 M²	PR - PRI...	PROVEDENA EVALUACIJA	ŠESTINE - MLINOVI
1610007	4668987	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ŠESTINE	2557/4	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	01.02.2022.	2.973.981,46 KN	168,54 M²	2	EVALUACIJA U TIJEKU	ŠESTINE - MLINOVI
1568597	4635775	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ŠESTINE	1151/2	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	21.12.2021.	1.698.808,77 KN	125,10 M²	PK - PO...	EVALUACIJA U TIJEKU	ŠESTINE - MLINOVI
1585403	4652851	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ŠESTINE	1545	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	15.12.2021.	1.578.701,88 KN	119,70 M²	2	EVALUACIJA U TIJEKU	ŠESTINE - MLINOVI
1568619	4632274	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ŠESTINE	1351/1	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	09.12.2021.	2.707.217,28 KN	133,65 M²	PR - PRI...	EVALUACIJA U TIJEKU	ŠESTINE - MLINOVI
1537910	4604587	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ŠESTINE	1151/3	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	15.11.2021.	1.989.305,71 KN	92,48 M²	1	PROVEDENA EVALUACIJA	ŠESTINE - MLINOVI
1378146	4405786	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ŠESTINE	2705/3	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	01.02.2021.	2.932.345,30 KN	167,29 M²		PREUZETO OD PU	ŠESTINE - MLINOVI
1320493	4248483	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ŠESTINE	2664/1	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	17.04.2020.	1.825.930,08 KN	112,59 M²	1	EVALUACIJA U TIJEKU	ŠESTINE - MLINOVI

#### 4.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tablici isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnina pod rednim brojevima 1, 5, 7 i 12 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog površine stana, a s obzirom da u zbirci kupoprodajnih cijena postoje nekretnine sličnih površina kao i vrednovana. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. br.	Županija, Grad/ Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Etaža (kat)	Status podataka	Cjenovni blok	Cijena (kn/m2)
1	Grad Zagreb	ŠESTINE	1576/3	ST/A	KP	12.09.22	1.344.663,57	57,57	1	Evaluacija u tijeku	ŠESTINE - MLINOVI	23.357,02
2	Grad Zagreb	ŠESTINE	2307/8	ST/A	KP	04.08.22	1.880.000,00	131,21	PR	Evaluacija u tijeku	ŠESTINE - MLINOVI	14.328,18
3	Grad Zagreb	ŠESTINE	1151/2	ST/A	KP	11.05.22	2.334.156,16	130,82	PR	Provedena evaluacija	ŠESTINE - MLINOVI	17.842,50
4	Grad Zagreb	ŠESTINE	2705/3	ST/A	KP	22.04.22	2.267.715,00	114,94	PR	Evaluacija u tijeku	ŠESTINE - MLINOVI	19.729,55
5	Grad Zagreb	ŠESTINE	1391/2	ST/A	KP	23.03.22	1.336.352,81	71,60	1	Evaluacija u tijeku	ŠESTINE - MLINOVI	18.664,15
6	Grad Zagreb	ŠESTINE	1360/10	ST/A	KP	22.02.22	1.657.224,36	119,65	PR	Provedena evaluacija	ŠESTINE - MLINOVI	13.850,60
7	Grad Zagreb	ŠESTINE	2557/4	ST/A	KP	01.02.22	2.973.981,46	168,54	2	Evaluacija u tijeku	ŠESTINE - MLINOVI	17.645,55
8	Grad Zagreb	ŠESTINE	1151/2	ST/A	KP	21.12.21	1.698.808,77	125,10	PK	Evaluacija u tijeku	ŠESTINE - MLINOVI	13.579,61
9	Grad Zagreb	ŠESTINE	1545	ST/A	KP	15.12.21	1.578.701,88	119,70	2	Evaluacija u tijeku	ŠESTINE - MLINOVI	13.188,82
10	Grad Zagreb	ŠESTINE	1351/1	ST/A	KP	09.12.21	2.707.217,28	133,65	PR	Evaluacija u tijeku	ŠESTINE - MLINOVI	20.256,02
11	Grad Zagreb	ŠESTINE	1151/3	ST/A	KP	15.11.21	1.989.305,71	92,48	1	Provedena evaluacija	ŠESTINE - MLINOVI	21.510,66
12	Grad Zagreb	ŠESTINE	2705/3	ST/A	KP	01.02.21	2.932.345,30	167,29		Preuzeto od PU	ŠESTINE - MLINOVI	17.528,52
13	Grad Zagreb	ŠESTINE	2664/1	ST/A	KP	17.04.20	1.825.930,08	112,59	1	Evaluacija u tijeku	ŠESTINE - MLINOVI	16.217,52

