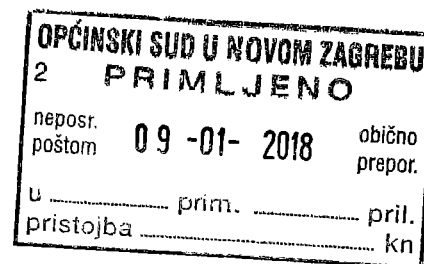
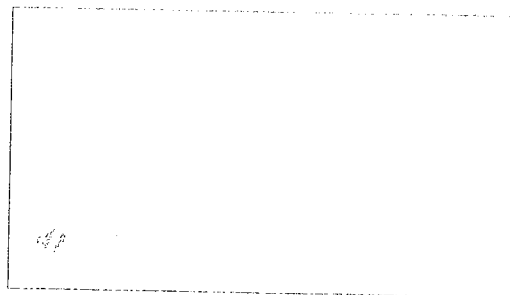


Ing ekspert d.o.o.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
središnji ured  
Zagreb, Škrljeva 39  
tel: 01/233 7632  
fax: 01/231 6570  
ing-ekspert@ing-ekspert.com  
www.ing-ekspert.com  
OIB: 99144587644



Dario Šerer dipl. ing. građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



procjene

vještačenje

energetsko  
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

Općinski sud u Novom Zagrebu  
Novi Zagreb - Istok  
Turinina 3  
Zagreb

## NALAZ I MIŠLJENJE

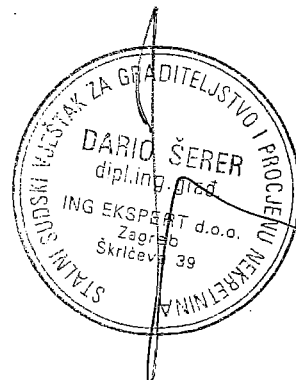
**BROJ PREDMETA** 1. Ovr-1532/2015

**OVRHOVODITELJ** Nova Ljubljanska Banka d.d., Trg Republike 2, Ljubljana, Slovenija

**OVRŠENIK** Gramdin d.o.o., Omiška 20, Zagreb

**INTERNA OZNAKA** 570/2017/DŠ

**DATUM** 08. siječnja 2018.



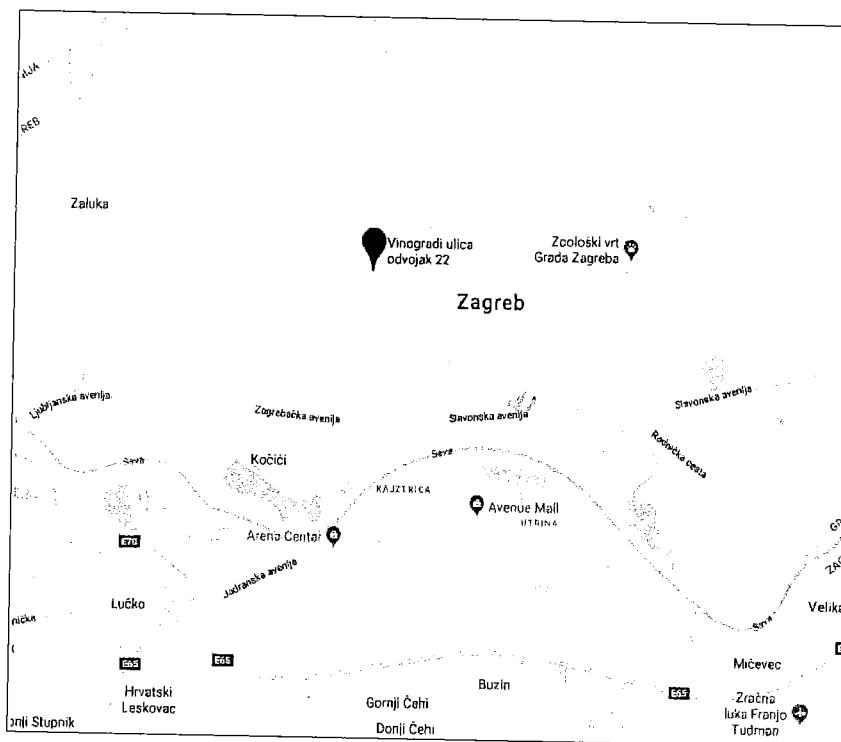
**Sadržaj**

<b>1 NALAZ</b>	<b>3</b>
1.1 Zadatak vještaka	3
1.2 Zatečeno stanje i identifikacija	4
1.2.1 Lokacija	4
1.2.2 Stanje u zemljišnoj knjizi	6
1.2.3 Identifikacija i Stanje u katastarskom operatu	10
1.2.4 Neto korisna površina	12
1.2.5 Tehnički opis	13
1.3 Procjena vrijednosti nekretnina	14
1.3.1 Procjena stana upisanog u zk.ul. 24536 k.o. Grad Zagreb, 13 suvlasnički dio	16
1.3.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena	16
1.3.1.2 Isključivanje "transakcija" iz daljnjeg izračuna	18
1.3.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena	20
1.3.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti	21
1.3.1.5 Statička obrada i izračun	22
1.3.2 Procjena spremišta upisanog u zk.ul. 24536 k.o. Grad Zagreb, 14 suvlasnički dio	24
1.3.3 Rekapitulacija	25
<b>2 MIŠLJENJE</b>	<b>26</b>

