

STALNI SUDSKI VJEŠTAK za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina Alen Sinković, dipl.ing.arh.	<b>Nekretnina</b>	Stambena zgrada I Anina br. 16 u Zagrebu, 3. suvlasnički dio - stan u prizemlju i pripadci	str.1
--	-------------------	---	-------

## PROCJENA FER VRIJEDNOSTI STANA



**49.300,00 E ili 366.800,00 kn**

**NARUČITELJ:** Dragan Grgić , Daruvar , F. Prešerna br.4

**NEKRETNINA:** Stambena zgrada I Anina br. 16 u Zagrebu,  
3. suvlasnički dio - stan u prizemlju i pripadci

U Zagrebu 02.2017.

Alen Sinković, dipl.ing.arh.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina Alen Sinković, dipl.ing.arh.	<b>Nekretnina</b>	Stambena zgrada I Anina br. 16 u Zagrebu, 3. suvlasnički dio - stan u prizemlju i pripadci	str.2
--	-------------------	---	-------

## SADRŽAJ

### 1. OPĆENITO

#### 1.1. Ovlaštenje

#### 1.2. Popis primijenjenih propisa

#### 1.3. Zadatak i osnovica za procjenu

#### 1.4. Očevid

#### 1.5. Podatci o nekretnini i njenom legalitetu

### 2. LOKACIJA

#### 2.1. Položaj i prikaz

#### 2.2. Zemljište

#### 2.3. Planski status

#### 2.4. Opremljenost

#### 2.5. Buka, zagađenje

### 3. NEKRETNINA I OKUĆNICA

#### 3.1. Osnovne napomene o nekretnini

#### 3.2. Obilježja lokacije nekretnine

#### 3.3. Vrsta nekretnine, godina gradnje, vanjski izgled

#### 3.4. Neto površina stana i pripadka

### 4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

#### 4.1. Izbor metoda procjene sa obrazloženjem

##### 4.2.1. Poredbena metoda

##### 4.2.1. Izvadak iz zbirke kupoprodajni cijena

##### 4.2.2. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu ( Bilten HNB )

##### 4.2.3. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

##### 4.2.4. Međuvremensko izjednačenje

##### 4.2.5. Interaktivno izjednačenje i preračunavanje

##### 4.2.6. Statistička obrada i izračun

### 5. ZAKLJUČAK I UKUPNA FER VRIJEDNOST NEKRETNOSTI

### 6. PRILOZI

STALNI SUDSKI VJEŠTAK za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina Alen Sinković, dipl.ing.arh.	Nekretnina	Stambena zgrada I Anina br. 16 u Zagrebu, 3. suvlasnički dio - stan u prizemlju i pripadci	str.3
--	------------	---	-------



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

Broj: 4 Su-386/14  
Zagreb, 04. rujna 2015.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Alena Sinkovića za proširenje djelatnosti vještačenja na područje procjene nekretnina, temeljem članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13 i 33/15) u vezi s člankom 10. st. 2. i čl. 12. st. 7. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14),

riješio je

**Alen Sinković, dipl.ing.arh.** iz Zagreba, A. Pandakovića 3, stalnom sudskom vještaku za ARHITEKTURU I GRADITELJSTVO odobrava se proširenje područja vještačenja i na PROCJENU NEKRETNINA (građevina i građevinskog zemljišta) na vrijeme od četiri godine računajući od datuma rješenja o imenovanju stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i graditeljstvo odnosno 05. svibnja 2014.

Obrazloženje

Rješenjem Županijskog suda u Zagrebu br. 4Su-386/14 od 05. svibnja 2014. Alen Sinković, dipl.ing.arh. iz Zagreba imenovan je stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i graditeljstvo.

Dana 15. lipnja 2015. god. Alen Sinković podnio je ovome sudu zahtjev za proširenje područja vještačenja na procjenu nekretnina. Po zaprimljenom zahtjevu zatraženo je mišljenje Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, da li, s obzirom na svoje obrazovanje i dosadašnje radno iskustvo, imenovani posjeduje odgovarajuće stručno znanje potrebno za obavljanje poslova procjene nekretnina.

Dopisom od 07. srpnja 2015., zaprimljenim kod ovoga suda 03. rujna 2015., Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja dalo je mišljenje da vještaci arhitektonske i građevinske struke imaju stručna i tehnička znanja potrebna za procjenu nekretnina – građevina i građevinskog zemljišta.

S obzirom na navedeno, temeljem čl. 10. u vezi s čl. 12. st. 7. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Furudić, univ.spec.crim.



