



VJEŠTAČENJA MAZIJA
j.d.o.o.
ZAGREB

Vještačenja Mazija j.d.o.o. Zagreb.

Tvrtka ovlaštena za provođenje vještačenje iz područja rudarstva, naftnog rudarstva, geologije, gemologije i graditeljstva, procjene vrijednosti nekretnina, istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina, izrada projekta gradnje rudarskih objekata i postrojenja, gradnje ili izvođenje pojedinih radova na rudarskim objektima i postrojenjima, projektiranje i gradnje građevina te stručni nadzor gradnje, eksploatacija pijeska i šljunka iz obnovljivih ležišta, djelatnosti praćenja kvalitete zraka, djelatnosti praćenja emisija onečišćujućih tvari u zrak iz nepokretnih izvora, gospodarenje otpadom, djelatnost ispitivanja i analize otpada, gospodarsko korištenje prirodnih dobara, stručni poslovi zaštite okoliša, tehničko ispitivanje i analiza.

Adresa: Vukovićeve 8, 10000 Zagreb, MB:4468171, OIB: 51003628693

Žiro račun kod Otp banke, IBAN: HR6224070001100437262

E-mail: gmazija@gmail.com, Telefon: 01/658-5815, Mob: 091 610 1402



ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1

Ulica Ivana
Lackovića
Croat 33, 35;
10 000 Zagreb

Naručitelj: REMETINEC GRADNJA d.o.o. u stečaju, Remetinec 48,
10000 Zagreb, OIB:10311240284, zastupana po Perica
Medaković, stečajni upravitelj

Građevina: stan u prizemlju i na katu

Adresa: Ulica Ivana Lackovića Croatia 33, 35; 10 000 Zagreb

Vrsta elaborata: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Izradili: Ivan Lulić, s.s.i.g.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu
vrijednosti nekretnina imenovan rješenjem Županijskog
suda u Velikoj Gorici br.4Su - 552/2019-10



Goran Mazija, dipl.inž.

Stalni sudski vještak Županijskog suda u Zagrebu,
imenovan rješenjem br.4Su - 88/21

Zagreb, ožujak 2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-552/2019-10
Velika Gorica, 7. srpnja 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući o zahtjevu Ivana Lulića, struč.spec.ing.grad., za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, sukladno odredbi čl. 126. st. 2. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbama čl. 2, 5, 7. i 9. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 7. srpnja 2020.

riješio je

Ivan Lulić, struč.spec.ing.grad., iz Zagreba, Ulica Zlatareva zlata br .6, OIB: 74448120965, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Podnositelj zahtjeva Ivan Lulić 26. rujna 2019. podnio je predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici zahtjev za imenovanje stalnom sudskom vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je životopis, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis iz knjige državljana, presliku osobne iskaznice, svjedodžbu Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu inženjer građevinarstva, diplomu Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, liječničku svjedodžbu, potvrde o radnom stažu u struci, uvjerenje Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslove prostornog uređenja i graditeljstva i policu osiguranja.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva državljanin Republike Hrvatske, ima završen stručni studij graditeljstva, dostavio je potvrdu iz koje je vidljivo da je radio na poslovima u struci za koju se školovao kao i potvrdu Hrvatskog zavoda

Broj zapisa: 17897-64d30

Kontrolni broj: 08f2a-ad567-bc91c

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku,
Županijski sud u Velikoj Gorici potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 10. st. 4. Pravilnika).

Dostaviti:

1. Ivan Lulić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Dokument je elektronički potpisan:
NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja:
07-07-2020
09:44:50



DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.97=4f130d48523138353630303537353138
L=VELIKA GORICA
S=RAMUŠČAK
G=NIKOLA
CN=NIKOLA RAMUŠČAK

OPĆI AKTI

Pri izradi elaborata Procjene tržišne vrijednosti nekretnine korišteni su slijedeći zakoni i propisi:

- ✚ Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN broj: 78/15)
- ✚ Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN broj: 105/15),
- ✚ Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić, Zagreb, svibanj 2007 ,
- ✚ HRN ISO 9836:2002 Standardi za svojstva zgrada - definiranje i proračun površina i prostora,
- ✚ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 76/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
- ✚ Zakon o zemljišnim knjigama (NN broj: 63/19),
- ✚ Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN broj: 68/18, 110/18, 32/20),
- ✚ Zakon o prostornom uređenju (NN broj: 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- ✚ Zakon o gradnji (NN broj: 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- ✚ Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN broj: 107/07, 144/12, 14/14 i 32/19),
- ✚ HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada,
- ✚ Uredba o visini vodnoga doprinosa (NN broj: 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20),
- ✚ Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- ✚ Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave,
- ✚ Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“,
- ✚ Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“,
- ✚ Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja (NN broj: 53/08),
- ✚ Važeći građevinski normativi i propisi u RH,
- ✚ Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- ✚ Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17),
- ✚ Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17),
- ✚ Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- ✚ Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- ✚ Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m3) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- ✚ bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- ✚ European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)

I. UVOD

Za naručitelja REMETINEC GRADNJA d.o.o. u stečaju, Remetinec 48, 10000 Zagreb, OIB:10311240284, zastupana po Perica Medaković, stečajni upravitelj izrađen je procjembeni elaborat građevinskog zemljišta upisanog u ZK uložak 5034, k.o. Centar.

Elaborat je izrađen sukladno zatečenom stanju na dan očevida i sukladno s važećom prostorno – planskom dokumentacijom, te zakonskom regulativom koja uređuje područje procjene nekretnina

SAŽETAK:

vrsta nekretnine:	stan u prizemlju i na katu
lokacija:	Ulica Ivana Lackovića Croate 33, 35; 10 000 Zagreb
zemljišnoknjižni odjel:	Novi Zagreb
broj ZK uložka:	6850
broj ZK poduloška:	E-2
broj zemljišta (kat. čestice):	2545/6
katastarska općina:	Odra
katastarska čestica:	2545/6
površina [m ²]:	113,55
vrijednost:	215.000 €
dan vrednovanja:	21.3.2024
dan kakvoće:	21.3.2024

Napomene:

- ✓ predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini,
- ✓ podrazumijeva se da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena,
- ✓ podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata predmetne nekretnine i imovine odgovaraju originalima,
- ✓ na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja,
- ✓ poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji

I.I. Pretpostavke

"Procjena vrijednosti temeljena je na karakteristikama nekretnine opisanim u ovom Procjembenom elaboratu (u daljnjem tekstu: Elaborat). Ukoliko se neka od iznijetih informacija ili pretpostavki na kojima je zasnovan ovaj Elaborat pokaže nevjerodostojnom, konačno mišljenje o vrijednosti može također biti neprecizno i trebalo bi ga ponovno razmotriti.

Predmetna nekretnina je analizirana pod pretpostavkom da je za istu pribavljena adekvatna tehnička i vlasnička dokumentacija, da su izdane građevinska i upotrebna dozvola, kao i druga dokumentacija relevantna za proces procjene vrijednosti nekretnine, osim ako nije drugačije navedeno u Elaboratu. Provjera pravnog statusa predmetne nekretnine, odnosno provjera statusa postojeće građevine sukladno čl. 3., st. 14., Zakona o gradnji (NN 153/13), isključivo je internog karaktera te se u druge svrhe ne može koristiti. Provjera je izvršena isključivo vizualnim putem prilikom očevida predmetne nekretnine, bez dodatnih analiza temeljnih zahtjeva za građevinu, kao i uvjeta za uporabu građevine te analizu prostorno planskih parametara. Izjavom o pravnom statusu predmetne nekretnine ne komentiramo niti predviđamo, kao niti ne osporavamo odluke nadležnih tijela Republike Hrvatske iz područja vlasništva nekretnina, kao i ishoda akata za građenje i uporabu građevine.