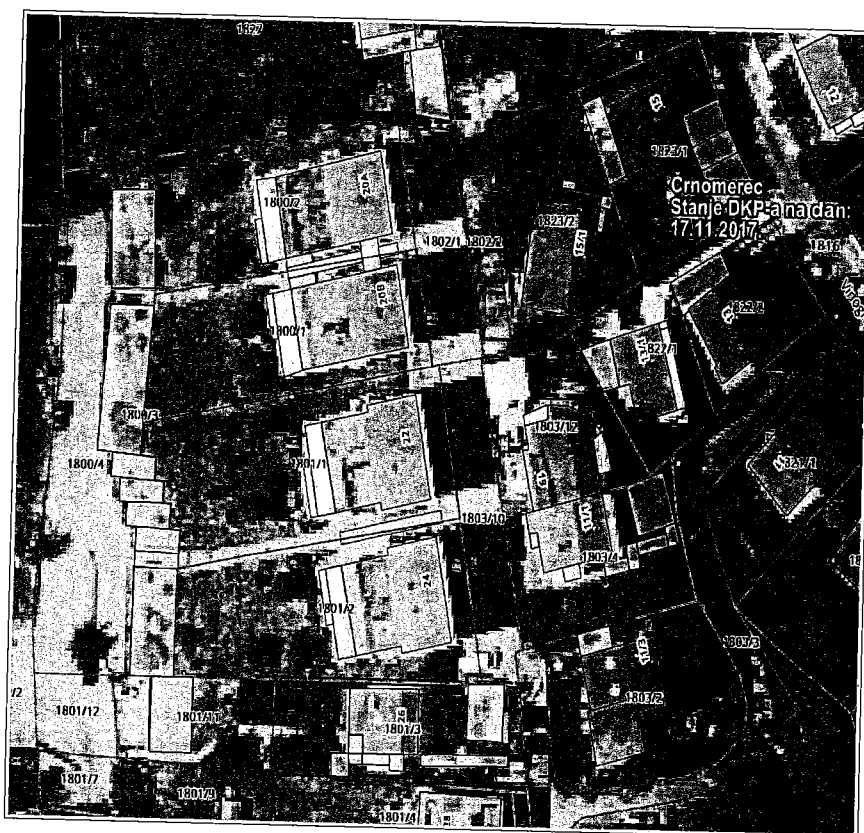
## 1.2 ZATEČENO STANJE I IDENTIFIKACIJA

### 1.2.1 LOKACIJA

Stan upisan u zk.ul.br. 24536 k.o. Grad Zagreb, 13. ETAŽA i spremište upisano u zk.ul.br. 24536 k.o. Grad Zagreb, 14. ETAŽA se nalaze u kući na adresi Vinogradi odvojak 22, Zagreb.



- prikaz lokacije u odnosu na širu okolicu -



- prikaz lokacije u odnosu na užu okolicu k.č.br. 1801/1 k.o. Črnomerec-

**1.2.4 NETO KORISNA POVRŠINA****STAN B4**

Prema podacima iz zk.ul.br. 24536 k.o. Grad Zagreb, 13. Suvlasnički dio: 80/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) upisan je Stan B4 na prvom katu površine 69,28 čm s balkonom površine 5,79 čm i balkonom površine 2,65 čm, ukupne površine 77,72čm u nacrtu označeno plavom bojom.

U sljedećoj tablici je prikazana neto korisna površina predmetnog prostora:

NEKRETNINA	NETO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Stan B4 na prvom katu upisan u zk.ul.br. 24536 k.o. Grad Zagreb, 13. Suvlasnički dio: 80/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)	77,72

Prilikom uviđaja pregled predmetnog stana nije bio omogućen pa će se procjena prema zadatku Suda izvršiti pod pretpostavkom prosječnog stupnja opremljenosti i uređenosti s obzirom na lokaciju gdje se nekretnina nalazi.

**SPREMIŠTE B4**

Prema podacima iz zk.ul.br. 24536 k.o. Grad Zagreb, 14. Suvlasnički dio: 5/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) upisano je Spremište B4 u visokom prizemlju površine 4,65 čm u nacrtu označeno plavom bojom.

