

**Ivan Lulić, struč.spec.ing.građ.**

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Zagreb, Zlatarova zlatna 6

mail: biaplan-ured@gmail.com

---

# PROCJEMBENI ELABORAT

za utvrđivanje tržišne vrijednosti

broj elaborata: 28/23



**PREDMET:** dva stana i poslovni prostor

**LOKACIJA:** Kvintićka ulica 51  
10 000 Zagreb

**NARUČITELJ:** H-ABDUCO d.o.o.  
Radnička cesta 41  
10 000 Zagreb


**IZRADIO:** Ivan Lulić  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Zagrebu, 04.2023.

## Sadržaj

1.	IMENOVANJE.....	3
2.	POPIS PRIMIJENJENHI PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .	4
3.	ZADATAK.....	5
3.1.	KARTOGRAFSKI PRIKAZ LOKACIJE .....	5
3.2.	OPIS LOKACIJE .....	6
4.	REZULTAT OČEVIDA .....	7
4.1.	FOTODOKUMENTACIJA .....	7
4.2.	STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE .....	7
4.3.	OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA .....	8
4.4.	DRUGE ODLUČNE ČINJENICE .....	8
4.5.	ISKAZ POVRŠINE .....	9
5.	KAKVOĆA NEKRETNINE.....	10
6.	PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....	11
7.	ODABIR METODE .....	13
8.	IZVORI PODATAKA .....	14
9.	IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....	18
10.	ZAKLJUČAK .....	23
11.	PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI .....	24
12.	PRILOZI .....	25

1. IMENOVANJE



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, stručnjaka građ. inženjera, za imenovanje stalnim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, 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.

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

riješio je

Ivan Lulić, stručnjak građ. inženjer, iz Zagreba, Ulica Zlatareva zlata br. 6, OIB: 74448120965, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI, 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 nekretnosti. Uz zahtjev priložio je životopis, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis iz knjige državljanstva, presliku osobne iskaznice, svjedodžbu Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu inženjera 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 poslova 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

2

za mirovinsko osiguranje o zaposlenju, dostavio je policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a protiv podnositelja se ne vodi kazneni postupak odnosno nema zaprijetu koje bi spriječavale da se podnositelja zahtjeva imenuje za stalnim sudskim vještakom (čl. 2. st. 3. Pravilnika).

Uvidom u izvješće Hrvatske strukovne udruge eksperata i sudskih vještaka od 28. svibnja 2020. broj 01-ZČ-V-4/20 utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva završio stručnu obuku za podučje graditeljstva i procjenu nekretnosti (čl. 7. Pravilnika). Dana 7. srpnja 2020. stalni sudski vještak Ivan Lulić položio je prisegu sukladno čl. 11. Pravilnika.

Temeljem svega navedenog utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve propisane uvjete te je sukladno odredbi čl. 10. Pravilnika valjalo odlučiti kao u izreci.

Predsjednik suda  
Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LJIEKU:

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

Dostaviti:

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

Broj zapisa: 17897-64d30  
Kontrolni broj: 082a-ad567-be91c

Dokument je elektronički potpisan:  
NIKOLA RAMUŠĆAK  
Vrijeme potpisivanja:  
07-07-2020  
09:44:50

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=NIKOLA RAMUŠĆAK, 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 izvorik ovog dokumenta.

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

## **2. POPIS PRIMIJENJENHI PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

Prilikom izrade ovog Elaborata, primijenjeni su niže navedeni propisi, te literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06,
- 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- 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),
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20),
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m<sup>3</sup>) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17),
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske,
- priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora.

### 3. ZADATAK

Prema zahtjevu Naručioca izrađen je Procjembeni elaborat za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine. Niže su taksativno navedeni podaci o nekretnini, kao i dan vrednovanja.

<b>PREDMET</b>	<b>DVA STANA I POSLOVNI PROSTOR</b>
<b>ADRESA:</b>	Kvintićka ulica 51
<b>GRAD / OPĆINA:</b>	Grad Zagreb
<b>ŽUPANIJA:</b>	Grad Zagreb
<b>DAN VREDNOVANJA:</b>	21.04.2023.
<b>DAN KAKVOĆE:</b>	21.04.2023.