Nismo detaljno ispitali, niti smo imali pristup svoj dokumentaciji o vlasništvu, zakupu ili drugoj relevantnoj dokumentaciji. Informacije o spomenutoj dokumentaciji navedene u Elaboratu predstavljaju naše razumijevanje predmetnog sadržaja. Naglašavamo da je interpretacija predmetne dokumentacije u odgovornosti pravnog savjetnika."

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). Također, dostavljeni dokumenti se smatraju pouzdanim, točnim i relevantnim te ne preuzimamo odgovornost za točnost navedenih dokumenata / podataka. Naručitelj se ne treba oslanjati na priložene grafičke prikaze u cilju definiranja granica parcele/a.

Opis predmetne nekretnine zasnovan je na podacima dostavljenim od strane Naručitelja i drugih uključenih strana. U Elaboratu, korišteni su podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i/ili putem maila. Ukoliko dođe do izmjene podataka i dokumentacije koju su nam raspoloživi, zadržavamo pravo na izmjenu i dopunu Elaborata, kao i analiza i zaključaka. Nismo u obavezi ishodovati originalnu vlasničku i projektantsku dokumentaciju, osim ako s Naručiteljem nije drugačije dogovoreno.

Za potrebe ovog Elaborata nisu rađene posebne kontrole temeljnih zahtjeva za građevinu, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom. Izvršen je samo vizualni pregled nekretnine s fotodokumentacijom. . Fotodokumentacija predmetne nekretnine izrađena je samo za potrebe ovog Elaborata, te se ne smije koristiti u bilo koje druge svrhe bez pisane suglasnosti autora, odnosno procjenitelja. Za potrebe ovog Elaborata nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala. Nismo vršili detaljna ispitivanja s ciljem utvrđivanja prisutnosti štetnih materijala u bilo kojem dijelu predmetne nekretnine. Nismo u mogućnosti potvrditi da predmetna nekretnina nema oštećenja. Elaborat je zasnovan na pretpostavci da je nekretnina u ispravnom i funkcionalnom stanju, osim ako je u Elaboratu drugačije navedeno.

Elaborat je izrađen u cilju utvrđivanja vrijednosti po kojoj bi se transakcija nekretnine izvršila novčanom nadoknadom bez uvjetovanja na datum vrednovanja pretpostavljajući:

- ✓ dobrovoljnog prodavatelja,
- ✓ da nisu uzete u obzir nikakve dodatne ponude potencijalnih kupaca sa specijalnim interesima,
- ✓ da su zainteresirane strane informirane te da su predmetnom poslu pristupile svjesno i bez ikakve prisile.

Procjena vrijednosti je zasnovana na analizama i iznesenim pretpostavkama u okviru ovog Elaborata, te je prvenstveno zasnovana na dostupnim poredbenim tržišnim transakcijama koje su se dogodile između nezavisnih, nepovezanih i adekvatno informiranih strana. Ograđujemo se od odgovornosti za ekonomske i fizičke efekte koji se mogu dogoditi nakon dana vrednovanja navedenog u Elaboratu. Tehnička oprema i druga oprema interijera (uređaji, namještaj i dekoracije) nisu predmet procjene ovog procjemenog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno, odnosno posebno naglašeno.

Analize, mišljenja i zaključci su ograničeni samo na iznijete pretpostavke i ograničavajuće uvjete te predstavljaju osobno, nepristrano, profesionalno mišljenje i zaključak. Zaključak o vrijednosti nije zasnovan na unaprijed utvrđenoj vrijednosti, specifičnoj vrijednosti, niti utvrđenim uvjetima financiranja.

Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog Elaborata, u cijelosti ili djelomično, strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja. Svi korisnici ovog elaborata, te osobe kojima je na bilo koji način isti dostupan, trebaju sa svim podacima, kao i s elaboratom u cjelini postupati sukladno važećem Zakonu o zaštiti osobnih podataka, te ne učiniti ga dostupnim javnosti. Također, ovdje treba napomenuti da su u tom smislu u ovom Elaboratu u cjelini prikazani samo nužni podaci.

Odgovornost Procjenitelja ograničena je isključivo na iznos plaćene naknade za izvršenu uslugu izrade ovog Elaborata. Prema trećim osobama ni u kojem smislu ne postoji odgovornost Procjenitelja.

Naš angažman i i plaćena cijena za uslugu izrade ovog Elaborata ne mogu biti dovedeni u korelaciju s unaprijed definiranim vrijednostima, niti se može dogoditi da se analiza, vrednovanje ili tijek rada usmjeravaju isključivo prema interesima Naručitelja.

Izjavljujem da je ovaj Elaborat izrađen stručno, neovisno i nepristrano, a u skladno s propisima i pravilima struke, te da procjenitelj osobno tj. potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednost.

Za potrebe realizacije ovog Naloga izvršen je pregled nekretnine te je istraženo tržište, kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljeni podaci su obrađeni i protumačeni koristeći zakonsku regulativu, standarde, ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Ivan Lulić, struč.spec.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