U sljedećoj tablici je prikazana neto korisna površina predmetnog prostora:

NEKRETNINA	NETO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Spremište B4 u visokom prizemlju upisano u zk.ul.br. 24536 k.o. Grad Zagreb, 14. Suvlasnički dio: 5/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)	4,65

Prilikom uviđaja pregled predmetnog spremišta nije bio omogućen pa će se procjena prema zadatku Suda izvršiti pod pretpostavkom prosječnog stupnja opremljenosti i uređenosti s obzirom na lokaciju gdje se nekretnina nalazi.

**1.2.5 TEHNIČKI OPIS**

<b>LOKACIJA</b>	Vinogradi odvojak 22, Zagreb
<b>TIP GRAĐEVINE</b>	Stambena zgrada
<b>GODINA GRADNJE</b>	Prema dostupnim podacima oko 1999. godine
<b>BROJ ETAŽA</b>	Višeetažna
<b>INFRASTRUKTURA</b>	Uređena
<b>PROČELJE</b>	Uređeno
<b>LIMARIJA</b>	Izvedena
<b>TEMELJI</b>	Izvedeni
<b>NOSIVA KONSTRUKCIJA</b>	AB i zidana
<b>PREGRADNI ZIDOV</b>	Opeka
<b>OBRADA ZIDOVA</b>	Ožbukani, oličeni, keramičke pločice
<b>PODNA OBLOGA</b>	Keramičke pločice i laminat
<b>PROZORI</b>	PVC sa izolacijskim ostakljenjem i PVC roletama
<b>VRATA</b>	Drvena
<b>INSTALACIJE VODE</b>	Izvedena sa priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA KANALIZACIJE</b>	Izvedena sa priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA EL. ENERGIJE</b>	Izvedena sa priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA PLINA</b>	Izvedena sa priključkom na mrežu
<b>GRIJANJE</b>	Etažno plinsko
<b>SPECIFIČNOSTI</b>	Kuća u kojoj se nalazi predmetni stan B4 i spremište B4 građena je kvalitetnim materijalima i prosječno je održavana. Prilikom uviđaja pregled predmetnog stana B4 i spremišta B4 nije bio omogućen pa će se procjena prema zadatku Suda izvršiti pod pretpostavkom prosječnog stupnja opremljenosti i uređenosti s obzirom na lokaciju gdje se nekretnina nalazi.

### 1.3 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)  
HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora  
Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske  
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima  
Zakon o zemljišnim knjigama  
Zakon o komunalnom gospodarstvu  
Zakon o prostornom uređenju i gradnji  
Zakon o posredovanju u prometu nekretnina  
Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata  
HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada  
Uredba o visini vodnoga doprinosa  
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  
Važeći građevinski normativi i propisi u RH  
Podaci ICON (The international construction and development community) – Internacionalna zajednica sudionika u gradnji  
FIDIC etički kodeks (International Federation of Consulting Engineers) – Internacionalna udruga inženjera – konzultanata

Procjena vrijednosti nekretnina se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnina na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

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

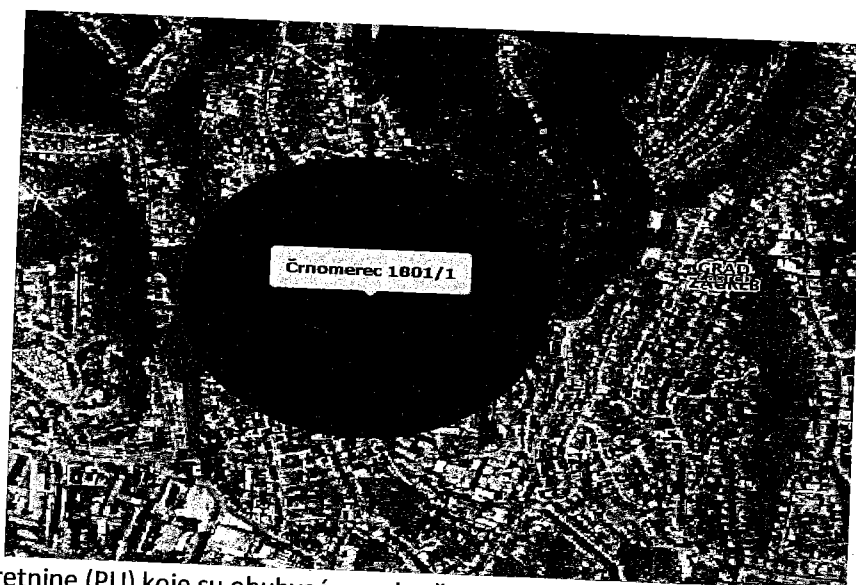
U svrhu izrade ovog procjemenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama web servisa eNekretnine, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.



