

IVIĆ MIROSLAV, dipl.ing.građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

V. Nazora 33, DONJI MIHOLJAC

OIB: 14328730751

tel. 031/632-178

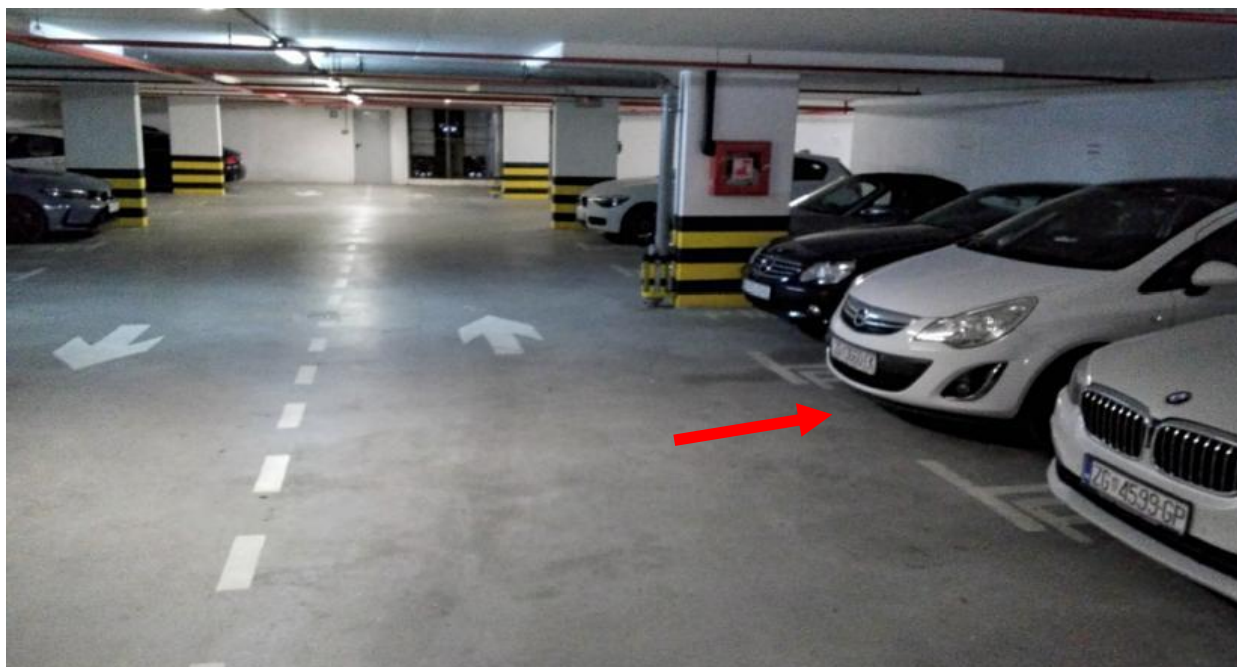
mob. 099 / 80 66 720

IBAN: HR03 2340 0093 1023 5971 1

Ovl.broj: 4-Su-645/2020-3 od 27.01.2021.g.

El. broj: 2-01/2024

PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA : PARKIRNO GARAŽNO MJESTO PGM 138 U
PODZEMNOJ GARAŽI
Etažno vlasništvo E-25

LOKACIJA : ZAPREŠIĆ, Mihovila Krušlina 14 - 24

NARUČITELJ : S & I GRAĐEVINARSTVO U STEČAJU D.O.O.,
Ivana Kosirnika 85, Zagreb

VLASNIK : S&I GRAĐEVINARSTVO U STEČAJU D.O.O.,
OIB: 12064915446, Ulica Ivana Kosirnika 85,
10000 Zagreb --- 1/1

SVRHA : Procjena tržišne vrijednosti

Donji Miholjac, 25.01.2024.

1. **SAŽETAK**

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha:	Procjena tržišne vrijednosti
Naručitelji procjene	S & I GRAĐEVINARSTVO U STEČAJU D.O.O., Ivana Kosirnika 85, Zagreb
Adresa nekretnine	ZAPREŠIĆ, Mihovila Krušlina 14 - 24
Tip nekretnine	PARKIRNO GARAŽNO MJESTO PGM 138 U PODZEMNOJ GARAŽI
katastarska općina	Zaprešić
z.k. uložak	3219
suvlasnički dio	25. E 25
zemljišno knjižna čestica	4313/5
površina zemljišta (m ²)	3,57 m ² (pripadajući dio)
Neto korisna površina (m ²)	7,50
Brutto razvijena površina (m ²)	15,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	14.400,00
Legalitet	DA
Upisana pozitivna zabilješka	DA
Prilaz javnoj površini	DA
Energetski certifikat	
Procjenitelj:	Ivić Miroslav, dipl.ing.građ.