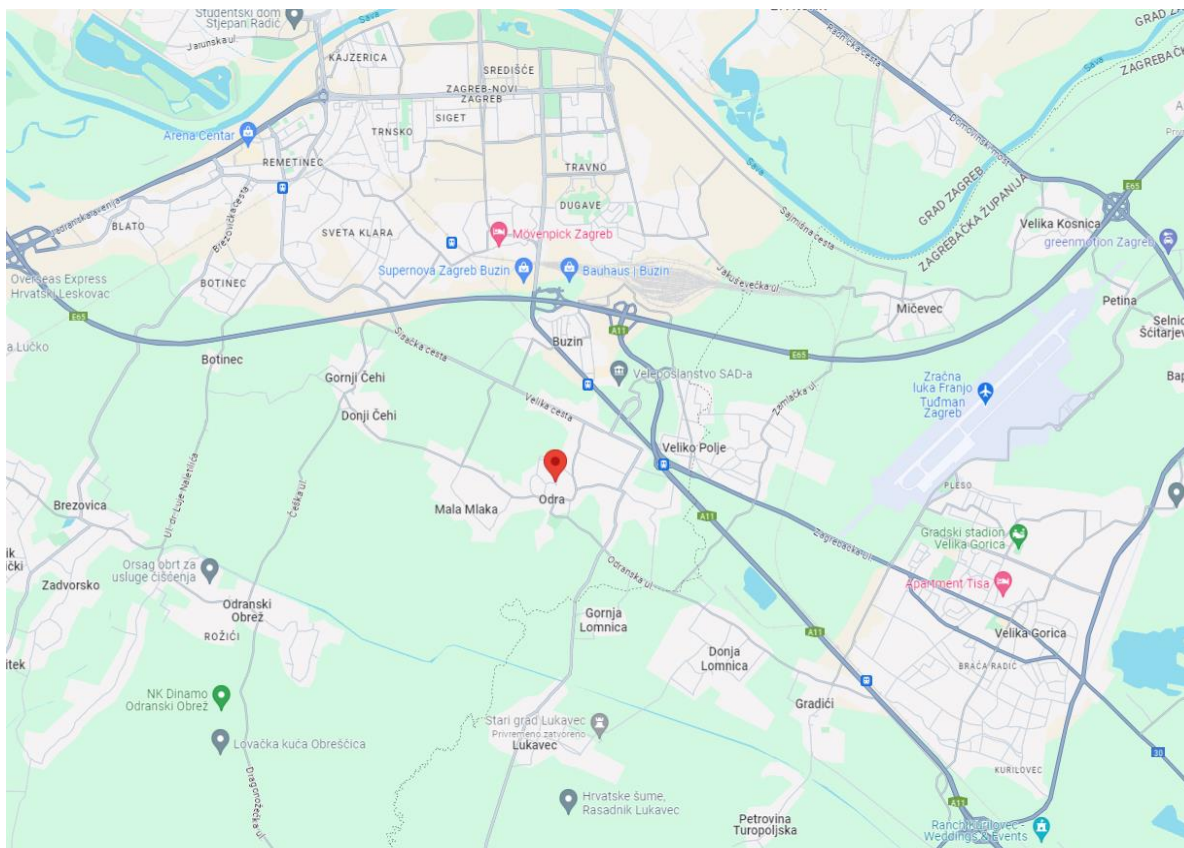
II. ZADATAK SUDSKOG VJEŠTAKA

II.I. Procjenjiva nekretnina

Prema zahtjevu Naručitelja, predmet ovog Elaborata je niže opisana nekretnina:

predmet:	stan u prizemlju i na katu
lokacija:	Ulica Ivana Lackovića Croate 33, 35; 10 000 Zagreb
županija:	Grad Zagreb
grad / općina:	Grad Zagreb
zemljišnoknjižni odjel:	Novi Zagreb
katastarska općina:	Odra
broj ZK uloška:	6850
broj ZK poduloška:	E-2
broj zemljišta (kat. čestice):	2545/6
ured za katastar:	Novi Zagreb
katastarska općina:	Odra
posjedovni list:	6580 (izvadak iz BZP-a)
katastarska čestica:	2545/6
dan vrednovanja:	21.3.2024
dan kakvoće:	21.3.2024

II.II. Prikaz položaja nekretnine na karti



izvor: <https://www.google.com/maps>



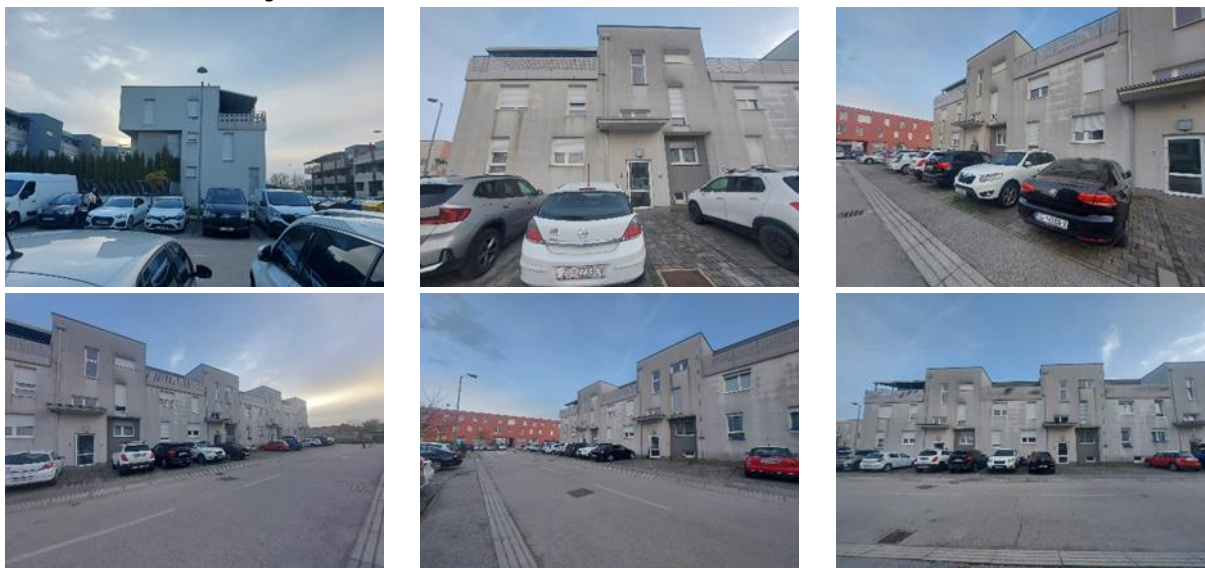
izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

10

Ulica Ivana
Lackovića
Croate 33, 35;
10 000 Zagreb

III. Rezultati očevida

Fotodokumentacija



III.II. Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetnu nekretninu u naravi predstavlja stan u prizemlju stambene zgrade. Predmetni stan je u izvadak iz BZP-a upisan kao četverosobni stana S2 u prizemlju i na katu, označen u planu posebnih dijelova zgrade tamno plavom bojom, zatvorene tlocrtne površine 95,22 čm, kojem pripadaju sporedni dijelovi: loggia tlocrtne površine 5,24 čm te loggia tlocrtne površine 5,10 čm, što zajedno čini tlocrtnu površinu od 105,56 čm sa pripadcima: spremištem SP 2, površine 5,52 čm i parkiralištem PM2, površine 11,75čm te vrtom V2 površine 54,60 čm, ukupna netto korisna površina iznosi 177,43 čm.

- javni i društveni sadržaji nalaze se na udaljenosti od oko 5 km od predmetne nekretnine,
- zatečeno stanje: sukladno starosti i namjeni (pretpostavka),
- položajna obilježja: prosječna lokacija,
- nisu poznate energetske karakteristike predmetne nekretnine,
- parkiranje vozila je moguće na vanjskim parkirališnim mjestima,
- pristupna prometnica je asfaltirana dvosmjerna cesta standardnih gabarita,
- predmetna nekretnina, u naravi, ima neposredan pristup na javno prometnu površinu,
- omogućen je isključivo vanjski ogled nekretnine, te su moguća odstupanja u kakvoći predmetne nekretnine navedena u ovom elaboratu.

Obilježja okolnih nekretnina:

- okolne nekretnine su stambene zgrade slične ili jednake katnosti te načina izgradnje,
- prometna povezanost s ostalim dijelovima Županije je dobra, jer se predmetna nekretnina nalazi uz važnije gradske prometnice.

Druge odlučne činjenice:

- Alternativna uporaba: zanemariva i/ili mala
- Utrživost: prosječna (6 - 12 mjeseci)
- HABU (high and best use): predmetna nekretnina se koristi u stambene svrhe
- stanje u naravi odgovara stanju upisanom u izvadak iz BZP-a

- u izvatku iz BZP je upisana zabilježba:

▪

"Temeljem čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 90/11), zabilježuje se da je za stambenu zgradu br. 33 i 35, sagrađenu na kčbr. 2545/6 priloženo Uvjerenje za uporabu Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Klasa: 361-05/2008-004/00607, Ur. br. 251-13-22/103-08-3 od 28. 07. 2008. god."

