

PROCJENITELJ : Dubravko Ikadinović  
dipl.ing.građ.

## PROCJEMBENI ELABORAT



**NEKRETNINA : STAN U PRIZEMLJU DVORIŠNE ZGRADE**

**LOKACIJA : 10 000 ZAGREB, SELSKA CESTA 52/1**

**NARUČITELJ : SAVORA NEKRETNINE J.D.O.O.,  
KRAPINSKA ULICA 27, DONJA BISTRA**

**VLASNIK : SAVORA NEKRETNINE J.D.O.O., KRAPINSKA  
ULICA 27, DONJA BISTRA**

**SVRHA : Poslovnog odlučivanja**

Zagreb, 24.8.2021

# 1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha:	Poslovnog odlučivanja
Naručitelj procjene	SAVORA NEKRETNINE J.D.O.O., KRAPINSKA ULICA 27, DONJA BISTRA
Adresa nekretnine	10 000 ZAGREB, SELSKA CESTA 52/1
Tip nekretnine	STAN U PRIZEMLJU DVORIŠNE ZGRADE
Katastarska općina:	GRAD ZAGREB
Broj ZK uloška	4190
Broj ZK tijela / suvlasnički dio	III - 3. Suvlasnički dio
zemljišno knjižna čestica	5420/5
Neto korisna površina (m²)	52,80
Brutto razvijena površina (m²)	62,30
Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	579.000,00
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	77.300,00
Legalitet	DA
Upisana pozitivna zabilježba	NE
Prilaz javnoj površini	DA
Energetski certifikat	Nije predodčen
Procjenitelj:	Dubravko Ikadinović, dipl.ing.građ.



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

Broj: 4 Su-260/2019-4  
Velika Gorica, 3. lipnja 2019.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Dubravka Ikadinovića, diplomirani inženjer građevinarstva, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16 – dalje u tekstu: Pravilnik), 3. lipnja 2019.

### riješio je

Dubravko Ikadinović, dipl. ing. građ., OIB: 89193208037, iz Zagreba, Gomboševa ulica 12, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Stalni sudski vještak Dubravko Ikadinović, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta, potvrde o stručnom usavršavanju, presliku osobne iskaznice i diplomu Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom stručnom zvanju diplomirani inženjer građevinarstva.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-257/15-4 od 1. lipnja 2015. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, stručno se usavršavao i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



O tome obavijest:

1. Dubravko Ikadinović
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana

## 2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- \* Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – pročišćeni tekst (NN 81/15, 94/17)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- \* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- \* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Pokazatelji troškova gradnje (HKA I/2017)



### 3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **SAVORA NEKRETNINE J.D.O.O., KRAPINSKA ULICA 27, DONJA BISTRA**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **STAN U PRIZEMLJU DVORIŠNE ZGRADE**