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSEDNIKA

Broj: 4-Su-645/2020-3.
Osijek, 27. siječnja 2021.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrbanić, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19. i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj 38/14, 123/15, 29/16. i 61/19), a povodom zahtjeva Miroslava Ivića iz Donjeg Miholjca, V. Nazora 33. za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

MIROSLAV IVIĆ, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Donjeg Miholjca, V. Nazora 33, OIB: 14328730751, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 5. veljače 2021.

Obrazloženje

Miroslav Ivić iz Donjeg Miholjca, V. Nazora 33, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 4. veljače 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-28/2017-4. od 30. siječnja 2017. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, te polisu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovani je podnio dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. citiranog Pravilnika za ponovno imenovanje.

S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 53/19) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA
Zvonko Vrbanić, v.r.



za točnost ispravka
Jasno Jovanović

DOSTAVITI:

1. Miroslav Ivčić
D. Miholjac, V. Nazora 33
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13; 65/17; 114/18; 39/19, 98/19; 67/23)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17; 39/19; 125/19)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima pročišćeni tekst (NN 81/15, 94/17)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19: 128/22)
- * Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- * Zakin o upravnim pristojbama (NN 115/16)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- * Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- * Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- * Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19,
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19; 73/20)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2022)

3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **S & I GRAĐEVINARSTVO U STEČAJU D.O.O., Ivana Kosirnika 85,**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **PARKIRNO GARAŽNO MJESTO PGM 138 U PODZEMNOJ GARAŽI**

na lokaciji: **ZAPREŠIĆ, Mihovila Krušlina 14 - 24**

Dan kakvoće: 24.01.2024.

Dan vrednovanja: 25.01.2024.

Opis nekretnine: Nekretninu čini parkirno garažno mjesto PMG 138 u podzemnoj garaži

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

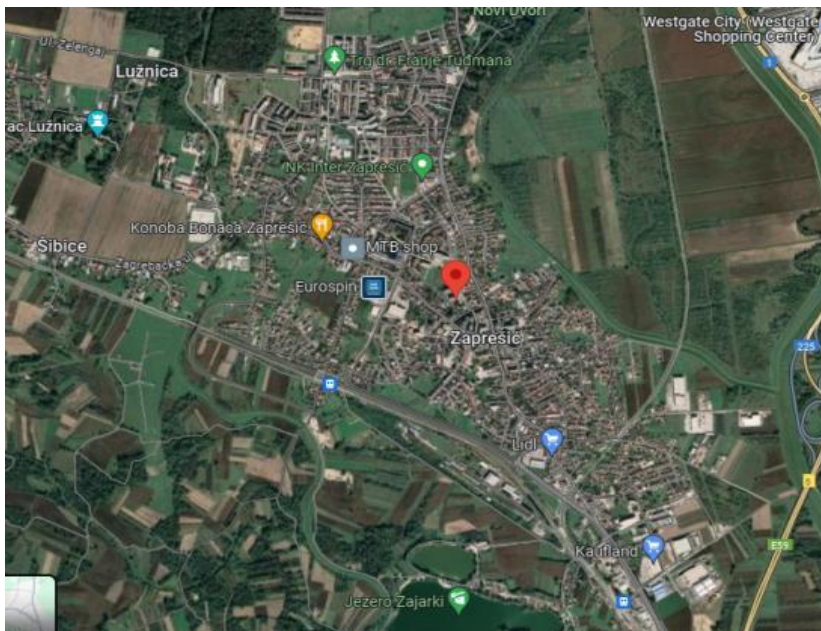
Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

4. MAKRO LOKACIJA

Položaj grada / općine

Grad Zaprešić se nalazi u sjevernom dijelu zemlje u Zagrebačkoj županiji, po veličini je manji grad u RH. Grad je gradsko središte sa devet naselja. Sam grad Donji Miholjac je smješten na 133 m.n.m., na ravničarskom terenu. Grad je dobro prometno povezan, i prometno je čvorište, nalazi se na glavnim prometnicama. Područje grada zauzima ukupnu površinu od 53,80 km². Grad ima danas oko 18768 stanovnika, a područje grada oko 24133 stanovnika.