- "Prema zahtjevu Naručitelja izvršen je isključivo samo vanjski ogled nekretnine. Površina predmetne zgrade preuzeta je iz dostavljene dokumentacije od Naručitelja, te su moguća odstupanja od stvarnog stanja u naravi. Nije dostavljena projektna i tehnička dokumentacija za predmetnu nekretninu. Pretpostavlja se da je predmetna zgrada postojeća zgrada, sukladno čl. 3., st. 23., Zakona o gradnji. Pretpostavljen je srednji nivo uređenja, te ugrađenih materijala i opreme. Srednji nivo uređenja, podrazumijeva trošak izgradnje sukladno Podatku o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20).
- Nakon što se obavi detaljan ogled nekretnine (ogled interijera i eksterijera predmetne nekretnine), odnosno utvrdi kakvoća predmetne nekretnine, moguća su odstupanja u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine utvrđene u ovom Elaboratu."

IV. Kakvoća procjenjivane nekretnine

Stan u prizemlju i na katu

<i>temelji:</i>	<i>armiranobetonski</i>
<i>nosiva konstrukcija:</i>	<i>armiranobetonska</i>
<i>međukatna konstrukcija:</i>	<i>armiranobetonska</i>
<i>krovnna konstrukcija:</i>	<i>armiranobetonska</i>
<i>pročelje:</i>	<i>ETICS fasadni sustav</i>

<i>pregrade:</i>	<i>nije utvrđeno</i>
<i>obrada zidova:</i>	<i>nije utvrđeno</i>
<i>podne obloge:</i>	<i>nije utvrđeno</i>
<i>obrada stropa:</i>	<i>nije utvrđeno</i>
<i>unutarnja stolarija:</i>	<i>nije utvrđeno</i>
<i>vanjska stolarija:</i>	<i>PVC profili</i>
<i>dizalo:</i>	<i>ne</i>

<i>izvedene instalacije:</i>	<i>nije utvrđeno</i>
<i>grijanje:</i>	<i>nije utvrđeno</i>

<i>godina izgradnje:</i>	<i>2008.</i>
<i>godina adaptacije:</i>	<i>-</i>
<i>opis adaptacije:</i>	<i>-</i>
<i>kat / katnost:</i>	<i>pr+1</i>

<i>okoliš:</i>	<i>uređen</i>
<i>stanje nekretnine:</i>	<i>prosječno</i> <i>(pretpostavka)</i>

<i>razno:</i>	<i>nije nam omogućen detaljan ogled nekretnine. U slučaju da se omogući detaljan ogled nekretnine te da se utvrdi stvarno stanje kakvoće predmetne nekretnine, moguća su znatna odstupanja u procijenjenoj vrijednosti.</i>
---------------	---

Iskaz površine

Niže je prikazan iskaz površine predmetne nekretnine. Za izračun korisne vrijednosti površine, korišteni su koeficijenti korekcije iskazani u Prilogu1., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine.

stan S2	podna površina [m ²]	koeficijent korekcije	korisna vrijednost površine [m ²]	visina [m]
prizemlje				
stan S2	95,22	1,00	95,22	2,60
loggia	5,24	0,75	3,93	
loggia	5,10	0,75	3,83	
spremište SP2	5,52	0,50	2,76	
vanjsko parkiralište PM2	11,75	0,20	2,35	
vrt V2	54,60	0,10	5,46	
UKUPNO:	177,43		113,55	

V. Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

Izvod iz publikacije HNB-a: Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 9 (12.2020. godine)

U trećem tromjesečju 2020. ostvaren je djelomičan oporavak realne gospodarske aktivnosti, nakon snažnog pada realnog BDP-a u prethodna tri mjeseca uzrokovanog globalnom pandemijom koronavirusa i mjerama uvedenim za njezino suzbijanje. Realni BDP tako je porastao za 6,9% na tromjesečnoj razini, nakon pada od 15,0% tri mjeseca prije. Na godišnjoj razini realni BDP bio je u trećem tromjesečju za 10,0% manji u odnosu na isto razdoblje prošle godine.

Izvod iz publikacije HNB-a: Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 11 (12.2021. godine)

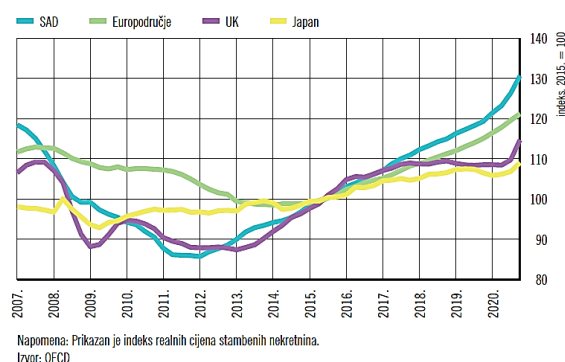
Treće tromjesečje 2021. obilježila je u Hrvatskoj razmjerno povoljna epidemiološka situacija, što je uz preferencije inozemnih posjetitelja vezane uz privatni smještaj i prijevoz osobnim vozilima kao i pojačanu sklonost potrošnji utjecalo na vrlo dobra ostvarenja u visokoj turističkoj sezoni. Tako je realni izvoz usluga gotovo dosegnuo razinu iz istog razdoblja 2019. Osim toga, na tromjesečnoj razini porasle su sve ostale sastavnice BDP-a, osim državne potrošnje i izvoza robe, pa se realni gospodarski rast na tromjesečnoj razini ubrzao i iznosio 2,7%.

Izvod iz publikacije HNB-a: Financijska stabilnost, br. 22 (05.2021. godine)

Nastavak rasta cijena stambenih nekretnina povećao je i jaz između cijena i gospodarskih fundamenata pa su porasli rizici koji proizlaze iz kretanja na ovom tržištu. Iako slabijim intenzitetom nego prethodne godine, cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti unatoč smanjenom optimizmu potrošača, slabijoj turističkoj aktivnosti, razornim potresima iz ožujka i prosinca 2020. koji su pogodili grad Zagreb i središnju Hrvatsku te manjem broju transakcija na domaćem

tržištu nekretnina. Takvim kretanjima najviše su pridonijeli nastavak državnog programa subvencioniranja kredita i povoljni uvjeti financiranja.

Slika 1.6. Cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti



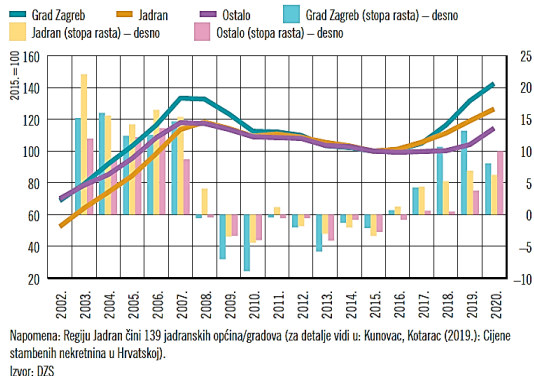
Iako je tržište stambenih nekretnina u 2020. godini pokazalo otpornost na aktualnu krizu, u idućem bi razdoblju mogli jačati rizici za financijsku stabilnost povezani s tim tržištem. Bez obzira na nepovoljna gospodarska kretanja, potrese i nesigurnosti vezane uz pandemiju, zabilježen je daljnji porast cijena stambenih nekretnina i ubrzavanje stambenoga kreditiranja te

nastavak rasta građevinskog sektora uz razmjerno blag pad ukupnog broja kupoprodajnih transakcija. Budući da su prema brojnim pokazateljima cijene nekretnina trenutačno previsoke u odnosu na "ravnotežnu razinu", nastavak snažnog rasta cijena mogao bi znatno povećati rizike povezane s njihovim padom i slabljenjem likvidnosti tržišta nekretnina te padom vrijednosti kolaterala u bilancama banaka.