na lokaciji: **10 000 ZAGREB, SELSKA CESTA 52/1**

**Dan kakvoće:** 24.8.2021

**Dan vrednovanja:** 24.8.2021

Opis nekretnine: Stan u prizemlju dvorišne zgrade

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

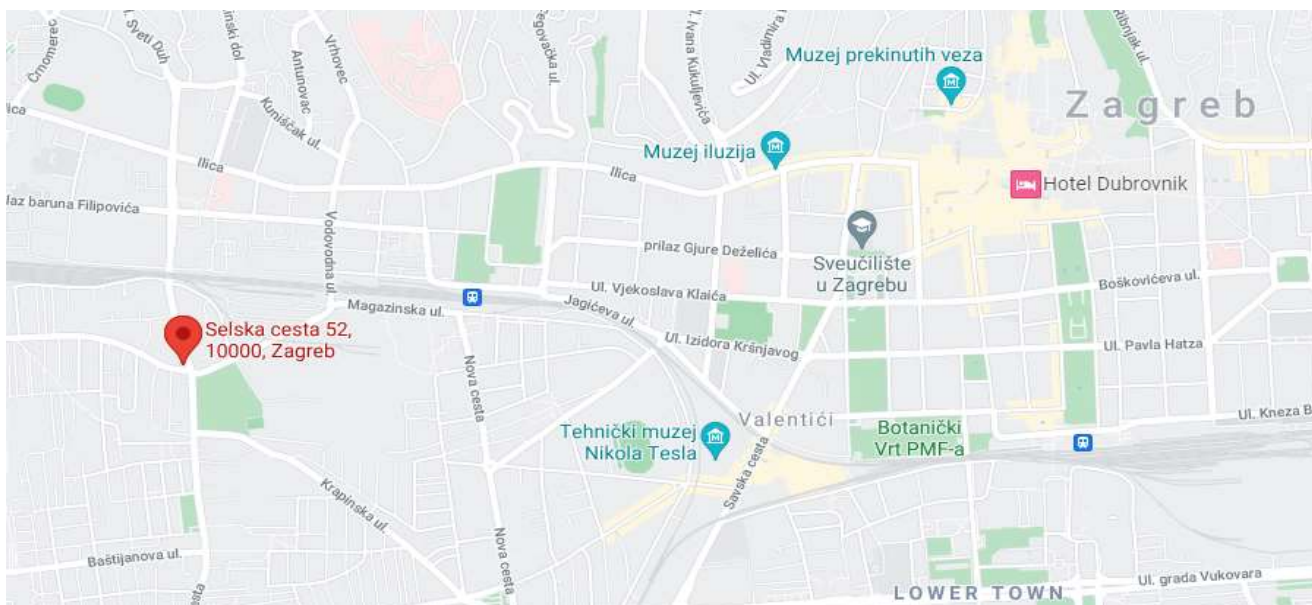
**Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.**

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**

Zagreb je glavni grad Republike Hrvatske, i najveći grad u Hrvatskoj po broju stanovnika. Zagreb danas predstavlja upravno, gospodarsko, kulturno, prometno i znanstveno središte Hrvatske. Položajem i kulturom spada u gradove Srednje Europe. Grad Zagreb je posebna jedinstvena, teritorijalna, upravna i samoupravna jedinica koja ima položaj županije.