izvor: <https://www.google.hr/maps/place/>

5. MIKRO LOKACIJA

Položaj u gradu / naselju

Predmetna nekretnina izgrađena u zgradi mješovite uporabe lociranoj u Zaprešiću u širem centru grada, u ulici Mihovila Krušlina. U neposrednoj blizini se nalaze svi bitni sadržaji, ustanove. Pristup objektu moguć je direktno sa mjesne prometnice. Do objekta se pristupa asfaltiranom gradskom prometnicom.



izvor: <https://www.google.hr/maps/place/>

6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

6.1. Zemljišna knjiga

Prema e-izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zaprešić

k.o. Zaprešić
z.k.ul. 3219
suvl. dio 25. E 25
zk.č. 4313/5
datum: 25.01.2024.

U posjedovnom listu A -

prvi odjeljak

upisano je:

1. zkč. 4313/5, zgrada mješovite uporabe br. 14,16,18,20,22 i 24 ulica Mihovila Krušlina (2964 m2), podzemna garaža (2947 m2), dvorište (1227 m2)

U posjedovnom listu A -

drugi odjeljak

upisano je:

- 6.1 Zabilježuje se sukladno čl. 94 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) da je za Stambeno-poslovnu građevinu i podzemne garaže izgrađene na kčbr. 4313/5 u Al(jedan) u Zaprešiću, Mihovila Krušlina 14, 16, 18, 20, 22 i 24, priložena Potvrda izvedenog stanja Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Zaprešić klasa: 361-03/2010-02/15, urbroj: 238/1-18-10-10-3 od 23. travnja 2010.

U vlasničkom listu B

upisano je:

25. Suvlasnički dio: 5/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25)
parkirno mjesto PGM 138, u podrumu -2 zgrade M. Krušlina 14-24, neto korišne površine 7.50 m2, u nacrtu označeno plavom bojom

S&I GRAĐEVINARSTVO U STEČAJU D.O.O., OIB: 12064915446, Ulica Ivana Kosirnika 85, 10000 Zagreb --- 1/1

25.5 Zaprmljeno 18.10.2023.g. pod brojem Z-25627/2023

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-2031/23-13 OD 18.10.2023, nad stečajnim dužnikom S&I Građevinarstvo d.o.o., OIB: 12064915446, Ulica Ivana Kosirnika 85, 10000 Zagreb

U teretnom listu C

upisano je:

Tereta nema !

6.2. Katastar

Prema e-prijepisu posjedovnog lista Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Zagreb, Odjel za katastar nekretnina Zaprešić

k.o. Zaprešić

P.l.br. 5479

podul. -

datum: 25.01.2024.

U posjedovnom listu A upisano je:

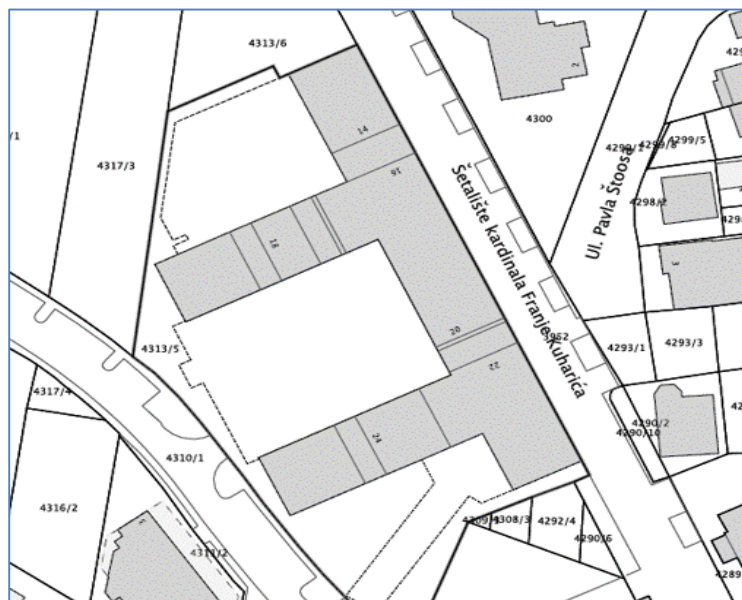
4313/5	ULICA MIHOVILA KRUŠLINA	7138	43		
	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zaprešić, ULICA MIHOVILA KRUŠLINA 14, 16, 18, 20, 22, 24	2964			
	PODZEMNA GARAŽA, ULICA MIHOVILA KRUŠLINA	2947			
	DVORIŠTE	1227			
Ukupna površina katastarskih čestica		7138			