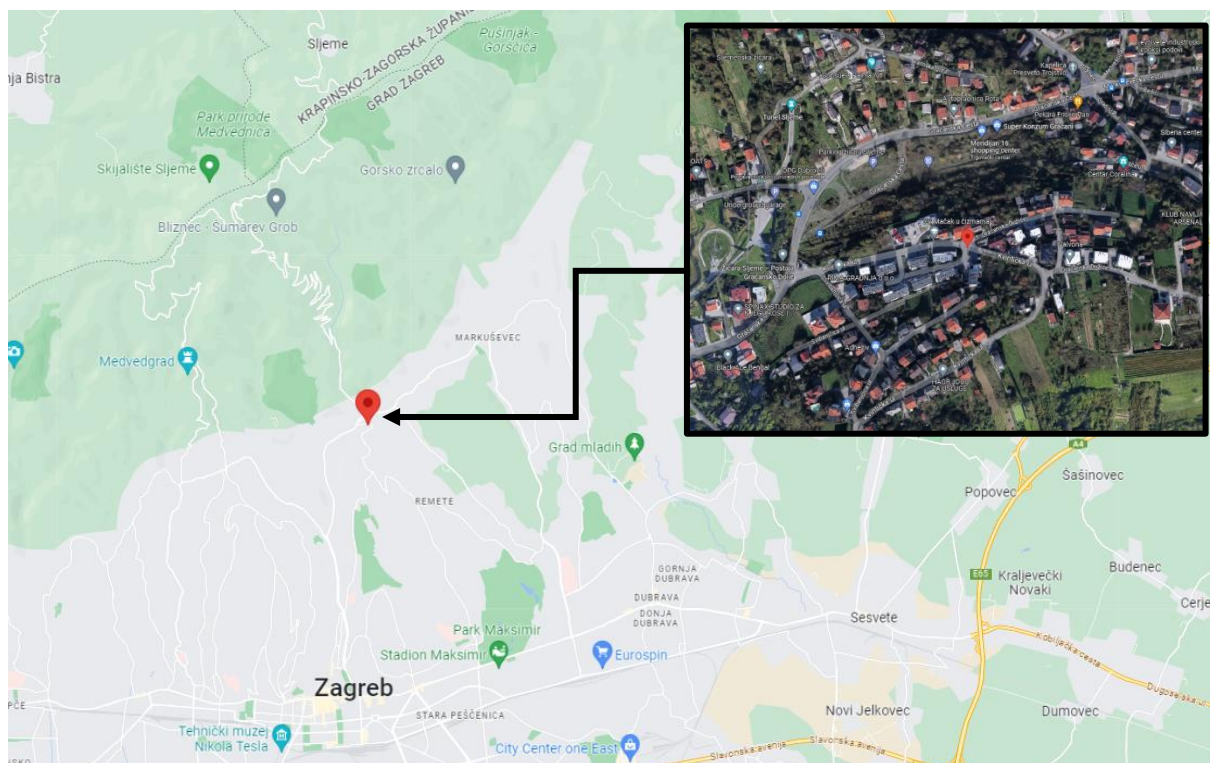
#### ZEMLJIŠNOKNJIŽNA EVIDENCIJA

zemljišnoknjižna čestica:	3519/1
zemljišnoknjižna općina:	Remete
broj ZK uloška:	6674
broj ZK poduloška:	E-3, E-5, E-6