STALNI SUDSKI VJEŠTAK za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina Alen Sinković, dipl.ing.arh.	Nekretnina	Stambena zgrada I Anina br. 16 u Zagrebu, 3. suvlasnički dio - stan u prizemlju i pripadci	str.4
--	------------	---	-------

## 1.2. Popis primijenjenih propisa

### Građevinski propisi

:

Zakon o prostornom uređenju	NN	153/13
Zakon i gradnji	NN	153/13
Pravilnik o najvišim dopuštenim razinama buke u sredini u kojoj ljudi rade i borave	NN145/04	
Zakona o zaštiti zraka	NN 178/04, 110/07 i 60/08	

### Propisi o procjena vrijednosti nekretnina :

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	NN	78/15
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	NN	105/15

### Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima  
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09,  
143/12, 152/14 )

### Prostorni plan

Generalni urbanistički plan grada Zagreba  
Službeni glasnik Grada Zagreba ( 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16-pročišćeni tekst )

## 1.3. Zadatak i osnovica za procjenu

Na zahtjev naručitelja procjenio sam najpribližnije fer vrijednosti nekretnine koja predstavlja 3. suvlasnički dio ,stan u prizemlju drugi lijevo zajedno sa pripadcima , Anina I br. 16, u Zagrebu . Naručitelje mi je ustupio raspoloživu dokumentaciju : ZK uložak br. 6270 k.o. Vrapće , i preslik iz kataloga stanova za predmetni stan.

Osnovica za procjenu je fer vrijednosti nekretnine.

## 1.4. Očevid

Datum procjene vrijednosti 10.02.2017.

Datum procjene kakvoće 10.02.2017.

Datum očevida 07.02.2017.

Nakon izvršenog pregleda nekretnine i raspoložive dokumentacije mogu utvrditi da stan odgovara površini i opisu u vlastovnici, nisu vidljive naknadne adaptacije nakon izgradnje 2006. godine. Sama izvedba je solidna bez vidljivih konstruktivnih nedostataka . Nepovoljna je blizina glavne gradske prometnice Zagrebačke avenije koja je izvor buke i onečišćenja zraka.



STALNI SUDSKI VJEŠTAK za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina Alen Sinković, dipl.ing.arh.	Nekretnina	Stambena zgrada I Anina br. 16 u Zagrebu, 3. suvlasnički dio - stan u prizemlju i pripadci	str.5
--	------------	---	-------

## 1.5. Podatci o nekretnini i njenom legalitetu

Stan odgovara opisu iz vlastovnice z.k. uložka b.r. **6270** , Ko **Vrapče**

3. Suvlasnički dio: 1796/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

3. Suvlasnički dio: 1796/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

1. stan u prizemlju drugi lijevo, površine **66,48** čm korisne vrijednosti (stvarne površine 69,68 čm) koji se sastoji od hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, sobe 1, soba 2, kupaoine, hodnik 2, wc, loggie 1 i loggie 2, u Planu posebnih dijelova prizemlja oznake S3, sve bojano plavo, sa parking mjestom, treće desno, površine **2,88** čm korisne vrijednosti (stvarne površine 11,5 čm) u Planu posebnih dijelova dvorišta oznake P3 bojanoplavo i pripadkom Vrta površine **14,00** čm korisne vrijednosti (stvarne površine 58 čm) oznake V3 bojano plavo

## 2. LOKACIJA



### 2.1. Položaj i prikaz

Stambena zgrada visine P + 1 + Po u čijem prizemlju je stan koji se procjenjuje nalazi se na kraju slijepe I Anine ulice. Udaljenost od centra grada je cca 5 km zračne linije. Ulica je prometno odvojak Anine ulice, a sama zgrada je u neposrednoj blizini Zagrebačke avenije, orijentacija stana je trostrana jug, istok i zapad. Ispred zgrade je parkiralište stanara, a javni gradski prevoz je autobus na Zagrebačkoj aveniji. Stan je opremljen svim komunalnim priključcima.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina Alen Sinković, dipl.ing.arh.	Nekretnina	Stambena zgrada I Anina br. 16 u Zagrebu, 3. suvlasnički dio - stan u prizemlju i pripadci	str.6
--	------------	---	-------

## 2.2. Zemljište



Građevinska parcela locirana je uz zapadnu stranu na kraju slijepe I Anine ulice. U ulici je stambena pretežno individualna niska izgradnja. Parcela je pravokutnog oblika maksimalno iskorištena poluugrađenom stambenom zgradom.

## 2.3. Planski status



Mješovita - pretežito stambena namjena - M1

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene postojeće i planirane građevine pretežito su stambene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje.