U posjedovnom listu upisano je:

25	5/10000	S&I GRAĐEVINARSTVO D.O.O. U STEČAJU, ULICA IVANA KOSIRNIKA 85, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	12064915446
----	---------	---	-----	-------------

izvor: www.katastar.hr

U e - prerisu katastarskog plana je ucrtana č.zem. 4313/5, k.o. Zaprešić, sa zgradom.



izvor: www.geoportal.dgu.hr

6.3. Legalitet i napomene o nekretnini

Procjenjivano garažno mjesto je legalno, isto je upisano u zemljišnoknjižni izvadak sa pozitivnom zabilježbom.

Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje je usklađeno.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Nekretnina sa južne strane ima neposredni pristup na gradsku prometnicu anagrafske oznake ulica Mihovila Krušlina. U zemljišniku je označena kao č. br.4310/1, k.o. Zaprešić, Grad Zaprešić - javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu.

Legalitet nekretnine

Nekretnina procjenjivanog garažnog parkirnog mjesta je legalna, za zgradu u kojoj se nalazi stan je izdana je pPotvrda izvedenog stanja klasa: 361-03/2010-02/15 od 23.04.2010.

Upis pozitivne zabilježbe

Pozitivna zabilježba nije upisana u zemljišnoknjižni izvadak.

7. OPIS NEKRETNINE

7.1. Iskaz površina

GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PMG 138	tlocrtna površina (m²)	koef. neto	NKP (m²)	koef. bruto	BRP (m²)	h (m)	BV (m³)
					kb= 1		
PROSTORIJE							
GARAŽNO PARKIRNO MJESTO PMG 138	15,00	0,50	7,50	1,00	15,00	2,82	42,30
ukupno:	15,00		7,50		15,00		42,30
SVEUKUPNO :	15,00		7,50		15,00		42,30
UPISANO U ZK (usvaja se) :	15,00		7,50				

NAPOMENA: za izračun vrijednosti se uzima površina upisana u ZK izvadku, tretirana koeficijentima korisne vrijednosti u skladu s Pravilnikom o procjeni vrijednosti nekretnina.

NP = 15,00 m²

NKP = 7,50 m²

V = 42,30 m³

7.2. Konstrukcija i materijali

- katnost:	Po
- godina izgradnje:	2010
- godina obnove:	
- temelji:	armirani beton
- nosiva konstrukcija:	AB konstrukcija
- međukatna konstrukcija:	puna AB ploča
- pregradni zidovi	-
- krov i pokrov:	-
- pročelje:	žbuka + boja
- svijetla visina prostorija:	Po = 2,52 m;
- obrada podova:	cem. estrih
- obrada unutrašnjih zidova:	-
- obrada unutrašnjih stropova:	žbukano
- fasadni otvori:	-
	-
- unutarnja stolarija	-
- grijanje	-
- ventilacija	-
- klimatizacija	-
- sanitarna oprema	-
- lift	-
- ostalo:	-
- stanje	dobro

7.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža

7.4. Ostale karakteristike

- Štetne imisije u okruženju	vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju	u garaži
- Karakteristike okolnih nekretnina	pretežno stambene zgrade

7.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- Sadašnje korištenje nekretnine	kao garaža
- Mogućnost alternativnog korištenja	najam
- Mišljenje	nekretnina je u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Indeks razvijenosti prema MRRFEU za grad Zaprešić iznosi 111,546(8 skupina od ukupno 8). Naselje Zaprešić karakterizira dobra tržišna aktivnost. Detaljno provedenim istraživanjem kao i analizom internetskih portala (Go home, Burza nekretnina, Njuškalo i slično) utvrđeno je da ne postoji ponuda. Sustav eNekretnine za posljednje 4 godine sadrži 65 ostvarenih transakcija za garaže. Ovi podaci će se primijeniti u izračunu vrijednosti nekretnine.