#### KATASTARSKA EVIDENCIJA

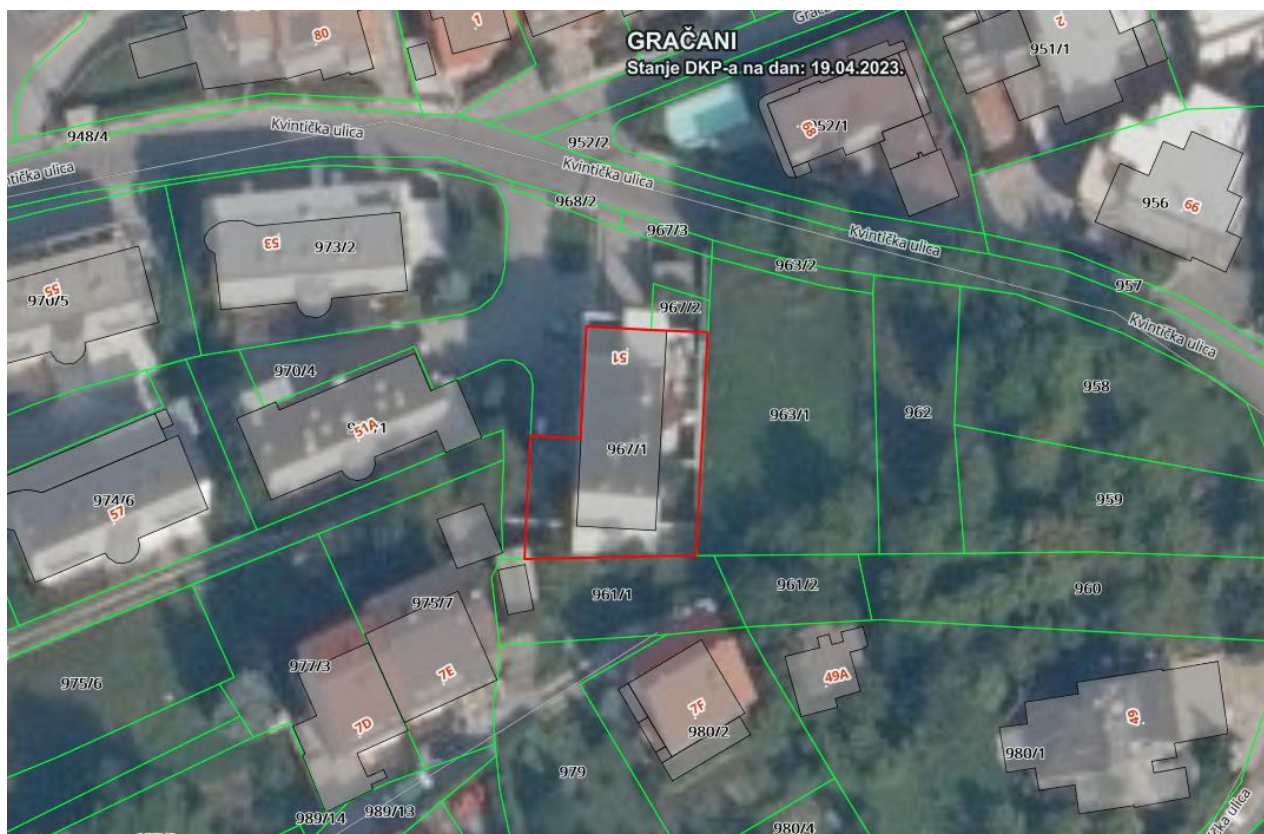
Katastarska općina:	Gračani
Broj posjedovnog lista:	5726
Katastarska čestica:	967/1

#### 3.1. KARTOGRAFSKI PRIKAZ LOKACIJE



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>





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

### 3.2. OPIS LOKACIJE

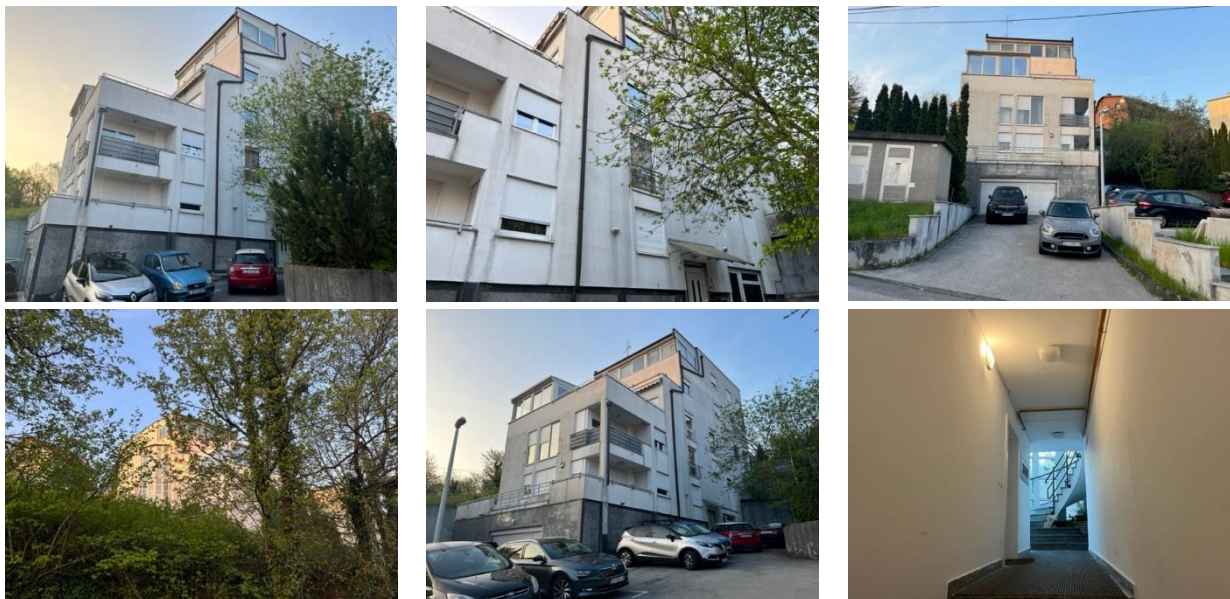
Predmetna nekretnina nalazi se unutar gradske četvrti Podsljeme. Gradska četvrt Podsljeme obuhvaća najsjeverniji dio područja grada Zagreba, s južne strane omeđena je gradskim četvrtima Maksimir i Gornji grad – Medveščak, sa zapadne strane Gradskom četvrti Črnomerec, a s istočne strane Gradskom četvrti Gornja Dubrava. Sjeverna granica proteže se samim hrptom Medvednice, odnosno granicom Grada Zagreba i Krapinsko-zagorske županije. Gradska četvrt zauzima površinu od 59,45 km<sup>2</sup>, a ima 19.212 stanovnika.