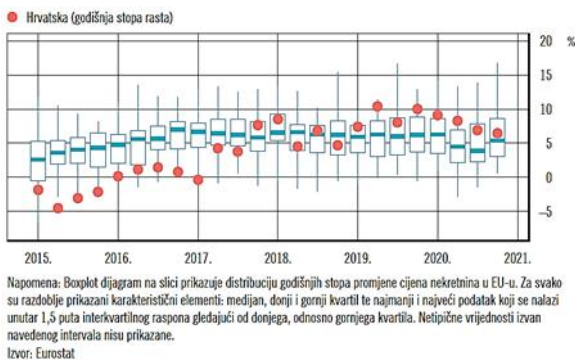
Tržište stambenih nekretnina – cijene i broj transakcija

Cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti u 2020. godini, obilježenoj pandemijom, potresima i snažnom kontrakcijom gospodarske aktivnosti. Godišnja stopa rasta cijena stambenih nekretnina iznosila je 7,7%, i tek se blago usporila u odnosu na porast od 9% iz 2019. godine. Time je razina indeksa cijena stambenih nekretnina za cijelu Hrvatsku u 2020. godini premašila razine iz razdoblja prije izbijanja svjetske financijske krize 2008. i dosegla dosad najviše vrijednosti. Unatoč nepovoljnim tekućim kretanjima i povišenoj neizvjesnosti u vezi s brzinom oporavka, cijene u Gradu Zagrebu i na Jadranu nastavile su rasti, iako po nešto nižim stopama nego prethodnih godina, dok se u ostatku Hrvatske rast cijena stambenih nekretnina čak i ubrzao (Slika 4.1.). Djelomice se to može objasniti i činjenicom da su u tom području, nakon dugotrajnog pada u godinama nakon svjetske financijske krize praćenog dvogodišnjom stagnacijom, cijene počele rasti tek 2019. godine.

Slika 4.1. Dok se u Zagrebu i na Jadranu rast cijena stambenih nekretnina usporeva, u ostatku se Hrvatske intenzivira

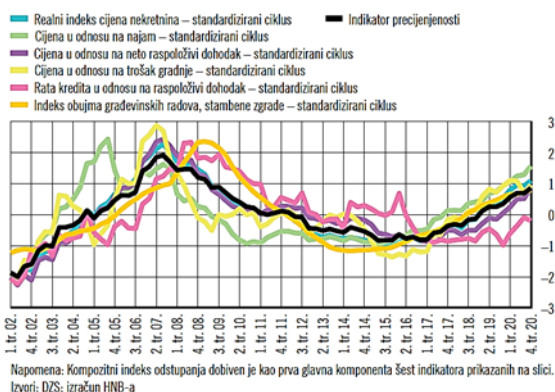


Slika 4.2. Rast cijena nekretnina u Hrvatskoj veći je od europskog prosjeka

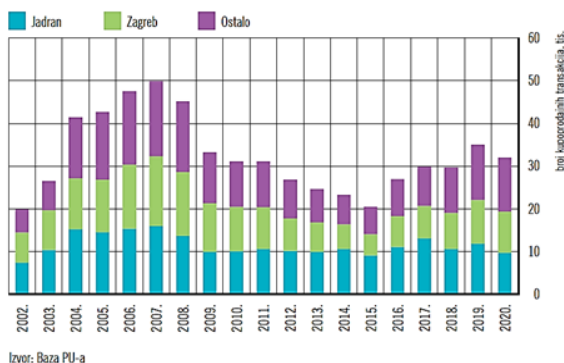


Kompozitni indeks odstupanja cijena nekretnina od procijenjene ravnotežne razine signalizira određenu precijenjenost cijena stambenih nekretnina (Slika 4.3.). Svi pojedinačni pokazatelji koji se koriste u izračunu indeksa, osim omjera rate kredita u odnosu na raspoloživ dohodak, bili su iznad svojega dugoročnog trenda, što uzimajući u obzir nepovoljna ekonomska kretanja može upućivati na rastući nesklad između cijena nekretnina i makroekonomskih varijabla koje bi ih trebale određivati.

Slika 4.3. Cijene nekretnina iznad su razine određene fundamentima



Slika 4.4. U 2020. godini zabilježen je umjereni pad broja transakcija stambenih nekretnina

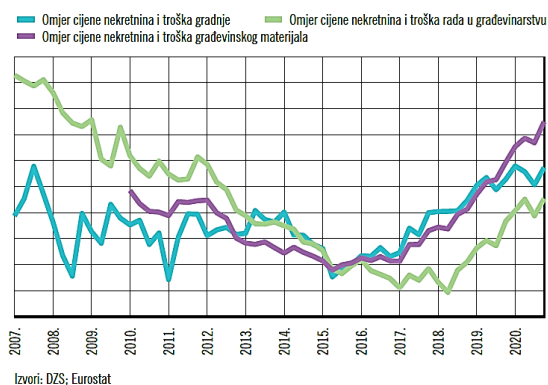


U 2020. godini zabilježen je pad broja kupoprodaja stambenih nekretnina od 8,6%, nakon višegodišnjeg rasta, koji je započeo 2016. godine, uz stagnaciju u 2018. godini. Uzimajući u obzir okolnosti izazvane pandemijom, poput epidemioloških mjera fizičkog distanciranja, koje su otežavale uobičajen postupak kupoprodaje nekretnina, te nesigurnost vezanu uz kretanja na tržištu rada, taj je pad bio umjeren. Najveći pad broja transakcija, za gotovo petinu, zabilježen je na Jadranu, čemu je pridonijela i neizvjesnost vezana uz turistička kretanja i isplativost ulaganja u nekretnine u svrhu turističkog najma. Potražnja za nekretninama stranih državljana u jadranskim županijama i u prošloj je godini bila snažna, a udio stranaca u ukupnom broju transakcija sličan kao u 2019. godini, na razini od prosječno četvrtine svih transakcija na Jadranu, a ponegdje i više – u Istri otprilike 40% svih kupoprodaja (vidi

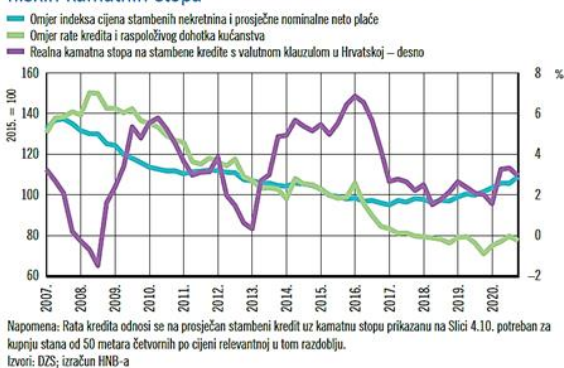
Okvir 2. Regionalne razlike u potražnji za nekretninama). Pad ukupnog broja transakcija na tržištu, uz trend rasta cijena, pokazuje da su prodavatelji bili spremni odgoditi prodaju nekretnine u slučaju manjeg interesa kupaca (engl. wait and see), a ne spuštati cijene.