9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

9.1. Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke, odlučili smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

9.2. Prikaz i analiza podataka poredbenih nekretnina

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor poredbenih nekretnina: e-Nekretnine

Poredba 1: ZAPREŠIĆ, Mihovila Krušlina 12-24

ID (ZKC) 1562622

Garaža površine 15,97 m² u istoj zgradi. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

Obilježja: površina (NKP) 15,97 (m²)
cijena: 11.977,63 (€)
datum transakcije: 11/2021
namjena: stambena god. izgradnje: 2010 g.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1562622
Datum pregleda	25.1.2024.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	4630063
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.12.2021
Površina u prometu	15,97
Vrijednost nekretnine (KN)	90.066,06
Vrijednost nekretnine (EUR)	11.977,63
Datum ugovora	08.11.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Poredba 2: ZAPREŠIĆ, Mihovila Krušlina 12-24

ID (ZKC) 1541443

Garaža površine 15,97 m² u istoj zgradi. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

Obilježja: površina (NKP) 15,97 (m²)
cijena: 11.977,63 (€)
datum transakcije: 9/2021
namjena: stambena god. izgradnje: 2010 g.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1541443
Datum pregleda	25.1.2024.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	4609805
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.11.2021
Površina u prometu	15,97
Vrijednost nekretnine (KN)	89.708,66
Vrijednost nekretnine (EUR)	11.977,63
Datum ugovora	29.09.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	CENTAR - MJEŠOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Poredba 3: ZAPREŠIĆ, Mihovila Krušlina 12-24

ID (ZKC) 1541435

Garaža površine 16,68 m² u istoj zgradi. Nekretninu nismo pregledali, a za sve ostale podatke služili smo se javno dostupnim izvorima (internet).

Obilježja: površina (NKP) 15,89 (m²)
cijena: 11.917,13 (€)
datum transakcije: 9/2021
namjena: stambeno-poslovna god. izgradnje: 2010 g.


ID ZKC	1541435
Datum pregleda	25.1.2024.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	4609759
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.11.2021
Površina u prometu	15,89
Vrijednost nekretnine (KN)	89.197,38
Vrijednost nekretnine (EUR)	11.917,13
Datum ugovora	08.09.2021
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	DA 25 DA NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	CENTAR - MJESOVITO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA

- P** lokacija predmetne nekretnine
- U 1** lokacija usporednih nekretnina

* Poredbene nekretnine nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

9.3. Međuvremensko izjednačenje

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

http://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2015/13-01-02_01_2015.htm

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Zaprešić	Zaprešić	Zaprešić		
Katastarska čestica:	4313/5	4313/5	4313/5		
Datum transakcije:	11/2021	9/2021	9/2021		
Površina (m2) :	15,97	15,97	15,89		
Prodajna vrijednost (€):	11.978	11.978	11.917		
Cijena (€/m2) :	750,01	750,01	749,98		
Indeks / dan transakcije:	124,37	122,62	122,62		
Indeks / dan vrednovanja:	162,69	162,69	162,69		
Korekcijski faktor:	1,31	1,33	1,33		
Međuvr.izjedn.cijena (€/m2):	981,10	995,10	995,06		

9.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi
Interkvalitativno izjednačenje

PREDMET PROCJENE:	površina	starost	stanje	adaptacija	kat
STAN	15,00	14	nedovršeno		Po
Redni broj - usporedbe	1	2	3		
Katastarska općina:	Zaprešić	Zaprešić	Zaprešić		
Katastarska čestica:	4313/5	4313/5	4313/5		
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m2):	981,10	995,10	995,06		
Atraktivnost (lokacija)	ista	slična	lošija		
Prilagodba	0%	0%	5%		
Starost	14	14	14		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Veličina	15,97	15,97	15,89		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Stanje nekretnine	isto	isto	isto		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (%):	0%	0%	-10%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Korigirana vrijednost (€):	981,10	995,10	895,55		
STATISTIKA					
Prosjek:	957,25				
Odstupanja od prosjeka:	23,85	37,85	-61,70		
Kvadrat odstupanja:	568,72	1.432,60	3.806,58		
suma	5.807,90				
Standardno odstupanje:	44,00	4,60%			
Pravilo dva-sigma (±)	88,00				
Odstupanja od prosjeka:	2,49%	3,95%	-6,45%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (€/m2):	957,25				
Vrijednost nekretnine (€)	14.358,71				

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI PROSTORA U ZGRADI

PROCJENJIVANA NEKRETNINA

Geografski položaj	0
Orijentacija	0
Položaj u objektu:	Po
Utjecaj okoliša:	prosječan
Utjecaj smanjenog komfora:	ne

$$Kp = a \times kk + b \times ko + c \times kgps + d \times kuo + e \times ksks$$