### 1.3.1 PROCJENA STANA B4 UPISANOG U ZK.UL. 24536 K.O. GRAD ZAGREB, 13 SUVLASNIČKI DIO

#### 1.3.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

1.	559621	12.	725792
2.	638445	13.	708015
3.	250014	14.	651276
4.	250885	15.	621261
5.	249043	16.	763339
6.	514224	17.	247499
7.	556396	18.	791769
8.	706210	19.	747572
9.	250881	20.	707335
10.	711378	21.	660662
11.	722015	22.	690021

1. Ovr-1532/2015

ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	Kat. općina	Kat. čestica	Vrsta nekretnosti	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnosti (kn)	Površina u prometu (m²)
559621	3386954	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOVEREC	1912/2	ST - Stan/apartman	KP - kupoprodaja	27.05.2016.	50.000,00 kn	32,00 m²
638445	3157294	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOVEREC	1618/3	ST - Stan/apartman	KP - kupoprodaja	11.03.2015.	400.423,01 kn	34,51 m²
250014	2706721	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOVEREC	1618/3	ST - Stan/apartman	KP - kupoprodaja	09.10.2012.	268.680,02 kn	34,51 m²
250885	3009722	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOVEREC	2662	ST - Stan/apartman	KP - kupoprodaja	12.06.2014.	100.000,00 kn	41,42 m²
249043	2636954	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOVEREC	1799/1	ST - Stan/apartman	KP - kupoprodaja	29.05.2012.	461.889,25 kn	42,24 m²
514224	3326138	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOVEREC	1828/2	ST - Stan/apartman	KP - kupoprodaja	22.02.2016.	316.869,65 kn	43,40 m²
556396	3389254	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOVEREC	1807	ST - Stan/apartman	KP - kupoprodaja	02.06.2016.	299.240,92 kn	44,12 m²
706210	3249818	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOVEREC	1618/3	ST - Stan/apartman	KP - kupoprodaja	14.09.2015.	384.793,31 kn	44,47 m²
250881	3114553	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOVEREC	2564	ST - Stan/apartman	KP - kupoprodaja	07.11.2014.	267.941,10 kn	50,00 m²
711378	3218035	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOVEREC	1895/2	ST - Stan/apartman	KP - kupoprodaja	11.06.2015.	581.725,60 kn	56,21 m²
722015	3591291	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOVEREC	1828/2	ST - Stan/apartman	KP - kupoprodaja	17.02.2017.	357.863,95 kn	58,39 m²
725792	3596674	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOVEREC	1618/3	ST - Stan/apartman	KP - kupoprodaja	31.03.2017.	632.263,15 kn	60,00 m²
708015	3576955	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOVEREC	1842/1	ST - Stan/apartman	KP - kupoprodaja	24.02.2017.	573.240,66 kn	60,61 m²
651276	3131186	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOVEREC	1799/5	ST - Stan/apartman	KP - kupoprodaja	13.01.2015.	690.676,20 kn	61,58 m²
621261	3463769	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOVEREC	1895/2	ST - Stan/apartman	KP - kupoprodaja	29.09.2016.	419.948,03 kn	65,16 m²
763339	3333405	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOVEREC	1845/6	ST - Stan/apartman	KP - kupoprodaja	25.02.2016.	686.181,33 kn	84,42 m²
247499	2920708	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOVEREC	1799/5	ST - Stan/apartman	KP - kupoprodaja	21.11.2013.	1.031.175,09 kn	93,80 m²
791769	3394520	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOVEREC	1800/1	ST - Stan/apartman	KP - kupoprodaja	24.05.2016.	650.000,00 kn	97,74 m²
747572	3630188	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOVEREC	1618/3	ST - Stan/apartman	KP - kupoprodaja	28.02.2017.	1.136.584,52 kn	98,01 m²
707335	3577928	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOVEREC	2660/2	ST - Stan/apartman	KP - kupoprodaja	23.02.2017.	893.210,52 kn	98,33 m²
660662	3502413	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOVEREC	1800/2	ST - Stan/apartman	KP - kupoprodaja	28.11.2016.	902.886,48 kn	102,93 m²
690021	3541809	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOVEREC	1616/4	ST - Stan/apartman	KP - kupoprodaja	29.12.2015.	1.109.188,37 kn	115,36 m²

Dario Šerac dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnosti

### 1.3.1.2

### ISKLUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 3 i 5 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog datuma kupoprodaje. Nekretnine pod rednim brojevima 1, 2, 4, 6-8, 21 i 22 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog površine u vrednovanja isključene nekretnine su označene crvenom bojom i ne koriste se za daljnji proračun.