Predmetna nekretnina nalazi se na južnom dijelu Gradske četvrti. Okolne nekretnine su stambene građevine slične ili jednake katnosti kao zgrada u kojoj se nalaze predmetne nekretnine. Svi javni i društveni sadržaji nalaze se na udaljenosti od oko 2,0 km. Trgovački centar Meridijan 16 nalazi se na udaljenosti od oko 500 m od predmetnih nekretnina.

Predmetne nekretnine karakterizira dobra prometna povezanost s ostalim dijelovima Zagreba jer se nalazi uz značajnije prometnice. Autobusno stajalište nekoliko gradskih autobusnih linija nalazi se na udaljenosti od oko 200 m od predmetnih nekretnina, dok se tramvajsko okretište Mihaljevac nalazi na udaljenosti od oko 2,0 km. Parkiranje vozila, u naravi, je na vanjskim parkirališnim mjestima koja se nalaze na k.č. 970/4, k.o. Gračani.

## 4. REZULTAT OČEVIDA

### 4.1. FOTODOKUMENTACIJA



Izvor: fotodokumentacija je napravljena od strane potpisanog vještaka

### 4.2 STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetnu nekretninu u naravi predstavlja dva stana i poslovni prostor. Predmetne nekretnine su u izvadak iz zemljišne knjige upisane kao:

- (I) 3. suvlasnički dio (E-3)  
*Poslovni prostor oznake P1 u suterenu, NKP površine 38,15 čm*
- (II) 5. suvlasnički dio (E-3)  
*Trosobni stan sa nusprostorijama oznake PR-S2 u prizemlju, površine NKP 88,50 čm*
- (III) 6. suvlasnički dio (E-6)  
*Trosobni stan sa nusprostorijama oznake PR-S3 u prizemlju, površine NKP 93,61 čm*

Prilikom vanjskog oglada vidljivo je da zgrade nema značajnijih oštećenja. Pretpostavlja se da se stanovi koriste u stambene svrhe, ali nije poznato je li se poslovni prostor koristi u poslovne svrhe. Vanjskim ogledom su utvrđena manja oštećenja na završnom silikatnom sloju fasade.

Omogućen je isključivo vanjski ogled nekretnine, te su moguća odstupanja u kakvoći predmetne nekretnine navedena u ovom elaboratu. Predmetna nekretnina ima posredan pristup na javno prometnu površinu. Parkiranje vozila, u naravi, je na vanjskim parkirališnim mjestima koja se nalaze na k.č. 970/4, k.o. Gračani.

POLOŽAJ PREDMETNE LOKACIJE	IZVRSAN	VRLO DOBAR	DOBAR	LOŠ
<b>SREDIŠTE GRADA/OPĆINE</b>			X	
<b>PJEŠAČKA ZONA</b>			X	X
<b>PARKIRALIŠNI PROSTOR</b>			X	
<b>INFRASTRUKTURA</b>			X	
<b>PROMETNA POVEZANOST</b>		X	X	

#### 4.3. OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA

Okolne nekretnine su stambene građevine slične ili jednake katnosti kao zgrada u kojoj se nalaze predmetne nekretnine. Svi javni i društveni sadržaji nalaze se na udaljenosti od oko 2,0 km. Trgovački centar Meridijan 16 nalazi se na udaljenosti od oko 500 m od predmetnih nekretnina.