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI - Pravilnik - prilog 5.			VRIJEDNOST:
stan	m ²	€/m ²	€
ukupno NKP:	15,00		
Ostvariva cijena prodaje po m ²		957 €	
Ostvariva cijena prodaje stana:			14.359 €
Ukupno: a+b+c+d+e=1 (100%)			1,00
Koeficijent katnosti		Kk - 0,84-0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent orijentacije		Ko - 0,92-1,00-1,08	1,08
Koeficijent geografskog položaja		Kgps - 0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent utjecaja okoliša		Kuo - 0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent smanjenog komfora		Ksks 0,50-1,00	1,00
Koeficijent povoljnosti garažnog prostora: + b x Ko + c x Kgps + d x Kuo + e x Ksks		Kp=a x Kk	1,00
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (€):			14.358,71 €
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (kn) ZAOKRUŽENO:			14.400,00 €

10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

PARKIRNO GARAŽNO MJESTO PGM 138 U PODZEMNOJ GARAŽI

na lokaciji:

ZAPREŠIĆ, Mihovila Krušlina 14 - 24

na dan kakvoće: 24.01.2024.

na dan vrednovanja: 25.01.2024.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

zaokruženo

14.400

€

U navedenom iznosu sadržn je PDV, PPN nije u cijeni.

Navedena 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.

Sastavni dio ovog izvještaja su napomene, pretposavke i ograničenja, način korištenja ovog izvještaja, i ostali uvjeti navedeni u poglavlju Uporaba dokumenta.

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Procjenu izradio :



Ivić Miroslav, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjene



11. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)

Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom

Prilikom izrade izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti

- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procjenjenoj nekretnini, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

Izjavu dao :



Ivić Miroslav, dipl.ing.građ.

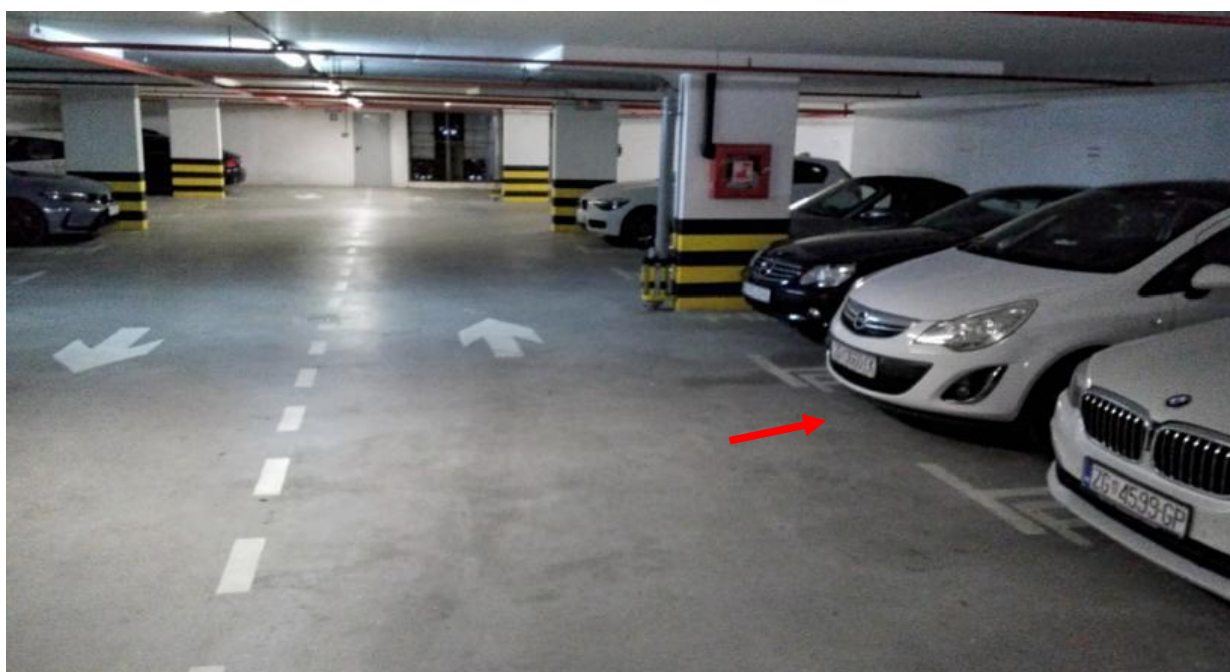
stalni sudski vještak za građevinarstvo i procjene