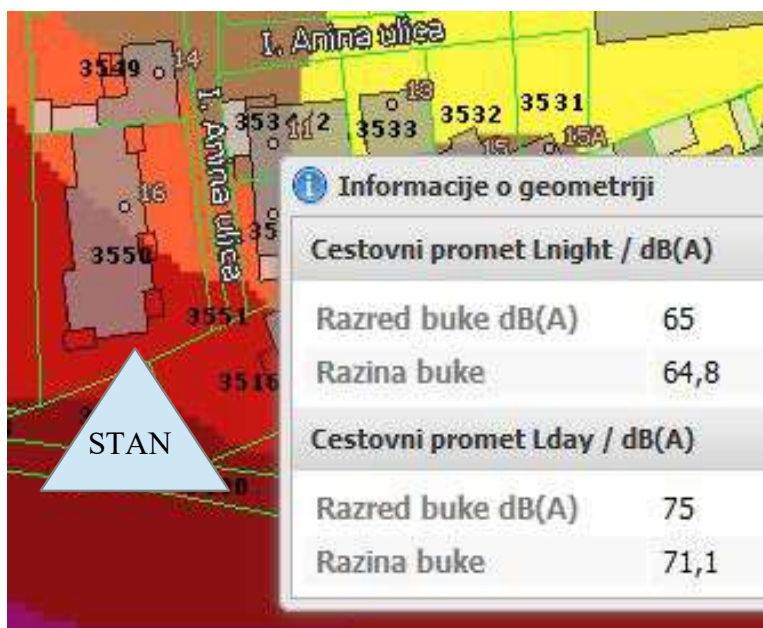
STALNI SUDSKI VJEŠTAK za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina Alen Sinković, dipl.ing.arh.	Nekretnina	Stambena zgrada I Anina br. 16 u Zagrebu, 3. suvlasnički dio - stan u prizemlju i pripadci	str.7
--	------------	---	-------

## 2.4. Opremljenost

Ispred zgrade je parkiralište stanara, jedno parkirno mjesto pripada stanu br. 3. Pristup parkingu i sama I Anina ulica obzirom da je stambena odgovaraju standardu. Autobusna stanica je na Zagrebačkoj aveniji unutar 200 m od stana. Nekretnina je opremljena svim komunalnim priključcima.

## 2.5. Buka, zagađenje zraka

buka



### M1- pretežito stambene namjene

Pravilnik članak 15. Utjecaj **buke** na smanjenje vrijednosti nekretnina obuhvaća se koeficijentima iz tablice u **Prilogu 6.** koja je sastavni dio ovoga Pravilnika, uvažavajući propise kojima se uređuju pitanja zaštite od buke

#### PRILOG 6.

#### UTJECAJ BUKE NA VRIJEDNOST NEKRETNINE (za ocjenske razine buke imisije u otvorenom prostoru)

UTJECAJ	STAMBENA ZONA			POSLOVNA ZONA	
	buka (dBA)		smanjenje	buka (dBA)	smanjenje
	dan	noć			
neznatan	≤ 45	≤ 35	0	≤ 50	0
povremeno/ograničeno	45 – 50	35 – 40	≤ 5%	50 – 60	≤ 10%
lagano/smetajuće	50 – 55	40 – 45	5 – 10%		
srednje/opterećujuće	55 – 65	45 – 55	10 – 25%	60 – 70	10 – 25%
jako/štetno po zdravlje	65 – 75	55 – 65	25 – 45%		
naročito/naročito opasno	> 75	> 65	> 45%	> 70	> 30%

Vrijednosti nekretnine smanjit će se za **45 %**

STALNI SUDSKI VJEŠTAK za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina Alen Sinković, dipl.ing.arh.	Nekretnina	Stambena zgrada I Anina br. 16 u Zagrebu, 3. suvlasnički dio - stan u prizemlju i pripadci	str.8
--	------------	---	-------

## zagađenje zraka

Gradska četvrt Trešnjevka - sjever obuhvaća dio Zagreba južno od željezničke pruge, sjeverno od Ljubljanske/**Zagrebačke avenije**, a između Savske i Zagrebačke ceste.

Četvrt	Količina emisija PM <sub>10</sub> (t)
Črnomerec	11,09
<b>Trešnjevka - sjever</b>	<b>16,38</b>

Povećane koncentracije PM<sub>10</sub> u Zagrebu tijekom zimskih mjeseci ipak pokazuju da uzroke treba tražiti u izvorima poput **prometa** i velikih pojedinačnih izvora .

Prikazan je izmjeren broj vozila po danu (V/d) za 2009. godinu, na pojedinim prometnicama prema podacima Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektora za promet i ceste, i to na sljedećim lokacijama:

- **Zagrebačka avenija - 88008 vozila,**
- Selska cesta u blizini Ozaljske ulice - 648 vozila,
- Aleja Bologne istočno od križanja sa Škorpikovom - 54984 vozila,
- Škorpikova sjeverno od križanja sa Samoborskom - 56520 vozila,
- Škorpikova južno od križanja sa Samoborskom - 38688 vozila,-

Obveza izrade cjelovitoga sanacijskog programa navedena je i u mjeri 1. Programa zaštite i poboljšanja kakvoće zraka u Gradu Zagrebu 2009.-2012. (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/09) u kojoj se predlaže da se za područja prekomjernog onečišćenja zraka (**treća kategorija**) PM<sub>10</sub> česticama izradi sanacijski program, a na područjima umjerenog onečišćenja zraka (druga kategorija) ozonom (O<sub>3</sub>), PM<sub>10</sub> česticama i dušikovim oksidima (NO<sub>x</sub>) provode mjere smanjivanja onečišćenja zraka s obzirom na ustanovljene izvore i parametre onečišćenja.