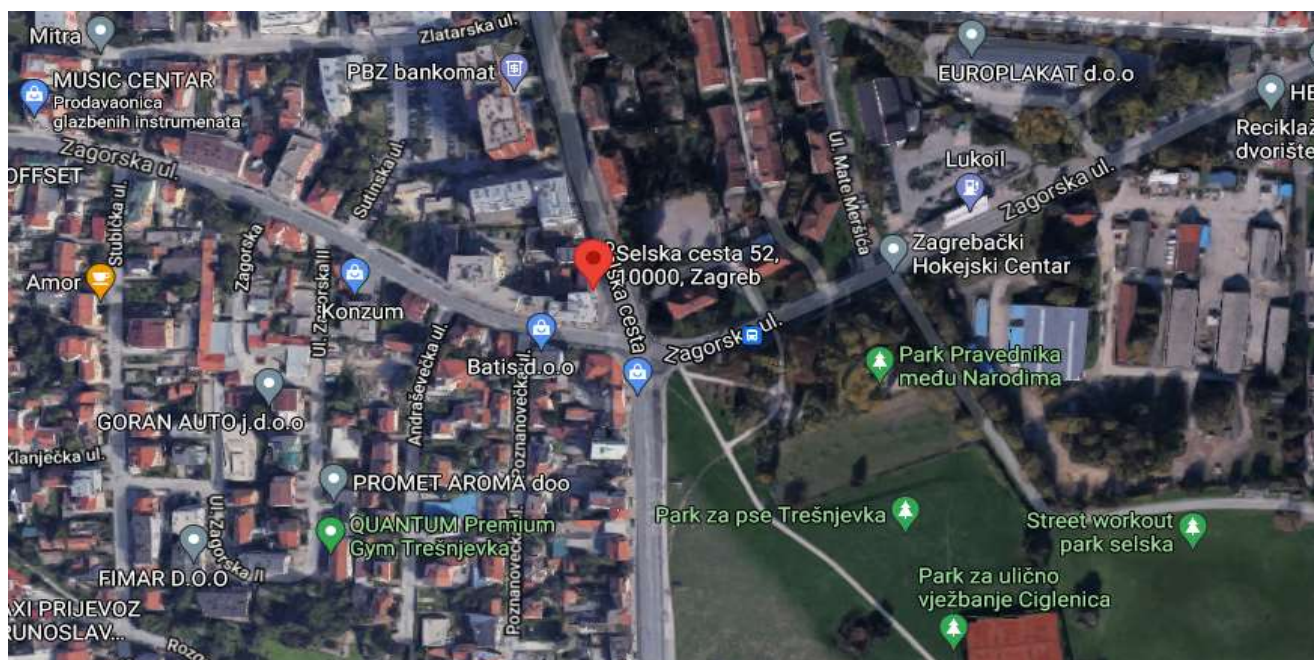


izvor: <https://www.google.hr/maps/place>

## 5. MIKRO LOKACIJA

### Položaj u gradu / naselju

Predmetni stan nalazi se u zapadnom dijelu Zagreba, gradska četvrt Trešnjevka - sjever, MO Ciglenica, na adresi Selska cesta 52/1. U bližoj okolini nalaze se svi bitni sadržaji. Mikro okolicu čini mješovita gradnja, pretežito stambena. Pristup objektu moguće je direktno s gradske prometnice.



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

U e - prerisu katastarskog plana je ucrtana k.č. 434, k.o. Trešnjevka, s objektom.



izvor: [www.geoportal.dgu.hr](http://www.geoportal.dgu.hr)

## 6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

### 6.1. Zemljišne knjige

Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zk.odjel Zagreb

z.k.o. Grad Zagreb  
zk.tijelo/suvt. dio III - 3. Suvlasnički dio 4/32  
z.k.ul. 4190  
zk.č. 5420/5  
datum: 24.8.2021

U posjedovnici A upisano je:

- Dvorišna stambena zgrada na Selskoj c. 52/1 sagrađena na dijelu čest. 5420/5

U vlastovnici B upisano je:



ZK tijelo III - 3. Suvlasnički dio: 4/32

SAVORA NEKRETNINE J.D.O.O., OIB: 50722163066, KRAPINSKA ULICA 27, 10298 DONJA BISTRA

U teretnom listu C upisano je:

- Prema izvratku iz zemljišne knjige

### 6.2. Katastar

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade			Površina/m2	Pravo građenja
	434	5160	2	Selska cesta			551	
		5160		DVORIŠTE			250	
		5160		KUĆA, Zagreb, Selska cesta 52/1			183	
		5160		POMOĆNA ZGRADA			118	
Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Plombe/Oznake		
4190	5160		1516/2020	162/2020	UP/I 932-07/2020-02/4876			

izvor: [www.katastar.hr](http://www.katastar.hr)



### 6.3. Dokumentacija o gradnji

Nije priložena

### 6.4. Legalitet i napomene o nekretnini

#### Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje nije usklađeno.

#### Usklađenost izvedenog stanja i katastra /zemljišne knjige

Stanje je dijelom usklađeno.

#### Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Nekretnina ima pristup javnoj površini - Selska cesta, koja je u naravi asfaltirana i komunalno uređena gradska prometnica, u katastru označena kao k.č. 6700/1, k.o. Trešnjevka.

#### Legalitet nekretnine

Za legalitet nekretnine priložena je dokumentacija:

- Izvadak iz zemljišne knjige, k.o. Grad Zagreb, uložak 4190, zk tijelo III
- Temeljem snimke Digitalni ortofoto 1968 predmetni stan nalazi se u zgradi građenoj prije 15.02.1968. godine i time je zakonita.



## 7. OPIS NEKRETNINE

### 7.1. Iskaz površina

STAN	tlocrtna površina (m <sup>2</sup> )	koef. neto	NKP (m <sup>2</sup> )	koef. bruto	BRP (m <sup>2</sup> )	h (m)	BV (m <sup>3</sup> )
					kb =	1,18	
STAN							
stan	52,80	1,00	52,80	1,00	62,30	2,40	149,53
<b>STAN UKUPNO :</b>	<b>52,80</b>		<b>52,80</b>		<b>62,30</b>		<b>149,53</b>
<b>POVRŠINA UPISANA U ZK.UL:</b>			-				

\*\*\*\* koef. netto iz Pravilnika o metodama procjene vrijenosti nekretnina, Prilog 1

\*\*\*\* kb - koeficijet odnosa bruto i neto površine

Napomena: Izmjera stana nije bila moguća, za potrebe ove procjene korišten je podatak o površini dobiven od klijenta.

### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA

**KVP = 52,80 m<sup>2</sup>**  
**BRP = 62,30 m<sup>2</sup>**  
**BVO = 149,53 m<sup>3</sup>**

## 7.2. Konstrukcija i materijali

- katnost:	Pr/Pr+1
- godina izgradnje:	1950
- godina obnove:	-
- temelji:	betonski
- nosiva konstrukcija:	zidana opekom
- međukatna konstrukcija:	AB ploča
- pregradni zidovi	zidana opekom
- krov i pokrov:	dvostrešno drveno krovište pokriveno profiliranim limom
- pročelje:	ožbukano i obojano
- svijetla visina prostorija:	2,4
- obrada podova:	laminat, keramika
- obrada unutrašnjih zidova:	žbukano, bojano, dijelom lamperija, dijelom keramika
- obrada unutrašnjih stropova:	žbukano, bojano, dijelom lamperija
- fasadni otvori:	dijelom PVC s IZO staklom, dijelom drvena s IZO staklom
- unutarnja stolarija	drvena, dijelom ostakljena
- grijanje	plinsko etažno
- ventilacija	prirodna
- sanitarna oprema	ispodprosječna
- lift	ne
- instalacije	-
- održavanje:	loše

## 7.3. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- vodovodna mreža
- odvodnja
- plin
- telekomunikacije

## 7.4. Ostale karakteristike

- Štetne imisije u okruženju	Vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju	Na parceli i u okruženju zgrade
- Karakteristike okolnih nekretnina	Objekti slični po veličini i namjeni

## 7.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- Sadašnje korištenje nekretnine	Stambeni prostor
- Mogućnost alternativnog korištenja	Najam
- Mišljenje	Nekretnina je trenutno u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni

## 8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Podaci Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

BDP



izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>



Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

Dijelom će se krvna slika tržišta poboljšati najavljenim jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom.

Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu. Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagači traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.



## 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 građevnih 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

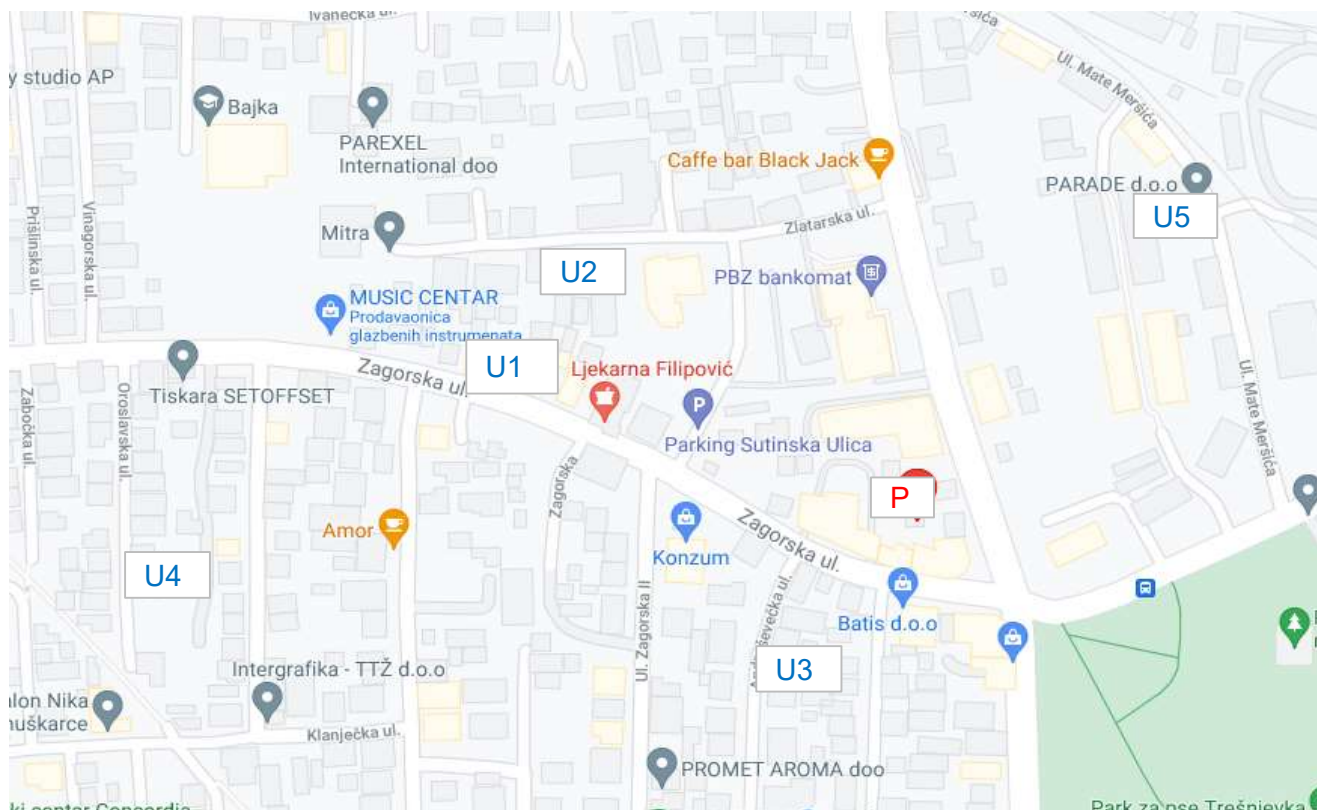
Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke, odlučili smo ovu procjenu napraviti poredbenom metodom.