R. BR.	ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	NASELJE	KATASTARSKA OPĆINA	KATASTARSKA ČESTICA	VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA UGOVORA	DATUM UGOVORA	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (kn)	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )
1	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1912/2	ST	KP	27.05.2016.	50.000,00	32,00	1.562,50
2	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1618/3	ST	KP	11.03.2015.	400.423,01	34,51	11.603,10
3	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1618/3	ST	KP	09.10.2012.	268.680,02	34,51	7.785,57
4	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	2662	ST	KP	12.06.2014.	100.000,00	41,42	2.414,29
5	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1799/1	ST	KP	29.05.2012.	461.889,25	42,24	10.934,88
6	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1828/2	ST	KP	22.02.2016.	316.869,65	43,40	7.301,14
7	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1807	ST	KP	02.06.2016.	299.240,92	44,12	7.182,00
8	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1618/3	ST	KP	14.09.2015.	384.793,31	44,47	8.652,87
9	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	2564	ST	KP	07.11.2014.	267.941,10	50,00	5.358,82
10	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1895/2	ST	KP	11.06.2015.	581.725,60	56,21	10.349,15
11	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1828/2	ST	KP	17.02.2017.	357.863,95	58,39	6.128,86
12	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1618/3	ST	KP	31.03.2017.	632.263,15	60,00	10.537,72
13	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1842/1	ST	KP	24.02.2017.	573.240,66	60,61	9.457,86

Dario Šerac dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

1 O-1532/2015

R. BR.	ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	NASELJE	KATASTRARSKA OPĆINA	KATASTRARSKA ČESTICA	VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA UGOVORA	DATUM UGOVORA	VRJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (kn)	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )
14	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1799/5	ST	KP	13.01.2015.	690.676,20	61,58	11.215,92
15	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1895/2	ST	KP	29.09.2016.	419.948,03	65,16	6.444,87
16	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1845/6	ST	KP	25.02.2016.	686.181,33	84,42	8.128,18
17	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1799/5	ST	KP	21.11.2013.	1.031.175,09	93,80	10.993,34
18	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1800/1	ST	KP	24.05.2016.	650.000,00	97,74	6.650,30
19	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1618/3	ST	KP	28.02.2017.	1.136.584,52	98,01	11.596,62
20	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	2660/2	ST	KP	23.02.2017.	893.210,52	98,33	9.083,80
21	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1800/2	ST	KP	28.11.2016.	902.886,48	102,93	8.771,85
22	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1616/4	ST	KP	29.12.2015.	1.109.188,37	115,36	9.615,02

Dario Šerac dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnosti

## 1.3.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

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

R. BR.	ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	NASELJE	KATASTARSKA OPĆINA	KATASTARSKA ČESTICA	VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA UGOVORA	DATUM UGOVORA	VRJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (kn)	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	INDEKS CIJENA (za datum kupoprodaje)	INDEKS CIJENA (za datum procjene)	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )
10	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1895/2	ST	KP	11.06.2015.	581.725,60	56,21	10.349,15	99,84	102,69	10.644,57
12	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1618/3	ST	KP	31.03.2017.	632.263,15	60,00	10.537,72	100,72	102,69	10.743,83
13	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1842/1	ST	KP	24.02.2017.	573.240,66	60,61	9.457,86	100,72	102,69	9.642,84
14	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1799/5	ST	KP	13.01.2015.	690.676,20	61,58	11.215,92	101,62	102,69	11.334,01
17	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1799/5	ST	KP	21.11.2013.	1.031.175,09	93,80	10.993,34	102,36	102,69	11.028,78
19	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1618/3	ST	KP	28.02.2017.	1.136.584,52	98,01	11.596,62	100,72	102,69	11.823,44
20	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	2660/2	ST	KP	23.02.2017.	893.210,52	98,33	9.083,80	100,72	102,69	9.261,48

### 1.3.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tablici izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Niti jedna nekretnina ne odstupa za više od  $\pm 30\%$ .

R. BR.	ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	NASELJE	KATASTARSKA OPĆINA	KATASTARSKA ČESTICA	VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA UGOVORA	DATUM UGOVORA	VRIEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (kn)	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
10	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1895/2	ST	KP	11.06.2015.	581.725,60	56,21	10.349,15	10.644,57	0,04
12	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1618/3	ST	KP	31.03.2017.	632.263,15	60,00	10.537,72	10.743,83	0,98
13	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1842/1	ST	KP	24.02.2017.	573.240,66	60,61	9.457,86	9.642,84	-9,37
14	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1799/5	ST	KP	13.01.2015.	690.676,20	61,58	11.215,92	11.334,01	6,52
17	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1799/5	ST	KP	21.11.2013.	1.031.175,09	93,80	10.993,34	11.028,78	3,66
19	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1618/3	ST	KP	28.02.2017.	1.136.584,52	98,01	11.596,62	11.823,44	11,12
20	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	2660/2	ST	KP	23.02.2017.	893.210,52	98,33	9.083,80	9.261,48	-12,95
PROSJEK:											10.639,85		