Izradu i provedbu cjelovitoga sanacijskog programa, te redoslijed i prioritet u njegovoj provedbi, određuje Gradska skupština Grada Zagreba.

Obzirom na to da je u zapadnom dijelu Grada ustanovljena treća kategorija kakvoće zraka koja je posljedica emisija i skupnih izvora (kao što su promet, kućna ložišta, gradilišta i slično), sukladno zahtjevu navedene mjere temeljene na zakonskoj odredbi izrađen je Cjeloviti sanacijski program smanjivanja PM<sub>10</sub> čestica u zapadnom dijelu Grada Zagreba.

Gradsko područje na koje se odnosi ovaj sanacijski program je područje gradskih četvrti: Črnomerec, **Trešnjevka - sjever**, Stenjevec i Podsused - Vrapče.

Nekretnina je u gradskoj četvrti u kojoj zbog velike koncentracije PM čestica (**treća kategorija**) Grad Zagreb predlaže sanacijski program mjera. Nekretnina je u neposrednoj blizini Zagrebačke avenije koja je po izmjerenom broju vozila 88000 po danu najprometnija prometnica u okolici , druga je Škorpikova s 56520 vozila po danu .

**Iz dobivenih podatak prizlazi da je zagađenje veliko.**



STALNI SUDSKI VJEŠTAK za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina Alen Sinković, dipl.ing.arh.	Nekretnina	Stambena zgrada I Anina br. 16 u Zagrebu, 3. suvlasnički dio - stan u prizemlju i pripadci	str.9
--	------------	---	-------

## Članak 15.

(2) Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnina obuhvaća se koeficijentima iz tablice u

### PRILOG 7.

#### UTJECAJ ZAGAĐENJA ZRAKA NA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Utjecaj	Smanjenje vrijednosti nekretnine
nizak	≤ 10%
srednji	10 – 20%
velik	20 – 35%
izrazito velik	> 35%

**Vrijednosti nekretnine smanjit će se za 25 %**

## NEKRETNINA I OKUĆNICA

### 3.1. Osnovne napomene o nekretnini

Sva saznanja o nekretnini dobivena su tijekom obilaska terena i uvidom u priloženu dokumentaciju. Kako je nekretnina etažirana i upisana u zemljišne knjige može se zaključiti da je izvedena prema pravilima struke i u skladu s građevinskom regulativom. Nema vidljivih nedostataka.

### 3.2. Obilježja lokacije nekretnine

Nekretnina je poluugrađenog načina gradnje, parcela je u potpunosti iskorištena, promet i pristup parceli su u skladu s prostornim planom, sama ulica u kojoj je nekretnina je mirna stambena, nedostatak je neposredna blizina Zagrebačke avenije, nedostaje funkcionalnog zelenila na čestici i u široj okolici.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina Alen Sinković, dipl.ing.arh.	Nekretnina	Stambena zgrada I Anina br. 16 u Zagrebu, 3. suvlasnički dio - stan u prizemlju i pripadci	str.10
--	------------	---	--------

### 3.3. Vrsta nekretnine, godina gradnje, vanjski izgled

**Vrsta** : stambena zgrada visine P + 1 + Pot s parkiralištem ispred zgrade

LOKACIJA:	I Anina 16, Zagreb
TIP ZGRADE:	Stambena zgrada
ETAŽA	Prizemlje
GODINA GRADNJE:	2006. godine.
INFRASTRUKTURA:	Uređena
PROČELJE	Izolirano, nije priložen energetska certifikat
KROV	Ravni
POKROV	HI
LIMARIJA:	Izvedena
TEMELJI:	Armirano betonski
HIDROIZOLACIJA:	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	Blok opeka i A-B zidovi
STROPNA KONSTRUKCIJA:	A-B monolitna
PREGRADNI ZIDOVI:	Opeka
OBRADA ZIDOVA:	Ožbukani, oličeni, keramika
OBRADA STROPOVA:	Ožbukan
PODNA OBLOGA:	Keramika, parket
PROZORI:	PVC stolarija, izo staklo
ZAŠTITA PROZORA:	Rolete
VRATA:	Stolarija, ulazna protuprovalna
INSTALACIJE VODE:	Izvedena s priključkom na gradsku mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE:	Izvedena s priključkom na gradsku mrežu
INSTALACIJA ENERGIJE:	EL. Izvedena s priključkom na gradsku mrežu
INSTALACIJA GRIJANJA;	Izvedena s priključkom na gradsku mrežu
EN. CERTIFIKAT	-