#### 4.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog proteka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. br.	Županija, Grad/ Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Etaža (kat)	Cijena (kn/m2)	Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnina (za datum procjene)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)
2	Grad Zagreb	ŠESTINE	2307/8	ST/A	KP	04.08.22	1.880.000,00	131,21	PR	14.328,18	175,12	175,12	14.328,18
3	Grad Zagreb	ŠESTINE	1151/2	ST/A	KP	11.05.22	2.334.156,16	130,82	PR	17.842,50	175,12	175,12	17.842,50
4	Grad Zagreb	ŠESTINE	2705/3	ST/A	KP	22.04.22	2.267.715,00	114,94	PR	19.729,55	175,12	175,12	19.729,55
6	Grad Zagreb	ŠESTINE	1360/10	ST/A	KP	22.02.22	1.657.224,36	119,65	PR	13.850,60	168,63	175,12	14.383,66
8	Grad Zagreb	ŠESTINE	1151/2	ST/A	KP	21.12.21	1.698.808,77	125,10	PK	13.579,61	158,32	175,12	15.020,60
9	Grad Zagreb	ŠESTINE	1545	ST/A	KP	15.12.21	1.578.701,88	119,70	2	13.188,82	158,32	175,12	14.588,34
10	Grad Zagreb	ŠESTINE	1351/1	ST/A	KP	09.12.21	2.707.217,28	133,65	PR	20.256,02	158,32	175,12	22.405,47
11	Grad Zagreb	ŠESTINE	1151/3	ST/A	KP	15.11.21	1.989.305,71	92,48	1	21.510,66	158,32	175,12	23.793,25
13	Grad Zagreb	ŠESTINE	2664/1	ST/A	KP	17.04.20	1.825.930,08	112,59	1	16.217,52	142,54	175,12	19.924,32

#### 4.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tablici izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Nekretnina pod rednim brojem 11 odstupa od prosjeka za više od  $\pm 30\%$ .

R. br.	Županija, Grad/ Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Etaža (kat)	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)	Odstupanje od prosjeka (%)
2	Grad Zagreb	ŠESTINE	2307/8	ST/A	KP	04.08.22	1.880.000,00	131,21	PR	14.328,18	14.328,18	-20,41
3	Grad Zagreb	ŠESTINE	1151/2	ST/A	KP	11.05.22	2.334.156,16	130,82	PR	17.842,50	17.842,50	-0,88
4	Grad Zagreb	ŠESTINE	2705/3	ST/A	KP	22.04.22	2.267.715,00	114,94	PR	19.729,55	19.729,55	9,60
6	Grad Zagreb	ŠESTINE	1360/10	ST/A	KP	22.02.22	1.657.224,36	119,65	PR	13.850,60	14.383,66	-20,10
8	Grad Zagreb	ŠESTINE	1151/2	ST/A	KP	21.12.21	1.698.808,77	125,10	PK	13.579,61	15.020,60	-16,56
9	Grad Zagreb	ŠESTINE	1545	ST/A	KP	15.12.21	1.578.701,88	119,70	2	13.188,82	14.588,34	-18,96
10	Grad Zagreb	ŠESTINE	1351/1	ST/A	KP	09.12.21	2.707.217,28	133,65	PR	20.256,02	22.405,47	24,46
11	Grad Zagreb	ŠESTINE	1151/3	ST/A	KP	15.11.21	1.989.305,71	92,48	1	21.510,66	23.793,25	32,17
13	Grad Zagreb	ŠESTINE	2664/1	ST/A	KP	17.04.20	1.825.930,08	112,59	1	16.217,52	19.924,32	10,68
PROSJEK:											18.001,76	

#### 4.1.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. br.	Županija, Grad/ Općina, Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Etaža (kat)	Cijena (kn/m2)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn)	Odstupanje od prosjeka (%)
2	Grad Zagreb	ŠESTINE	2307/8	ST/A	KP	04.08.22	1.880.000,00	131,21	PR	14.328,18	14.328,18	-17,07
3	Grad Zagreb	ŠESTINE	1151/2	ST/A	KP	11.05.22	2.334.156,16	130,82	PR	17.842,50	17.842,50	3,27
4	Grad Zagreb	ŠESTINE	2705/3	ST/A	KP	22.04.22	2.267.715,00	114,94	PR	19.729,55	19.729,55	14,19
6	Grad Zagreb	ŠESTINE	1360/10	ST/A	KP	22.02.22	1.657.224,36	119,65	PR	13.850,60	14.383,66	-16,75
8	Grad Zagreb	ŠESTINE	1151/2	ST/A	KP	21.12.21	1.698.808,77	125,10	PK	13.579,61	15.020,60	-13,06
9	Grad Zagreb	ŠESTINE	1545	ST/A	KP	15.12.21	1.578.701,88	119,70	2	13.188,82	14.588,34	-15,57
10	Grad Zagreb	ŠESTINE	1351/1	ST/A	KP	09.12.21	2.707.217,28	133,65	PR	20.256,02	22.405,47	29,68
13	Grad Zagreb	ŠESTINE	2664/1	ST/A	KP	17.04.20	1.825.930,08	112,59	1	16.217,52	19.924,32	15,32
PROSJEK:											17.277,83	

## 5 REKAPITULACIJA

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost stana iznosi kako je prikazano u nastavku:

NEKRETNINA	NETO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST* (Eur)
Stan oznake S4 sa pripadajućim parkirnom mjestom PM5 i garažnim mjestom PG3, upisan u zk.ul.br. 73185 k.o. Šestine, 5. Suvlasnički dio: 1599/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), na adresi Ulica Štirovnička 4, Zagreb	112,59	17.277,83	1.945.310,88	258.187,12
<b>ZAOKRUŽENO:</b>			<b>1.950.000,00</b>	<b>258.000,00</b>

\* Korišten je tečaj konverzije od 7,53450

**Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.**

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 9. studenog 2022. godine