Potresi koji su najviše pogodili središte Zagreba i Sisačko-moslavačku županiju nanijeli su znatnu štetu stambenom fondu na tim područjima. Iako su potresi bili vrlo važan čimbenik dinamike kupoprodaje na pogođenim područjima, područja najviše nastradala razornim potresima čine relativno malen udio u uobičajenoj strukturi transakcija, približno 3% na razini Hrvatske, pa kretanje cijena u tim područjima ne utječe znatnije na agregatno kretanje cijena.

Slika 4.7. Rast cijena stambenih nekretnina bio je brži od rasta troškova gradnje



Slika 4.11. Neto plaće rastu sporije od cijena nekretnina, dok udio rate kredita u raspoloživom dohotku pada uz podršku niskih kamatnih stopa



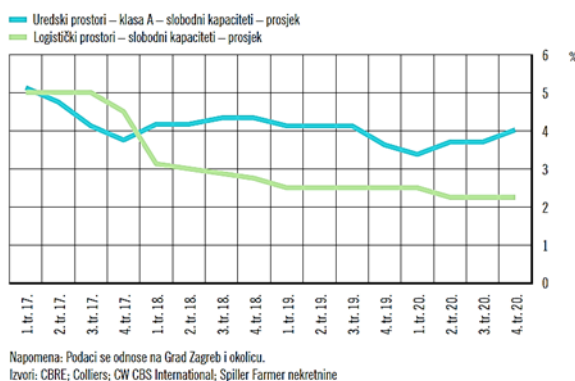
Tržište komercijalnih nekretnina

Zdravstvena kriza znatno je utjecala na aktivnost u sektoru komercijalnih nekretnina, pri čemu je taj utjecaj vrlo heterogen na različite segmente tržišta. Dok su slobodni uredski kapaciteti porasli, raspoloživost logističkih prostora blago se smanjila. Slično kao i kod stambenih nekretnina, aktivnost na tržištu smanjila se u odnosu na razdoblje prije pandemije, što se ponajprije može objasniti velikim padom u segmentu hotela, dok se u transakcijama maloprodajnih i uredskih prostora čak i povećala.

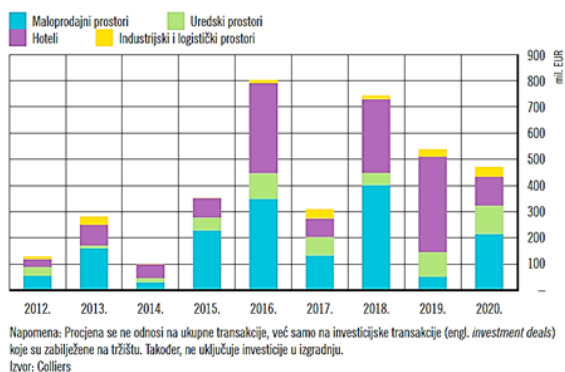
Raspoloživost uredskih prostora klase A u razdoblju od 2017. do prvog tromjesečja 2020. godine stabilizirala se na niskoj razini od oko 3% ukupnih uredskih kapaciteta za najam. Ipak, na kraju 2020. zabilježen je blagi porast (Slika 1.), na razinu od 4%, što može biti posljedica učestalog rada od kuće, koji je prije pandemije bio slabo zastupljen, i raslojavanja potražnje za uredskim prostorima nakon potresa u Zagrebu. Istodobno su se cijene najma uredskog prostora stabilizirale nakon prethodnog rasta, neovisno je li riječ o uredskim prostorima klase

A (14 EUR/m²) ili B (10,5 EUR/m²), a dostupni podaci o prinosima na ulaganje u uredske prostore klase A upućuju na njihov postupni pad.

Slika 1. Raspoloživost uredskih i logističkih prostora



Slika 2. Procjena godišnjih iznosa kupoprodajnih transakcija upućuje na rast potražnje u segmentu maloprodajnih prostora



Nakon izbijanja pandemije u proljeće 2020. raspoloživost logističkih prostora dodatno se smanjila s već vrlo niskih razina (oko 2%). Stopa popunjenosti visoka je zbog ograničene ponude novih projekata i činjenice da se ponuda uglavnom odnosi na starije zgrade, dok su cijene najma i prinosi logističkih prostora, koji su ostali nepromijenjeni tijekom 2020., viši u odnosu na druge usporedive zemlje.

U segmentu maloprodajnih prostora zabilježena su divergentna kretanja u segmentu tržišta A i B. Raspoloživost slobodnih prostora za najam, koja se od 2015. godine kontinuirano smanjivala, u segmentu tržišta B smanjila se i u 2020., na 9%. Istodobno je raspoloživost slobodnih prostora za najam u segmentu tržišta A tijekom pandemijske godine blago porasla, no i dalje je relativno niska (4%). Prinosi za segment A u istom razdoblju nisu se znatno mijenjali, na razini od oko 7%, što je praćeno relativnom stabilnošću cijena najma, dok su se cijene najma za segment B smanjile.

Aktivnost u sektoru komercijalnih nekretnina mjerena iznosom kupoprodajnih investicijskih transakcija, prema podacima jedne od privatnih agencija, u posljednjih je nekoliko godina jačala posebice u segmentu hotela (u apsolutnom i relativnom iznosu zabilježene su najviše vrijednosti), dok su vrijednosti transakcija uredskih i maloprodajnih prostora oscilirale. U odnosu na pred kriznu 2019. godinu, promet na tržištu maloprodajnih i uredskih prostora u 2020. povećao se, a istodobno je zabilježen velik pad transakcija u segmentu hotela (Slika 2.). Također, zbog nemogućnosti putovanja i velike pogođenosti turističkog sektora, pojačan oprez investitora u hotele i slične zgrade doveo je do pada izdanih novih građevinskih dozvola. U istom analiziranom razdoblju transakcije u segmentu industrijskih i logističkih centara bile su najmanje zastupljene kao posljedica nedostatka ponude.

Unatoč tome što postoji snažan interes investitora u segmentu logističkih prostora, zbog ograničene ponude postojećih prostora većina investicija ipak se realizira izgradnjom novih nekretnina. Može se zaključiti da u uvjetima pandemije internetska kupnja barem zasad nije preusmjerila potražnju s maloprodajnih prostora na logističke centre.

VI. Obrazloženje za odabir nekretnine

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

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

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

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

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

"Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda."