STALNI SUDSKI VJEŠTAK za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina Alen Sinković, dipl.ing.arh.	Nekretnina	Stambena zgrada I Anina br. 16 u Zagrebu, 3. suvlasnički dio - stan u prizemlju i pripadci	str.11
--	------------	---	--------

### 3.4. Neto površina stana i pripadka

- Neto korisna površina stana br. 3 u prizemlju je	66,48 m <sup>2</sup>
- korisna površina parkirnog mjesta je	2,88 m <sup>2</sup>
- korisna površina vrta je	14,00 m <sup>2</sup>
<b>ukupno stan br. 3</b>	<b>83,36 m<sup>2</sup></b>

## 4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

### 4.1. Izbor metoda procjene sa obrazloženjem

Izabrana je poredbena metoda procjene nekretnine, jer je dostupan dovoljan broj kupoprodajnih cijena sličnih nekretnina u okolici. Poredba se temelji na privremenom izvadaku za tržišne vrijednosti stanova, a koji je izdao Gradski ured za imovinsko – pravne poslove i imovinu Grada, Služba za vrednovanje nekretnina. Stan se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Ljubljanska - Zagrebačka. Prema GUP-u Grada Zagreba navedene nekretnine nalaze se u području mješovite namjene - pretežito stambene (M1).

#### 4.2.1. POREDBENA METODA

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika. Koriste se poredbene cijene, približne vrijednosti stanova i pripadaka koji svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina Alen Sinković, dipl.ing.arh.	<b>Nekretnina</b>	Stambena zgrada I Anina br. 16 u Zagrebu, 3. suvlasnički dio - stan u prizemlju i pripadci	str.12
--	-------------------	---	--------

#### 4.2.1.Izvadak iz zbirke kupoprodajni cijena



STALNI SUDSKI VJEŠTAK za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina Alen Sinković, dipl.ing.arh.	Nekretnina	Stambena zgrada I Anina br. 16 u Zagrebu, 3. suvlasnički dio - stan u prizemlju i pripadci	str.13
--	------------	---	--------

#### 4.2.2. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu ( Bilten 230 HNB )

Tablica J3: Indeks cijena stambenih nekretnina

Godina	Tramje- seže	Bazni Indeksi, 2010. = 100				
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeci stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadrans
2010.		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2011.		100,16	101,77	98,01	98,60	101,18
2012.		98,61	101,50	98,51	97,68	99,40
2013.		94,71	98,00	92,41	91,86	95,46
2014.		93,22	95,92	91,24	90,80	94,49
2015.		90,52	90,02	89,66	88,87	91,41
2010.	1. kv	101,45	102,58	100,53	102,75	100,19
	2. kv	100,02	99,21	100,69	98,78	101,20
	3. kv	98,14	98,69	98,62	98,82	99,34
	4. kv	98,38	99,54	99,27	98,87	100,27
2011.	1. kv	98,50	98,40	98,55	97,94	99,11
	2. kv	100,08	101,72	98,86	98,14	101,88
	3. kv	100,78	102,55	98,47	100,44	101,76
	4. kv	101,35	104,42	98,16	101,01	102,22
2012.	1. kv	100,90	103,90	98,58	98,99	101,73
	2. kv	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57
	3. kv	98,78	101,58	96,70	97,28	98,83
	4. kv	95,42	97,77	93,85	95,35	95,46
2013.	1. kv	95,31	98,88	92,37	93,58	96,65
	2. kv	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21
	3. kv	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80
	4. kv	93,81	98,88	91,78	90,85	95,19
2014.	1. kv	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39
	2. kv	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71
	3. kv	93,24	97,09	90,74	90,80	93,97
	4. kv	92,48	96,20	90,01	90,79	93,99
2015.	1. kv	91,47	90,81	90,66	90,31	92,33
	2. kv	88,74	88,82	88,36	88,72	90,02
	3. kv	90,40	90,91	88,98	88,79	91,43
	4. kv	80,48	89,55	90,11	87,84	91,88
2016.	1. kv	91,82	89,19	91,50	89,25	93,03
	2. kv	90,78	93,24	91,06	88,79	91,71
	3. kv	91,71	87,03	92,02	90,81	93,06

Izvor: OZB

STALNI SUDSKI VJEŠTAK za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina Alen Sinković, dipl.ing.arh.	Nekretnina	Stambena zgrada I Anina br. 16 u Zagrebu, 3. suvlasnički dio - stan u prizemlju i pripadci	str.14
--	------------	---	--------

#### 4.2.3. Prikaz i analiza pribavljenih podataka

Položaj stambenih zgrada uzima se u obzir prema svojoj svrsi, a posebice prema udobnosti stanovanja kao i mogućih smetnji udobnom stanovanju, mogućnostima korištenja građevina za odmor i rekreaciju u neposrednoj okolini, stanju opskrbe nužnim životnim potrepštinama, komunalnoj opremljenosti i značenju koje lokalna zajednica pridaje tom položaju (tzv. dobra adresa)

Izabrani su stanovi br. 1.,2.,3.,4., 5. i 6. jer je tipološki slična gradnja – zamjenske stambene zgrade u urbanoj matrici Trešnjevke jug, ali su stanovi uvučeni u naselje i odvojeni od buke i intenzivnog prometa Zagrebačke avenije.