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.




## LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA

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



### 9.3. Međuvremensko izjednačenje

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
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
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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

[www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

Redni broj	1	2	3	4	5
Katastarska općina:	Trešnjevka	Trešnjevka	Trešnjevka	Trešnjevka	Trešnjevka
Katastarska čestica:	453	472	376	230	533/3
Datum transakcije:	9.3.2021	4.2.2021	9.2.2021	28.4.2021	30.6.2021
Površina (m <sup>2</sup> ) :	40,33	64,62	41,80	74,03	45,87
Prodajna vrijednost (€):	56.726	96.323	62.864	100.080	71.890
Cijena (€/m <sup>2</sup> ) :	1407	1491	1504	1352	1567
Cijena (kn/m <sup>2</sup> ) :	10.541	11.171	11.270	10.131	11.745
Indeks / dan transakcije:	145,43	145,43	145,43	145,43	145,43
Indeks / dan vrednovanja:	145,43	145,43	145,43	145,43	145,43
Korekcijski faktor:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Međuvr.izjedn.cijena (kn/m <sup>2</sup> ):	10.540,52	11.170,53	11.270,26	10.130,88	11.744,92



#### 9.4. Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi Interkvalitativno izjednačenje

<b>PREDMET PROCJENE:</b>	površina	starost	stanje	adaptacija	kat
STAN	52,80	71	ispodprosječno	-	Pr
<b>Redni broj - usporedbe</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>Katastarska općina:</b>	Trešnjevka	Trešnjevka	Trešnjevka	Trešnjevka	Trešnjevka
<b>Katastarska čestica:</b>	453	472	376	230	533/3
<b>Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m2)</b>	10.540,52	11.170,53	11.270,26	10.130,88	11.744,92
<b>Atraktivnost (lokacija)</b>	ista	ista	ista	ista	ista
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Starost</b>	61	51	71	71	91
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Veličina</b>	40,33	64,62	41,80	74,03	45,87
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Parkiranje</b>	nema	nema	nema	nema	nema
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Položaj u objektu</b>	-	-	-	-	-
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Stanje nekretnine</b>	rabljeno	rabljeno	rabljeno	rabljeno	rabljeno
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Utjecaj okoliša</b>	prosječno	prosječno	prosječno	prosječno	prosječno
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Ostalo- adaptacija</b>					
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Korigirana vrijednost (%):</b>	0%	0%	0%	0%	0%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne	ne	ne
<b>Korigirana vrijednost (kn):</b>	10.540,52	11.170,53	11.270,26	10.130,88	11.744,92
<b>STATISTIKA</b>					
Prosjek:	10.971,42				
Odstupanja od prosjeka:	-430,90	199,11	298,84	-840,54	773,50
Kvadrat odstupanja:	185.673,08	39.643,36	89.303,13	706.508,62	598.296,03
suma	1.619.424,22				
Standardno odstupanje:	569,11	5,19%			
<b>Pravilo dva-sigma (±)</b>	1.138,22				
<b>Odstupanja od prosjeka:</b>	-3,93%	1,81%	2,72%	-7,66%	7,05%
<b>Odstupanja od dva-sigma:</b>	ne	ne	ne	ne	ne
<b>PREDMET PROCJENE:</b>					
Prosječna vrijednost (kn/m2):	<b>10.971,42</b>				
Prosječna vrijednost (€/m2):	<b>1.464,04</b>				
Vrijednost nekretnine (kn)	<b>579.291,06</b>				
Vrijednost nekretnine (eur)	<b>77.301,42</b>				

# KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI

## PROCJENJIVANA NEKRETNINA

Geografski položaj stana	I-Z
Orijentacija stana	I
Položaj u objektu:	Pr
Utjecaj okoliša:	prosječan
Utjecaj smanjenog komfora:	ne

$$K_p = a \times k_k + b \times k_o + c \times k_{gps} + d \times k_{uo} + e \times k_{sks}$$

KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI - Pravilnik - prilog 5.		VRIJEDNOST:
stan	m <sup>2</sup> kn/m <sup>2</sup>	kn
ukupno NKP:	52,80	
Ostvariva cijena prodaje po m <sup>2</sup>	10.971 kn	
Ostvariva cijena prodaje stana:		579.291 kn
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana	a	0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana	b	0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja dn. boravka	c	0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša	d	0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja	e	0,14
Ukupno: a+b+c+d+e=1 (100%)		1,00
Koeficijent katnosti stana	Kk - 0,84-0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent orijentacije stana	Ko - 0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent geografskog položaja stana - dn. boravka	Kgps - 0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent utjecaja okoliša	Kuo - 0,92-1,00-1,08	1,00
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja	Ksks 0,50-1,00	1,00
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora: Kp=a x Kk + b x Ko + c x Kgps + d x Kuo + e x Ksks		1,00
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (kn):		579.291,06 kn
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (kn) ZAOKRUŽENO:		579.300,00 kn
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (eur):		77.302,62 €

## 10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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.

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

### STAN U PRIZEMLJU DVORIŠNE ZGRADE

na lokaciji:

**10 000 ZAGREB, SELSKA CESTA 52/1**

na dan kakvoće: 24.8.2021

na dan vrednovanja: 24.8.2021

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja: 7,49 kn

**zaokruženo**

**579.000**

**Kn**

**77.300**

**€**

**Navedeni iznosi ne sadrže poreze.**

Procjenu izradio :

Dubravko Ikadinović, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjene nekretnina



## 11. UPORABA DOKUMENTA

- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.
- 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
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procijenjenoj vrijednosti
- Mišljenje o procijenjenoj 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 Banke i Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, 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.
- Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) 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.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procijenjenoj 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.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti.



Izjavu dao :

Dubravko Ikadinović, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



## 12. PRILOZI FOTOGRAFIJE NEKRETNINE



## 13. DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 22.08.2021. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 888801, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 4180

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19725/2021  
Aktivne plombe: Z-17768/2021

VIŠE ZK TIJELA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: ZK TIJELA: III (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	šhv	m2	
III						
Dvoršćina stambena zgrada na Selskoj c. 52/1 sagrađena na dijelu čest. 6420/6						