12. PRILOZI
FOTOGRAFIJE NEKRETNINE



parkirno mjesto



garaža



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ
Stanje na dan: 25.01.2024. 08:57

Katastarska općina: 335762, ZAPREŠIĆ
Broj zadnjeg dnevnika: Z-30111/2023
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 3219
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 25 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4313/5	ZGRADA MJEŠOVITE UPOTREBE BR. 14, 16, 18, 20, 22 I 24, ULICA MIHOVILA KRUŠLINA, PODZEMNA GARAŽA I DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPOTREBE BR. 14, 16, 18, 20, 22 I 24, ULICA MIHOVILA KRUŠLINA PODZEMNA GARAŽA DVORIŠTE			7138 2964 2947 1227	
		UKUPNO:			7138	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 21.05.2012. broj Z-2038/12	
6.1	Zabilježu se sukladno čl. 94 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) da je za Stambeno-poslovnu građevinu i podzemne garaže izgrađene na kčbr. 4313/5 u Al(jedan) u Zaprešiću, Mihovila Krušlina 14, 16, 18, 20, 22 i 24, priložena Potvrda izvedenog stanja Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Zaprešić klasa: 361-03/2010-02/15, urbroj: 238/1-18-10-10-3 od 23. travnja 2010.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
25.	Suvlasnički dio: 5/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) parkirno garažno mjesto PMG. 138. u podrumu -2 zgrade M. Krušlina 14 - 24, neto korisne površine 7,50 m2, u nacrtu označeno plavom bojom	
	S&I GRAĐEVINARSTVO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 12064915446, ULICA IVANA KOSIRNIKA 85, 10000 ZAGREB	
25.5	Zaprimljeno 18.10.2023.g. pod brojem Z-25627/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-2031/23-13 OD 18.10.2023, nad stečajnim dužnikom S&I Građevinarstvo d.o.o., OIB: 12064915446, Ulica Ivana Kosirnika 85, 10000 Zagreb	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335762, ZAPREŠIĆ

Broj ZK uložka: 3219

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
25.7	Zaprimljeno 06.12.2023.g. pod brojem Z-30111/2023 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelj ELEKTROTRADE d.o.o., OIB: 40685072576, Ulica Mihovila Krušlina 18, Zaprešić, radi uknjižbe prava vlasništva.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 25.01.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
ZAPREŠIĆ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.01.2024. 08:54

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZAPREŠIĆ (Mbr. 335762)

Posjedovni list: 5479

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
2	12/10000	POINT-VG D.O.O., ULICA MIHOVILA KRUŠLINA 22, 10290 ZAPREŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	32765710469
3	10/10000	INSTALOMONT TERMOCENTAR D.O.O., ULICA KRALJA TOMISLAVA 7, 40000 ČAKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	44586331767
4	10/10000	ŠIMIĆ IVAN, ULICA AUGUSTA ŠENOJE 11A, GORNJI LADUČ 10292 ŠENKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	61918120527
		ŠIMIĆ MIRA, ULICA AUGUSTA ŠENOJE 11A, GORNJI LADUČ 10292 ŠENKOVEC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	79572302813
5	12/10000	GRMUŠA MILAN, ULICA MIHOVILA KRUŠLINA 16, 10290 ZAPREŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	79052568922
6	15/10000	MATIĆ ŽABČIĆ NIVES, ULICA MIHOVILA KRUŠLINA 16, 10290 ZAPREŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	60184220656
7	7/10000	NIVA INŽENJERING D.D., VLAŠKA 83, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	78742307417
8	7/10000	NIVA INŽENJERING D.D., VLAŠKA 83, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	78742307417
9	5/10000	KRIŽAJ KSENIJA, ULICA SV. ROKA 3B, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	46323272532
10	5/10000	VEŠLIGAJ BOŽIDAR, ULICA MIHOVILA KRUŠLINA 16, 10290 ZAPREŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	50437066002
11	5/10000	SMETIŠKO ŽELJKA, ULICA MIHOVILA KRUŠLINA 18, 10290 ZAPREŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	20379491658
12	5/10000	GABUD MARKO, TRG ŽRTAVA FAŠIZMA 8, 10290 ZAPREŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	01305729786
13	5/10000	RADOŠ JOSIP, REMETE 40A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	84697553305
14	5/10000	KALLOS D.O.O., KRALJA TOMISLAVA 72, 21214 KAŠTEL KAMBELOVAC (VLASNIK)	1/1	87713774358
15	5/10000	NIVA INŽENJERING D.D., VLAŠKA 83, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	78742307417
16	5/10000	KOLARIĆ KRAVAR SANJA, ULICA HRVATSKE MLADEŽI 6C, 10290 ZAPREŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	44255636456