Stanovi od br. 7. do br. 13. u visokim su stambenim zgradama ( 7 i 9 etaža ) koje svojom opremljenošću, brojem stanova i načinom stanovanja nisu usporedive u ovom slučaju.

U stupcu **pripomena** iskazane su površine stanova zajedno sa pripadcima izračunatim prema prilogu 1Pravilnika

	koeficijent
spremišta koeficijent	- 0,50
Loggia	- 0,75
parking mjesto u zajedničkoj garaži u zgradi	- 0,50
parking mjesto u zasebnoj garaži u zgradi	- 0,60

R. BR.	ADRESA	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	KATNOST ZGRADE	ETAŽA	VISTA NEKRETNINE	SOBNOST STANA	POVRŠINA STANA	PRIPADCI I DRUGI POSEBNI DIOLOVI NEKRETNINE (m2)					PRIPOmena	UKUPNI UGOVORENI IZNOS [€]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK
								LOGGIA	TERASA	SPREMIŠTE	GARAŽNO PARKIRNO Mjesto	GARAŽA				
1	II. ANINA ULICA 7	2002	5	2	ST	3-SOBNI	72,07	NEPOZNATO	-	-	-	-	72,07	84.000,00 €	24.3.2015	LIUBLJANSKA- ZAGREBAČKA
2	II. ANINA ULICA 7	2002	5	1	ST	2-SOBNI	58,40	NEPOZNATO	-	-	-	-	58,40	65.000,00 €	14.8.2015	LIUBLJANSKA- ZAGREBAČKA
3	ANINA ULICA 69	2004	4	1	ST	NEPOZNATO	70,30	-	-	1,00	6,30	-	77,10	87.887,07 €	10.2.2016	LIUBLJANSKA- ZAGREBAČKA
4	ANINA ULICA 69	2004	4	2	ST	NEPOZNATO	70,50	-	-	2,10	6,30	-	78,85	115.453,05 €	17.2.2016	LIUBLJANSKA- ZAGREBAČKA
5	BUSOVAČKA ULICA 15	2013	3	1	ST	4-SOBNI	61,51	3,57	-	-	-	14,70	73,03	68.500,00 €	12.11.2014	LIUBLJANSKA- ZAGREBAČKA
6	PEŠČANSKA ULICA 172	2004	4	2	ST	3-SOBNI	69,74	-	-	-	-	-	69,74	88.750,00 €	19.8.2014	LIUBLJANSKA- ZAGREBAČKA
7	PETROVARADINSKA ULICA 3	2006	7	2	ST	3-SOBNI	70,13	-	-	5,07	-	17,46	-	70.000,00 €	25.2.2015	LIUBLJANSKA- ZAGREBAČKA
8	PETROVARADINSKA ULICA 7C I 7D	2006	7	2	ST	3-SOBNI	70,13	6,18 6,18	-	-	15,41	-	-	86.000,00 €	6.10.2015	LIUBLJANSKA- ZAGREBAČKA
9	PETROVARADINSKA ULICA 7C I 7D	2006	7	1	ST	3-SOBNI	70,13	6,18 6,18	-	-	11,22	-	-	90.000,00 €	23.10.2015	LIUBLJANSKA- ZAGREBAČKA
10	PETROVARADINSKA ULICA 7C I 7D	2006	7	3	ST	3-SOBNI	70,38	6,18	-	-	15,47	-	NKP IZNOSI 82,74M2	93.000,00 €	24.8.2015	LIUBLJANSKA- ZAGREBAČKA
11	ZAGREBAČKA CESTA 104	2007	9	3	ST	2-SOBNI	63,12	-	-	-	12,32	-	-	69.280,00 €	17.2.2016	LIUBLJANSKA- ZAGREBAČKA
12	ZAGREBAČKA AVENIJA 104, 104 A, 104B, 104C I 104D	2007	9	3	ST	2-SOBNI	63,12	-	-	NEPOZNATO	14,82	-	-	83.500,00 €	11.12.2015	LIUBLJANSKA- ZAGREBAČKA
13	ZAGREBAČKA CESTA 233	2007	9	3	ST	2-SOBNI	58,25	NEPOZNATO	NEPOZNATO	1,80	-	-	-	68.000,00 €	12.6.2015	LIUBLJANSKA- ZAGREBAČKA

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina Alen Sinković, dipl.ing.arh.	Nekretnina	Stambena zgrada I Anina br. 16 u Zagrebu, 3. suvlasnički dio - stan u prizemlju i pripadci	str.15
--	------------	---	--------