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo III - 3. Suvlasnički dio: 4/32		
ŠAVORA NEKRETNINE J.D.O.O., OIB: 60722183088, KRAPINSKA ULICA 27, 10298 DONJA BISTRA		
ZK tijelo III - 4. Suvlasnički dio: 3/32		
GUDELJ PETRA, OIB: 14022447789, ZAGREBAČKA CESTA 181, 10000 ZAGREB		
ZK tijelo III - 5. Suvlasnički dio: 3/32		
EBAJI EDIJA, SELSKA C. BR. 52/1, ZAGREB		
ZK tijelo III - 8. Suvlasnički dio: 2/32		
HAJŠAN ERNEŠTIN (M), MENČETIČEVA BR. 8, ZAGREB		
ZK tijelo III - 9. Suvlasnički dio: 4/32		
ŠENTIĆ MILAN, OIB: 10218183328, ULICA JANKA VUKOVIČA 1, 10000 ZAGREB		
ZK tijelo III - 11. Suvlasnički dio: 1/32		
ŽUVANIĆ JOŠIP, OIB: 38481882284, TRG FRANCUSKE REPUBLIKE 3, 10000 ZAGREB		
ZK tijelo III - 12. Suvlasnički dio: 4/32		
MARKOVIĆ VLADE, OIB: 88883081851, FRANJE ČANDEKA 23A, 51000 RIJEKA		
ZK tijelo III - 13. Suvlasnički dio: 4/32		
DIZDAREVIĆ RAMIZA, OIB: 71889113873, BASARIČEKOVA 87E, 51280 CRIKVENICA		
ZK tijelo III - 14. Suvlasnički dio: 8/32		
BIDO SLAVICA R. HORVAT, SELSKA BR.62/1, ZAGREB		
ZK tijelo III - 15. Suvlasnički dio: 1/32		
ŽUVANIĆ JOŠIP, OIB: 38481882284, TRG FRANCUSKE REPUBLIKE 3, 10000 ZAGREB		

POSEBNI IZVADAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	ZK tijelo III		
1.1	Primijenio: 9. listopada 1974. Z-9717/74.  Na temelju člana 37. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta uknjižuje se na zemljištu opisanom u listu A kao zemljišnoknjižno tijelo I (jedan) pravo korištenja dijela koji pokriva zgradu i služi za upotrebu iste u korist vlasnika zgrade opisane kao zemljišnoknjižno tijelo III (tri) -dok na tom zemljištu postoji zgrada.		

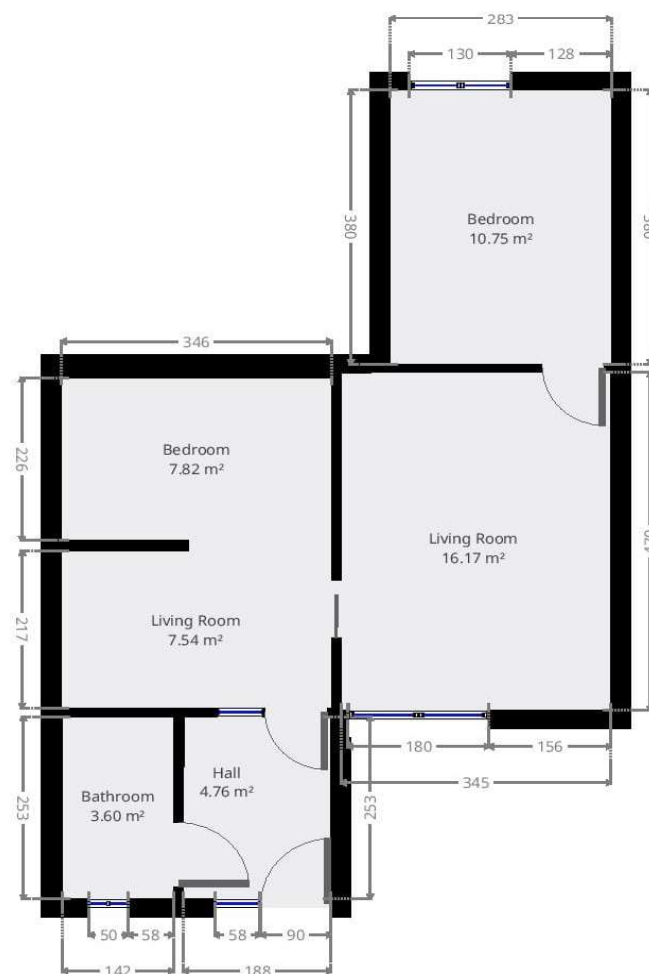
Potvrđuje se da ovaj Izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.08.2021.

## Plan 90

### Statistics

Area: 52,8 m<sup>2</sup>  
1 Floor  
2 Bedrooms  
1 Bathroom

### Ground Floor



THIS FLOORPLAN IS PROVIDED WITHOUT WARRANTY OF ANY KIND, SENSOPIA DISCLAIMS ANY WARRANTY INCLUDING, WITHOUT LIMITATION, SATISFACTORY QUALITY OR ACCURACY OF DIMENSIONS.

0 1 2 3 4m  
1:80

1