#### 4.4. DRUGE ODLUČNE ČINJENICE

U dostavljenom izvratku iz zemljišne knjige vidljiva je zabilježba:

„ZABILJEŽBA, da je za kuću br. 51 sagrađenu na kč.br. 3519/1 priloženo rješenje izvedenom stanju Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet (Klasa: UP/I 350-05/2013-007/15973, Urbroj: 251-13-21-1/009-16-11) od 14.siječnja 2016. godine.“

Predmetna nekretnina ima posredan pristup na javno prometnu površinu. Naime, predmetna nekretnina u naravi pristup na javno prometnu površinu ostvaruje preko k.č. 970/4, k.o. Gračani, što odgovara zk.č. 3507/12, k.o. Remete, upisane u zk.ul. 108852, a gdje se kao vlasnik navodi više fizičkih osoba.

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJUŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 20.04.2023. 13:42

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 108852

Katastarska općina: 335355, REMETE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-59535/2021  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina		Primjedba
			jutro	čhv m <sup>2</sup>	
1.	3507/12	KVINTIČKA, PUT		1410	
		UKUPNO:		1410	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 5/200	
	ŠARIĆ TEREZA, OIB: 13944860728, MLINARSKA CESTA 71, 10000 ZAGREB	
4.	Suvlasnički dio: 193/200	
	ARMAGOR ESTATE D.O.O., OIB: 35067013886, MIRAMARSKA CESTA 24, 10000 ZAGREB	
5.	Suvlasnički dio: 2/200	
	PUGAR PALJUŠIĆ SANJA, OIB: 19097330819, KVINTIČKA ULICA 61, 10000 ZAGREB	

Prema zahtjevu Naručitelja izvršen je isključivo samo vanjski ogled nekretnine. Površina predmetne nekretnine preuzeta je iz dostavljenog izvratka iz zemljišne knjige, te su moguća odstupanja od stvarnog stanja u naravi. Nije dostavljena projektna i tehnička dokumentacija za predmetnu nekretninu. 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.



**4.5. ISKAZ POVRŠINE**

<b>Nekretnina</b>	<b>Podna površina [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Korisna vrijednost površine [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Visina prostora [m]</b>
poslovni prostor P1 u suterenu	38,15	38,15	-
stan PR-S2 u prizemlju	88,50	88,50	-
stan PR-S3 u prizemlju	93,61	93,61	-

Kako nije omogućen detaljan ogled nekretnine površina predmetnih nekretnina preuzeta je iz izvotka iz zemljišne knjige dostavljenog od Naručitelja.

## 5. KAKVOĆA NEKRETNINE

<b>TEMELJI:</b>	armiranobetonski
<b>NOSIVA KONSTRUKCIJA:</b>	armiranobetonska
<b>KROVNA KONSTRUKCIJA:</b>	armiranobetonska
<b>PROČELJE:</b>	ožbukano i obojano,
<b>PREGRADE:</b>	nije utvrđeno
<b>OBRADA ZIDOVA:</b>	nije utvrđeno
<b>PODNE OBLOGE</b>	nije utvrđeno
<b>OBRADA STROPOVA:</b>	nije utvrđeno
<b>UNUTARNJA STOLARIJA:</b>	nije utvrđeno
<b>VANJSKA STOLARIJA:</b>	drvena
<b>DIZALO:</b>	ne
<b>IZVEDENE INSTALACIJE:</b>	nije utvrđeno
<b>GRIJANJE:</b>	nije utvrđeno
<b>PRIPREMA TOPLE VODE:</b>	nije utvrđeno
<b>GODINA IZGRADNJE:</b>	2003. (prema dokumentaciji dostavljenoj od Naručitelja)
<b>GODINA ADAPTACIJE:</b>	-
<b>OPIS ADAPTACIJE:</b>	-
<b>KAT/KATNOST:</b>	sut i pr / sut + pr + 3
<b>OKOLIŠ:</b>	prosječno
<b>STANJE NEKRETNINE:</b>	sukladno starosti i namjeni (utvrđeno vanjskim ogledom)
<b>RAZNO:</b>	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.

## 6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

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.