### 1.3.1.5 STATIČKA OBRADA I IZRAČUN

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

R. BR.	ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	NASELJE	KATASTARSKA OPĆINA	KATASTARSKA ČESTICA	VRSTA NEKRETNIE	VRSTA UGOVORA	DATUM UGOVORA	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )
10	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1895/2	ST	KP	11.06.2015.	581.725,60	56,21	10.349,15	10.644,57
12	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1618/3	ST	KP	31.03.2017.	632.263,15	60,00	10.537,72	10.743,83
13	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1842/1	ST	KP	24.02.2017.	573.240,66	60,61	9.457,86	9.642,84
14	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1799/5	ST	KP	13.01.2015.	690.676,20	61,58	11.215,92	11.334,01
17	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1799/5	ST	KP	21.11.2013.	1.031.175,09	93,80	10.993,34	11.028,78
19	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	1618/3	ST	KP	28.02.2017.	1.136.584,52	98,01	11.596,62	11.823,44
20	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	Zagreb	ČRNOMEREC	2660/2	ST	KP	23.02.2017.	893.210,52	98,33	9.083,80	9.261,48
											PROSJEK:	10.639,85

Procijenjena vrijednost Stana B4 na prvom katu upisanog u zk.ul.br. 24536 k.o. Grad Zagreb, 13. Suvlasnički dio: 80/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13), iznosi **10.639,85 kn/m<sup>2</sup>**, odnosno **1.409,25 €/m<sup>2</sup>**.

NEKRETNINA	NETO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (€/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE (kn)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE (€)
Stan B4 na prvom katu upisan u zk.ul.br. 24536 k.o. Grad Zagreb, 13. Suvlasnički dio: 80/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E- 13)	77,72	10.639,85	1.409,25	826.929,14	109.526,91

Tečaj 1 € = 7,55 kn



### 1.3.2 PROCJENA SPREMIŠTA B4 UPISANOG U ZK.UL. 24536 K.O. GRAD ZAGREB, 14 SUVLASNIČKI DIO

Procjena tržišne vrijednosti spremišta B4 u visokom prizemlju upisanog u zk.ul.br. 24536 k.o. Grad Zagreb, 14. Suvlasnički dio: 5/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) s obzirom na činjenicu da ne postoje usporedne nekretnine koje odgovaraju parametu spremište je izvršena na način da je procijenjena vrijednost Stana B4 na prvom katu upisanog u zk.ul.br. 24536 k.o. Grad Zagreb, 13. Suvlasnički dio: 80/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) umanjena za 50 %.

Procijenjena vrijednost spremišta B4 u visokom prizemlju upisanog u zk.ul.br. 24536 k.o. Grad Zagreb, 14. Suvlasnički dio: 5/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) utvrđuje se kao 50 % procijenjene vrijednosti Stana B4 na prvom katu upisanog u zk.ul.br. 24536 k.o. Grad Zagreb, 13. Suvlasnički dio: 80/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) i iznosi **5.319,93 kn/m<sup>2</sup>**, odnosno **704,63 €/m<sup>2</sup>**.

NEKRETNINA	NETO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (€/m <sup>2</sup> ) <sup>1/2</sup>	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE (kn)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE (€)
Spremište B4 u visokom prizemlju upisano u zk.ul.br. 24536 k.o. Grad Zagreb, 14. Suvlasnički dio: 5/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)	4,65	5.319,93	704,63	24.737,65	3.276,53

Tečaj 1 € = 7,55 kn

**1.3.3 REKAPITULACIJA**

Ukupna procijenjena vrijednost Stana B4 na prvom katu upisanog u zk.ul.br. 24536 k.o. Grad Zagreb, 13 Suvlasnički dio: 80/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) i Spremišta B4 u visokom prizemlju upisanog u zk.ul.br. 24536 k.o. Grad Zagreb, 14. Suvlasnički dio: 5/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	NETO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (€/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE (kn)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE (€)
Stan B4 na prvom katu upisan u zk.ul.br. 24536 k.o. Grad Zagreb, 13. Suvlasnički dio: 80/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)	77,72	10.639,85	1.409,25	826.929,14	109.526,91
Spremište B4 u visokom prizemlju upisano u zk.ul.br. 24536 k.o. Grad Zagreb, 14. Suvlasnički dio: 5/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)	4,65	5.319,93	704,63	24.737,65	3.276,53
UKUPNO:				851.666,79	112.803,44

Tečaj 1 € = 7,55 kn

## 2 MIŠLJENJE

Zaključkom Općinskog suda u Novom Zagrebu, Novi Zagreb – Istok, od 27. rujna 2017. godine, određen sam za vještaka u predmetu 1. Ovr-1532/2015 ovrhovoditelja Nova Ljubljanska Banka d.d., Trg Republike 2, Ljubljana, Slovenija, protiv ovršenika Gramdin d.o.o., Omiška 20, Zagreb, građevinsko vještačenje radi ovrhe na nekretninama.