#### 4.2.4. Međuvremensko izjednačenje čl. 6. i 7. Pravilnika

Srednji tečaj HNB - a na dan 09. 02. 2017. 1 E = 7,44kn

Redni broj	1	2	3	4	5	6
Adresa	II ANINA 7	II ANINA 7	ANINA 69	ANINA 69	BUSOVAČKA 15	PEŠČANSKA 172
Kat / katnost	2/5	1/5	1./4	2/4	1/3	2/4
Godina gradnje	2002	2002	2004	2004	2013	2004
Datum ugovora	24.3.2015	14.8.2015	10.2.2016	17.2.2016	12.11.2014	19.8.2014
Površina stana	72,07	58,40	77,10	78,85	73,03	69,74
Cijena E/m2	1165,50	1113,00	1139,90	1464,20	938,00	1272,60
Bazni indeks dan ugovora A	88,72	88,72	90,51	90,51	90,85	90,85
Bazni indeks dan vrednovanja B	90,51	90,51	90,51	90,51	90,51	90,51
Korelacijski faktor B / A	1,02	1,02	1,00	1,00	1,00	1,00
Međuvrem. Izjed. Cijena E/m2	<b>1.189,01</b>	<b>1.135,46</b>	<b>1.139,90</b>	<b>1.464,20</b>	<b>934,49</b>	<b>1.267,84</b>

#### 2. PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m<sup>2</sup> AVERAGE PRICES OF NEW DWELLINGS SOLD, PER 1 m<sup>2</sup>

	2014.			2015.			2016.	
	I – VI	VII – XII	I – XII	I – VI	VII – XII	I – XII	I – VI	
Republika Hrvatska	10 280	10 697	10 524	11 439	10 244	10 688	10 179	Republic of Croatia
Zagreb	11 923	11 982	11 958	12 448	11 369	11 797	11 184	Zagreb
Ostala naselja	8 991	9 503	9 280	10 326	9 241	9 617		Other settlements
Prema prodavatelju stanova								Dwellings sold by sellers
Trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a								Trade companies and other legal entities, excluding POS
Republika Hrvatska	11 054	11 230	11 161	11 580	11 219	11 378	10 883	Republic of Croatia
Zagreb	11 923	11 982	11 958	12 448	12 035	12 214	11 380	Zagreb
Ostala naselja	9 910	10 265	10 127	10 539	10 173	10 338	10 274	Other settlements
POS								POS
Republika Hrvatska	7 634	7 492	7 567	7 812	7 743	7 748	7 756	Republic of Croatia
Zagreb	-	-	-	-	7 360	7 360	7 360	Zagreb
Ostala naselja	7 634	7 492	7 567	7 812	7 863	7 858	7 799	Other settlements

11184,00/ 7,44 = **1.503,23 E** - Zagreb prosječna cijena novog stana

STALNI SUDSKI VJEŠTAK za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina Alen Sinković, dipl.ing.arh.	Nekretnina	Stambena zgrada I Anina br. 16 u Zagrebu, 3. suvlasnički dio - stan u prizemlju i pripadci	str.16
--	------------	---	--------

#### 4.2.5. Interaktivno izjednačenje i preračunavanje

Položajna obilježja koja utječu na vrijednost nekretnina su mjerodavna ukoliko već nisu uzeta u obzir kod utvrđivanja obilježja nekretnine i različita su ovisno o vrsti nekretnine.

#### INTERAKTIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj	PROCJENJIVANA	1	2	3	4	5	6
Adresa		II ANINA 7	II ANINA 7	ANINA 69	ANINA 69	BUSOVAČKA 15	PEŠČANSKA 172
Godina gradnje	2006	2002	2002	2004	2004	2013	2004
Međuvrem. Izjed. Cijena E/m2	-	<b>1.189,01</b>	<b>1.135,46</b>	<b>1.139,90</b>	<b>1.464,20</b>	<b>934,49</b>	<b>1.267,84</b>

#### POREDBENI POKAZATELJI čl.28. Pravilnika

STAROST OVK 100 g							
Prilagodba	1,00	1,05	1,05	1,05	1,05	0,90	1,05
LEGALNOST 0,90 DO 1,1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
PONUĐA 0,9 DO 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
INFRASTRUKTURA 0,9 DO 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
PROSTORNA ORGANIZACIJA 0,9 DO 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

#### POLOŽAJNA OBILJEŽJA čl.14. Pravilnika

LOKACIJA 0,9 DO 1,10	1,00	bolja 0,90	bolja 0,90	bolja 0,90	bolja 0,90	bolja 0,90	bolja 0,90
CESTOVNI PRISTUP 0,9 DO 1,10	1,00	isti 1,00	isti 1,00	isti 1,00	isti 1,00	isti 1,00	isti 1,00
JAVNI PRIJAVOZ 0,9 DO 1,10	1,00	lošiji 1,00	lošiji 1,00	lošiji 1,05	lošiji 1,05	lošiji 1,05	lošiji 1,05