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

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

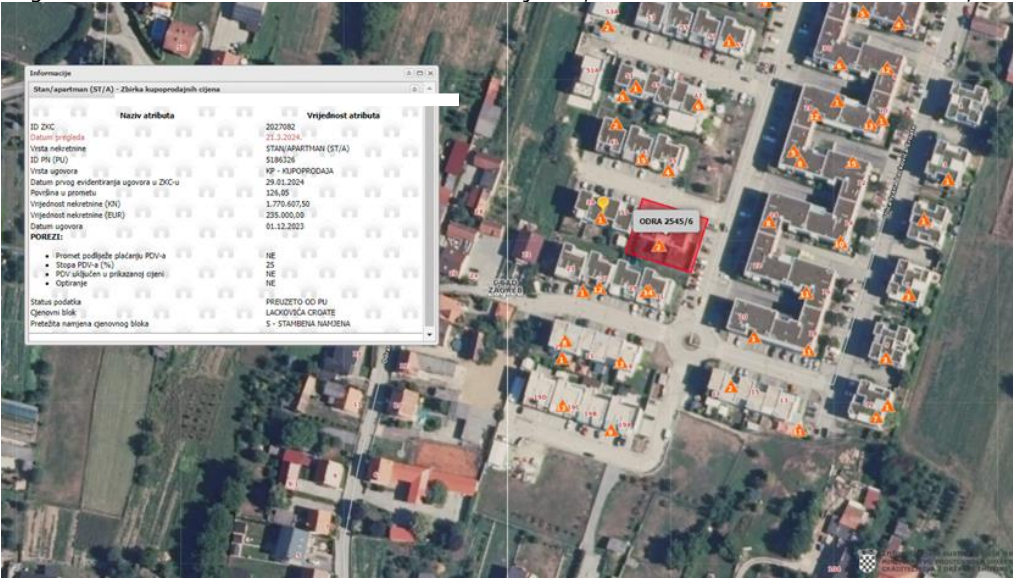
Za izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, odabiremo
Poredbenu metodu.

VII. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Kao izvor podataka za usporedne nekretnine koristili smo podatke o kupoprodajama s web portala eNekretnine. Na odabranim nekretninama izvršeno je interkvalitativno i međuvremensko izjednačenje sukladno članku 7. pravilnika sukladno indeksnim nizovima Državnog zavoda za statistiku

Poredba 1

površina u prometu [m²]:	126,05				
vrijednost nekretnine:	1.770.607,50 kn	€ 235.000,00	kvartal:	4	2023
datum ugovora:	1.12.2023	tečaj: 7,534500	ICSN:	204,40	

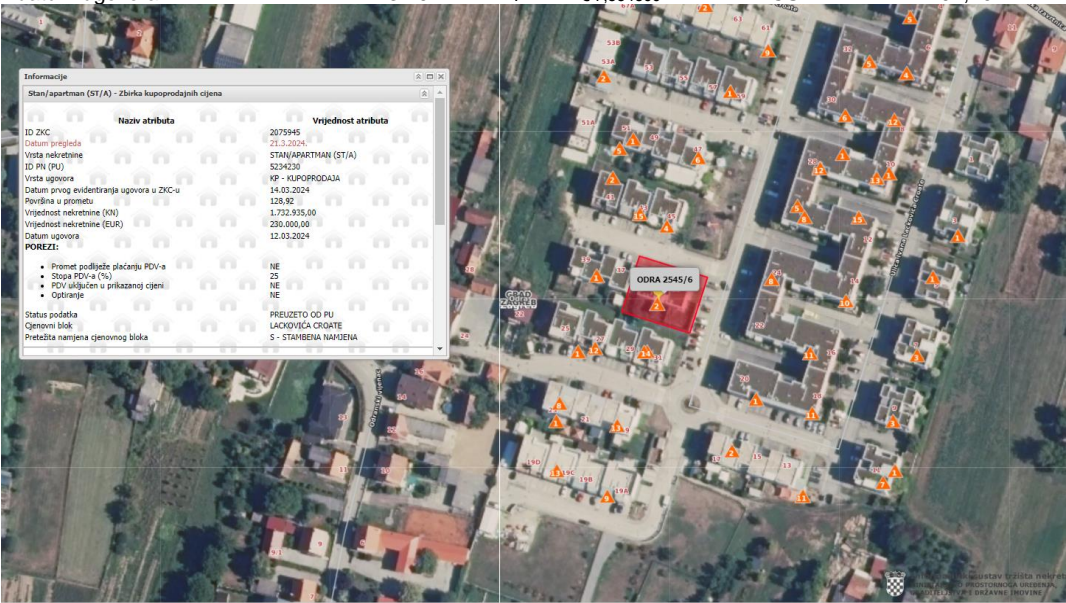


21

Ulica Ivana
Lackovića
Croatie 33, 35;
10 000 Zagreb

Poredba 2

površina u prometu [m²]:	128,92				
vrijednost nekretnine:	1.732.935,00 kn	€ 230.000,00	kvartal	1	2024
datum ugovora:	12.3.2024	tečaj: 7,534500	ICSN:	204,40	



Poredba 3

površina u prometu [m²]: 105,84

vrijednost nekretnine: 1.619.917,50 kn

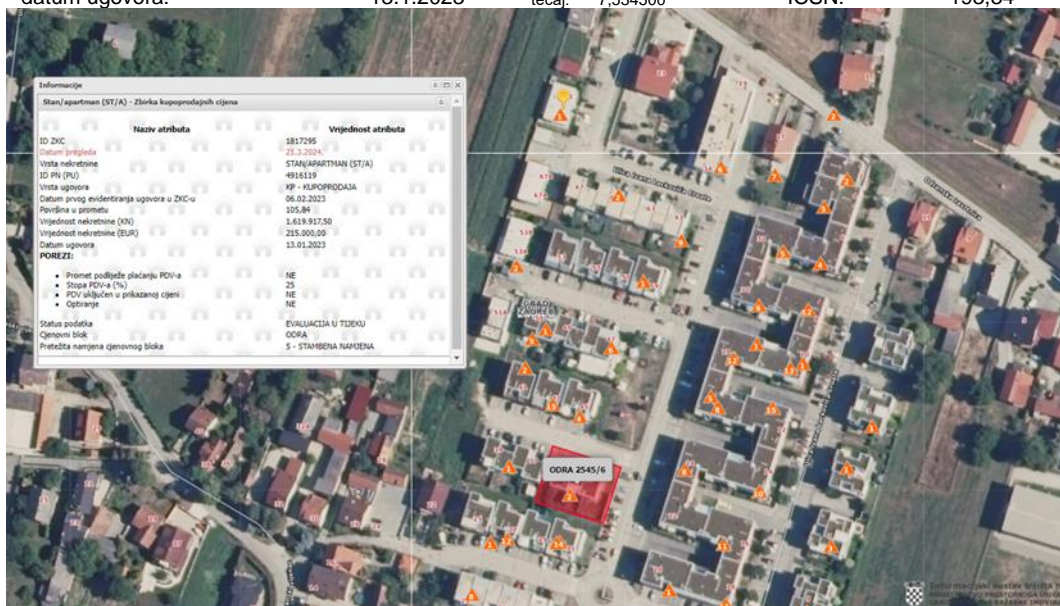
datum ugovora: 13.1.2023

€ 215.000,00

tečaj: 7,534500

kvartal: 1 2023

ICSN: 193,34



Indeks za međuvremensko izjednačenje:

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
Year	Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast
2020.	Q1		128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	Q2		130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
	Q3		129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
	Q4		132,95	108,66	137,45	145,45	127,61
2021.	Q1		134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	Q2		139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
	Q3		141,44	120,30	145,56	154,60	138,18
	Q4		144,99	124,98	148,97	158,32	142,51
2022.	Q1		152,25	136,43	155,53	168,63	147,28
	Q2		157,94	137,66	162,01	175,12	151,52
	Q3		162,44	141,23	166,69	182,31	155,80
	Q4		170,11	145,65	174,95	193,94	160,87
2023.	Q1		173,56	146,93	178,82	193,34	166,65
	Q2		179,63	154,70	184,58	199,62	170,86
	Q3		180,09	158,63	184,39	204,40	168,50