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
17	5/10000	NIVA INŽENJERING D.D. , VLAŠKA 83, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	78742307417
18	5/10000	DALPONTE MARIO, LAZINSKA ULICA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	55219806211
19	6/10000	KRAJCAR ZLATKO, ULICA MIHOVILA KRUŠLINA 18, 10290 ZAPREŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	09055625572
20	5/10000	PETREK SANJA, ULICA MIHOVILA KRUŠLINA 16, 10290 ZAPREŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	04370055246
21	5/10000	PETREK SANJA, ULICA MIHOVILA KRUŠLINA 16, 10290 ZAPREŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	04370055246
22	5/10000	VIDEK ANICA, SLJEMENSKA ULICA 1, 10290 ZAPREŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	15284431940
23	5/10000	JANKOVIĆ GORDAN, ULICA HRVATSKE MLADEŽI 5A, 10290 ZAPREŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	51235077357
24	5/10000	JANKOVIĆ GORDAN, ULICA HRVATSKE MLADEŽI 5A, 10290 ZAPREŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	51235077357
25	5/10000	S&I GRAĐEVINARSTVO D.O.O. U STEČAJU, ULICA IVANA KOSIRNIKA 85, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	12064915446
26	6/10000	DALPONTE MARIO, LAZINSKA ULICA 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	55219806211
27	8/10000	EŠEGOVIĆ MARKO, ULICA MIHOVILA KRUŠLINA 22, 10290 ZAPREŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	82142007636
28	8/10000	EŠEGOVIĆ MARKO, ULICA MIHOVILA KRUŠLINA 22, 10290 ZAPREŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	82142007636
29	11/10000	FILIPOVIĆ LJUBA, RUDEŠKI OGRANAK 16, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	87936243985
		FILIPOVIĆ FRANJO, RUDEŠKI OGRANAK 16, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	07197722278
30	11/10000	VRBANIĆ ALICE, MARJANOVIĆEV PRILAZ 1, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	34976665988
		VRBANIĆ DRAGUTIN, MARJANOVIĆEV PRILAZ 1, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	71287309501
31	11/10000	GAJSKI MARIJAN, SAVSKA ULICA 27, 10290 ZAPREŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	60036484582
32	11/10000	GUDELJ ANTE, ULICA VLADIMIRA NAZORA 7, 10290 ZAPREŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	50524164191
33	15/10000	TANDARIĆ SLAVEN, TRG ŽRTAVA FAŠIZMA 8, 10290 ZAPREŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	06102567678
34	10/10000	SLUNJSKI DAVOR, PETRIČEVA ULICA 2, POJATNO 10290 ZAPREŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	26292178402
		SLUNJSKI JASENKA, PETRIČEVA ULICA 2, POJATNO 10290 ZAPREŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	69758581182
35	11/10000	BALIJA NADA, PROKO, R. VUČIČEVIĆ, VLADIMIRA RUŽDJAKA 27, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	16414788312
36	11/10000	VRBANIĆ DRAGUTIN, ULICA MIHOVILA KRUŠLINA 22, 10290 ZAPREŠIĆ, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	71287309501
37	12/10000	MARIĆ ANTE, DRAMALJSKO SELCE 32G, DRAMALJ 51260 CRIKVENICA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	91964232901

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
		4313/5	ULICA MIHOVILA KRUŠLINA	7138	43		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zaprešić, ULICA MIHOVILA KRUŠLINA 14, 16, 18, 20, 22, 24	2964			
			PODZEMNA GARAŽA, ULICA MIHOVILA KRUŠLINA	2947			
			DVORIŠTE	1227			
Ukupna površina katastarskih čestica				7138			

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



NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ZAPREŠIĆ
k.č.br.: 4313/5

Stanje na dan: 22.01.2024.

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000