<b>Korekcionni koeficijent</b>	<b>0,99</b>	<b>0,99</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,98</b>	<b>1,00</b>
<b>Usklađena cijena :</b>	<b>1181,58</b>	<b>1128,36</b>	<b>1139,90</b>	<b>1464,20</b>	<b>916,97</b>	<b>1267,84</b>

Odstupanje u odnosu na cijenu  
prije interaktivnog izjednačenja  
manja je od 40 % ( čl. 19. )

<b>1,38</b>	<b>1,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-2,24</b>	<b>-0,37</b>
-------------	-------------	-------------	-------------	--------------	--------------



STALNI SUDSKI VJEŠTAK za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina Alen Sinković, dipl.ing.arh.	Nekretnina	Stambena zgrada I Anina br. 16 u Zagrebu, 3. suvlasnički dio - stan u prizemlju i pripadci	str.17
--	------------	---	--------

#### 4.2.6. Statistička obrada i izračun

Redni broj	PROCJENJIVANA	1	2	3	4	5	6
Adresa		II ANINA 7	II ANINA 7	ANINA 69	ANINA 69	BUSOVAČKA 15	PEŠĆANSKA 172
Godina gradnje	2006	2002	2002	2004	2004	2013	2004
Kupoprodajna Cijena E/m2	1.182,20	1.165,50 €	1.113,00 €	1.139,90 €	1.464,21 €	938,00 €	1.272,60 €
Međuvrem. i interaktivno izjednačena cijena E/m2	1.186,65	1181,58	1128,36	1139,90	1464,20	916,97	1267,84
Odstupanje od prosjeka %		0,43	4,91	3,94	-23,92	18,73	-11,22
Odstupanje od prosjeka apsolutno		5,07	58,29	46,75	-282,62	211,39	-127,94
Kvadrat odstupanja od prosjeaka		25,67	3.397,34	2.185,25	79.874,06	44.685,73	16.368,64

Standardno  
odstupanje (+-) -4,44 -0,37 %  
Pravilo dva  
- sigma (+-) -8,89

#### JEDINIČNA CIJENA 1.182,20 E/m2

Jedinična cijena stana starog **deset godina** dobivena je korištenjem cijene sličnih stanova i iznosi **1.182,20 E** . U Zagrebu je prosječna cijena novog stana **1.503,23 E**, a održivi vijek korištenja za ovaj tip stanovanja je **50 – 70** godina . Obzirom na cjenovni blok , ponudu i potražnju, urbana i komunalna obilježja umanjeno od **21 %** zbog **starosti nekretnine** u odnosu na prosječne cijene novog stana u Zagrebu je realno.

Potrebna je daljnja prilagodba cijene zbog mikrolokacije i utjecaja prometa sa Zagrebačke avenije - 88008 vozila dnevno.

#### UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENOSTI čl.15. Pravilnika, Prilozi 6 i 7

Utjecaj **buke** smanjuje vrijednost nekretnina za **45 %**, a utjecaj zagađenosti zraka za **25 %** , a kako je promet izvor zagađenosti vrijednost stana kumulativno se smanjuje za **50 %** ..... **1.182,20 E x 0,50 = 591,10 E**

STALNI SUDSKI VJEŠTAK za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina Alen Sinković, dipl.ing.arh.	Nekretnina	Stambena zgrada I Anina br. 16 u Zagrebu, 3. suvlasnički dio - stan u prizemlju i pripadci	str.18
--	------------	---	--------

**CIJENA STANA SA PRIPADCIMA IZNOSI**  
**83,36 x 591,10 = 49.265,76 E**

Srednji tečaj HNB - a na dan 09. 02. 2017. 1 E = 7,44kn

## 5. ZAKLJUČAK I UKUPNA FER VRIJEDNOST NEKRETNINE

Obzirom da je utjecaj buke i zagađenje zraka na mikrolokaciji velik jedinična cijena m<sup>2</sup> stana je **591,10** nakon međuvremenskog , interaktivnog izjednačenja i zakonski propisanih odbitaka u poredbenoj metodi .

Procijenjena najpribližnija fer vrijednost nekretnine, stana br. 3 i propadaka u prizemlju stambene zgrade I Anina 16 , u Zagrebu je

**49.300,00 E ili 366.800,00 kn**

### IZJAVA

Vještački elaborat procjene izrađen je bez osobnih interesa za predmet procjene, u skladu sa važećom regulativom i prema javno dostupnim podacima.

Zagreb 02.2017.

stalni sudski vještak za arhitekturu,  
graditeljstvo i procjenu nekretnina  
Alen Sinković, dipl.ing.arh.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina Alen Sinković, dipl.ing.arh.	<b>Nekretnina</b>	Stambena zgrada I Anina br. 16 u Zagrebu, 3. suvlasnički dio - stan u prizemlju i pripadci	str.19
--	-------------------	---	--------

## 6. PRILOZI