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 204,40

Područje Republike Hrvatske za međuvremensko izjednačenje

Grad Zagreb

22

Ulica Ivana
Lackovića
Croate 33, 35;
10 000 Zagreb

VIII. Izračun tržišne vrijednosti nekretnine

	predmetna nekretnina	poredba 1	poredba 2	poredba 3
površina [m ²]:	113,55	126,05	128,92	105,84
vrijednost [kn]:	-	1.770.607,50	1.732.935,00	1.619.917,50
datum transakcije:	-	1.12.2023	12.3.2024	13.1.2023
vrijednost [€]:	214.964	235.000	215.000	215.000
vrijednost [€/m ²]:	1.893	1.864	1.668	2.031
korekcija prema indeksu razvijenosti [IR]:				
grad / općina:	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
indeks razvijenosti	116,560	116,560	116,560	116,560
izjednačenje prema indeksu razvijenosti		1.864	1.668	2.031
međuvremensko izjednačenje:				
indeks cijena [ICSN]	204,400	204,40	204,40	193,34
međuvrem. izjednačena cijena i prema IR		1.864	1.668	2.148
interkvalitativno izjednačenje:				
katnost:	-	-	-	-
korekcija	1,00	1,00	1,00	1,00
lokacija:	dobra	slična	slična	slična
korekcija	1,00	1,00	1,00	1,00
veličina:	113,55	126,05	128,92	105,84
korekcija	1,00	1,00	1,00	1,00
orijentacija:	sjever	sličan	sličan	sličan
korekcija	1,00	1,00	1,00	1,00
starost:	24	slična	slična	slična
korekcija	1,00	1,00	1,00	1,00
koeficijent korekcije	1,00	1,00	1,00	1,00
izjednačena cijena međuvr., IR i interkv al.		1.864	1.668	2.148
prosje k [€/m ²]:	1.893			
odstupanje od prosjeka		-28,86	-225,50	254,37
apsolutno odstupanje od prosjeka		1,52%	11,91%	13,44%
kvadrat odstupanja		833,17	50.851,77	64.703,13
standardno odstupanje		zadovoljav a	zadovoljav a	zadovoljav a
dv ostruko standardno odstupanje		zadovoljav a	zadovoljav a	zadovoljav a

Procjenjena jedinična vrijednost (s PDV):	1.893,20	€/m ²
Procjenjena jedinična vrijednost (bez PDV):	1.514,56	€/m ²
Kamatna stopa (prema prilogu 13. Pravilnika):	3,50	%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja:	67,2	god.
Neto prihod od zakupa - godišnji:	54,87	€/m ²
Prihod od najma - mjesečni (bez PDV):	4,57	€/m ²
Godina izgradnje:	2008.	
Starost zgrade [god]:	16	
Vrsta konstrukcije:	stambene i mješovite zgrade (zgrade s pretežito najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu)	
Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	80	
Relativna starost, Rs (%):	20,00%	
relativni ostatak OVK	84,00%	
predvidivi ostatak OVK	67,2	godina
<i>faktor korištenja nekretnine, FK matrica</i>		
1,0	A-lokacija/tržište/1_izvršna-5_loša	
1,0	B-zgrada općenito/1_vrlo dobro-5_nedovoljno	
1,0	C-stanje zgrade/1_nema oštećenja-5_znatna oštećenja	
1,0	<i>odabrani faktor korištenja</i>	

Kao izvor podataka o realiziranim transakcijama korišten je servis eNekretnine dostupan na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>.

Odabrane su realizirane transakcije u neposrednoj blizini predmetne nekretnine koje svojom površinom u velikoj mjeri odgovaraju površini predmetne nekretnine. Za poredbene transakcije iz javno dostupnih podataka nije poznato njihovo stanje i održavanja, pa će se njihova navedena obilježja smatrati identičnim kao i kod predmetne nekretnine.

Postupkom međuvremenskog (interterporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- ✓ indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima,
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine koja utječu na vrijednost nekretnine

IX. ZAKLJUČAK

Vrijednost predmetne nekretnine, koju u naravi predstavlja stan u prizemlju i na katu, koja se nalazi na lokaciji Ulica Ivana Lackovića Croate 33, 35; 10 000 Zagreb, u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, iznosi:

215.000 €

Tržišna vrijednost
najma iznosi: € / m²
4,57 mjesečno.

Zaključak o tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine zasnovan je na analizama, komentarima i pretpostavkama koje su sadržane u ovom Elaboratu. Navedena cijena predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim Elaboratom, odnosno u procijenjenoj vrijednosti nije uključen porez na prijenos vlasništva, niti porez nastao zbog možebitne promjene vlasništva.

Nalaz i procjena izrađeni su u tri (3) primjeraka od kojih dva (2) za naručitelja, i jedan (1) ostaje u arhivi procjenitelja.

U Zagrebu, 03 ožujka 2024.

Izradili:

Ivan Lulić, s.s.i.g.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu
vrijednosti nekretnosti imenovan rješenjem
Županijskog suda u Velikoj Gorici br.4Su-552/2019-
10



Za Vještačenja Mazija j.d.o.o.:



Goran Mazija, dipl.inž.

Stalni sudski vještak Županijskog suda u
Zagrebu, imenovan rješenjem br.4Su -
88/21

26

Ulica Ivana
Lackovića
Croate 33, 35;
10 000 Zagreb

X. Prilog



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 21.03.2024. 09:12

Katastarska općina: 339083, ODRA

Broj ZK uložka: 6850

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-21819/2023
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	2545/6	31	ULICA IVANA LACKOVIĆA CROATE DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, ODRA, ULICA IVANA LACKOVIĆA CROATE 33, 35	754 458 296	
			UKUPNO:	754	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-6605/2022/6850 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 29.11.2011. broj Z-58215/11 Temeljem čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 90/11), zabilježuje se da je za stambenu zgradu br. 33 i 35, sagrađenu na kčbr. 2545/6 priloženo Uvjerenje za uporabu Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Klasa: 361-05/2008-004/00607, Ur. br. 251-13-22/103-08-3 od 28. 07. 2008. god.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 1537/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Četverosobni stana S2 u prizemlju i na katu, označen u planu posebnih dijelova zgrade tamno plavom bojom, zatvorene tlocrtne površine 95,22 čm, kojem pripadaju sporedni dijelovi: loggia tlocrtne površine 5,24 čm te loggia tlocrtne površine 5,10 čm, što zajedno čini tlocrtnu površinu od 105,56 čm sa pripadcima: spremištem SP 2, površine 5,52 čm i parkiralištem PM2, površine 11,75 čm te vrtom V2 površine 54,60 čm, ukupna netto korisna površina iznosi 177,43 čm. REMETINEC GRADNJA D.O.O. , OIB: 10311240284, ZAGREB, REMETINEC 48	
2.1	Zaprimljeno 11.04.2023.g. pod brojem Z-10142/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ: 32. ST-3206/2022-18 11.04.2023, nad stečajnim dužnikom REMETINEC GRADNJA d.o.o., OIB: 10311240284, iz Remetinec 48, 10000 Zagreb	

27

Ulica Ivana Lackovića
Croate 33, 35;
10 000 Zagreb

Katastarska općina: 339083, ODRA

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 6850

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 21.03.2024.