Dana 25. kolovoza 2017. godine izvršio sam, uz prisustvo sudske komisije, uviđaj na licu mjesta u Zagrebu – Vinogradu odvojak 22, stan upisan u zk.ul.br. 24536 k.o. Grad Zagreb, 13. ETAŽA i spremište upisano u zk.ul.br. 24536 k.o. Grad Zagreb, 14. ETAŽA, te sam nakon prikupljanja potrebnih podataka, po nalogu Suda, sačinio sam ovaj Nalaz i mišljenje.

Zaključkom Općinskog suda u Novom Zagrebu, Novi Zagreb – Istok, od 27. rujna 2017. godine, određen je zadatak vještaku provođenje građevinskog vještačenja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine u ovom ovršnom postupku: na suvlasničkim dijelovima nekretnine upisane u zk.ul. 24536 k.o. Grad Zagreb, označena kao k-č-br. 739/144 KUĆA BROJ 22 I DVORIŠTE U ULICI VINOGRADI ODVOJAK površine 1266 m<sup>2</sup>, a koji su suvlasnički dijelovi nekretnine neodvojivo povezani s vlasništvom posebnih dijelova nekretnine, i to; 13. ETAŽA 80/1000 stan B4, na prvom katu površine 69,28 čm s balkonom površine 5,79 i balkonom površine 2,65 čm, ukupne površine 77,72 čm u nacrtu označeno plavom bojom. 14. ETAŽA 5/1000 spremište B4 u visokom prizemlju površine 4,65 čm u nacrtu označeno plavom bojom.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

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

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama web servisa eNekretnine, a kako je to prikazano u ovom elaboratu.

Prilikom uviđaja pregled predmetnog stana B4 i spremišta B4 nije bio omogućen pa je procjena prema zadatku Suda izvršena pod pretpostavkom prosječnog stupnja opremljenosti i uređenosti s obzirom na lokaciju gdje se nekretnina nalazi.

Ukupna procijenjena vrijednost Stana B4 na prvom katu upisanog u zk.ul.br. 24536 k.o. Grad Zagreb, 13 Suvlasnički dio: 80/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) i Spremišta B4 u visokom prizemlju upisanog u zk.ul.br. 24536 k.o. Grad Zagreb, 14. Suvlasnički dio: 5/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	NETO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (€/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE (kn)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE (€)
Stan B4 na prvom katu upisan u zk.ul.br. 24536 k.o. Grad Zagreb, 13. Suvlasnički dio: 80/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)	77,72	10.639,85	1.409,25	826.929,14	109.526,91
Spremište B4 u visokom prizemlju upisano u zk.ul.br. 24536 k.o. Grad Zagreb, 14. Suvlasnički dio: 5/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)	4,65	5.319,93	704,63	24.737,65	3.276,53
UKUPNO:				851.666,79	112.803,44

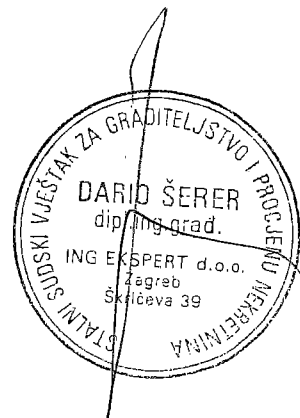
Tečaj 1 € = 7,55 kn

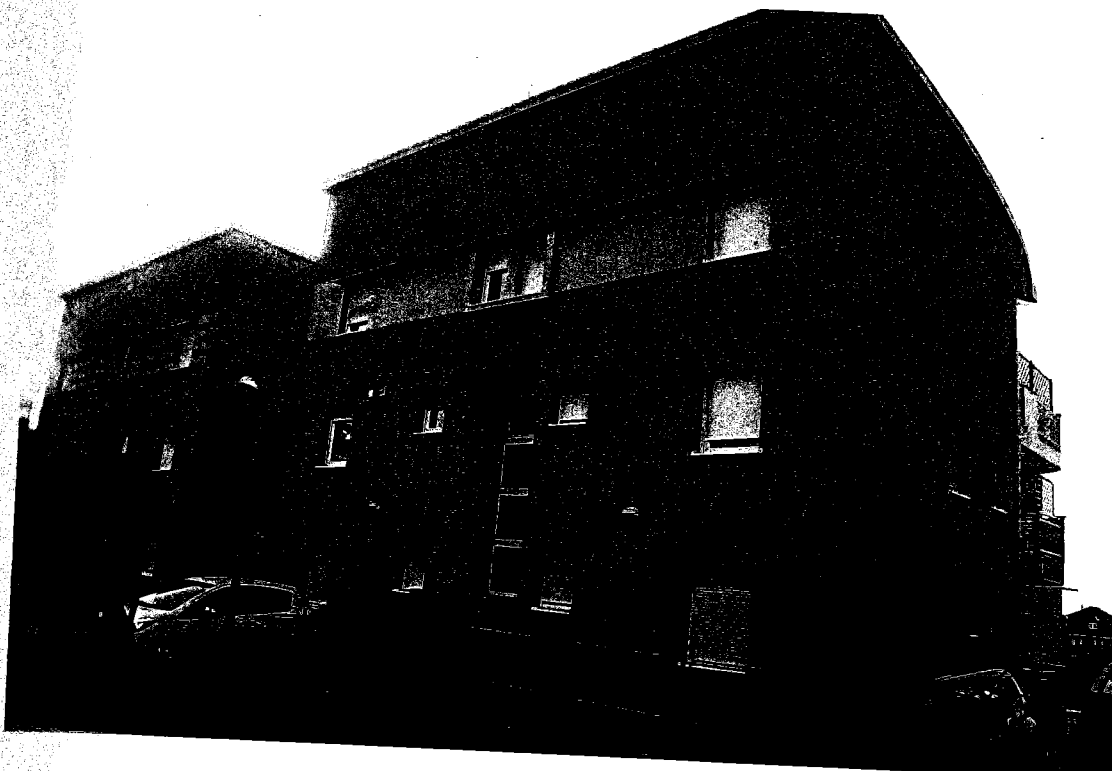
Obilježja svih nekretnina koje su korištene za poredbenu metodu prilikom procjene tržišne vrijednosti u smislu adrese, starosti, orijentacije, površine i cjenovnog bloka u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) su razvidne iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama web servisa eNekretnine koji se nalaze u prilogu ovog Nalaza i mišljenja.

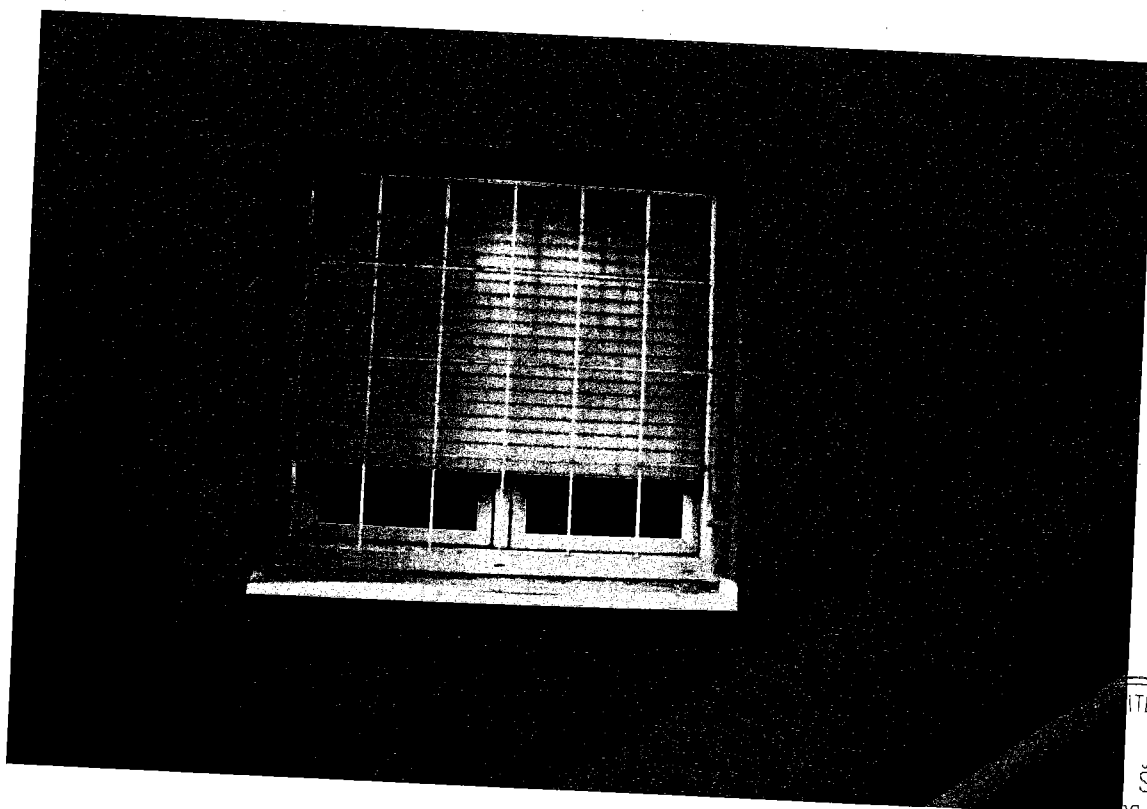
Iz fotografija u prilogu je razvidno stanje zatečeno prilikom uviđaja dana 21. studenog 2017. godine.

Vještački elaborat je za potrebe Općinskog suda u Novom Zagrebu, Novi Zagreb – Istok, izrađen u 3 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 08. siječnja 2018.







OPĆINSKI SUD U NOVOM ZAGREBU

1 Ovr-1532/2015