Realni BDP bi se mogao smanjiti za 8,9% u 2020. godini, a zatim porasti za 4,9% u 2021. Očekivani gospodarski rast u 2021. neće omogućiti povratak na razinu gospodarske aktivnosti prije izbijanja pandemije, jer bi pandemija mogla ostaviti i neke dugoročne posljedice.

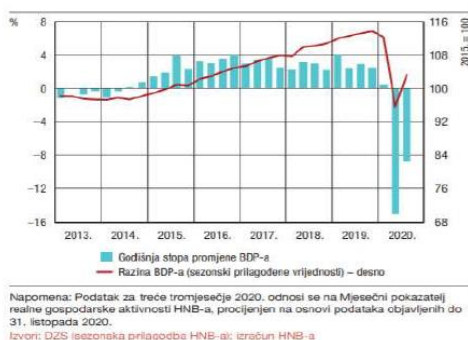
Rastu investicija mogla bi pogodovati veća raspoloživost sredstava iz fondova EU-a, iz čega će se financirati i znatne nove investicije radi obnove Zagreba nakon potresa. Model brze procjene BDP-a upućuje na rast gospodarske aktivnosti u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na prethodna tri mjeseca, ali taj rast neće biti dovoljan da nadoknadi pad iz prethodnog tromjesečja.

Unatoč oporavku obujma građevinskih radova u srpnju i kolovozu 2020. bio je na razini prosjeka posljednjeg tromjesečja 2019.

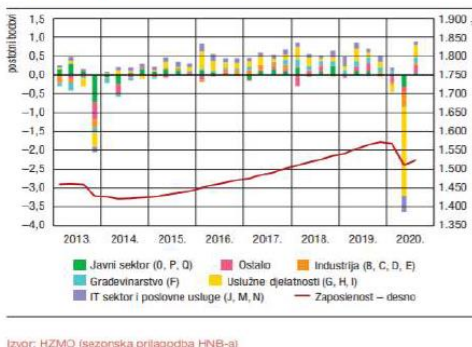
Kamatne stope na prvi put ugovorene kredite uglavnom pokazuju ista kretanja.

Izvor: HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze, 9/2020, str. 3; HNB, Bilten br. 263, str. 3 i 4

Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



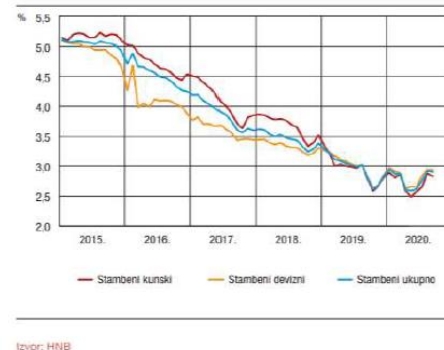
Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Slika 4. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb. kredite stanovništvu



Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju 2020. ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

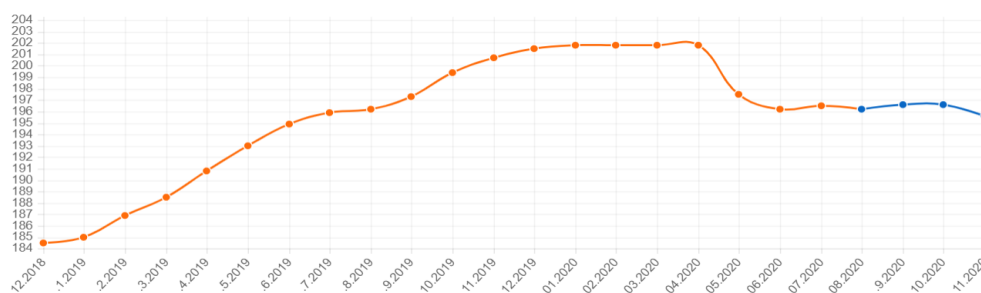
Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

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. Ulagачi 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.

### BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



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

### Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2020. u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 1,8%. U odnosu na drugo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 8,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 4,5%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 1,6%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 8,8%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2020. u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 1,2%, za Jadran za 0,7% i za Ostalo za 6,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 8,7%, za Jadran za 5,9% i za Ostalo za 13,4%.

Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %. Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.



## 7. ODABIR METODE

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/15), te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), predviđene su niže navedene metode:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

### POREDBENA METODA

- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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.

### PRIHODOVNA METODA

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

### TROŠKOVNA METODA

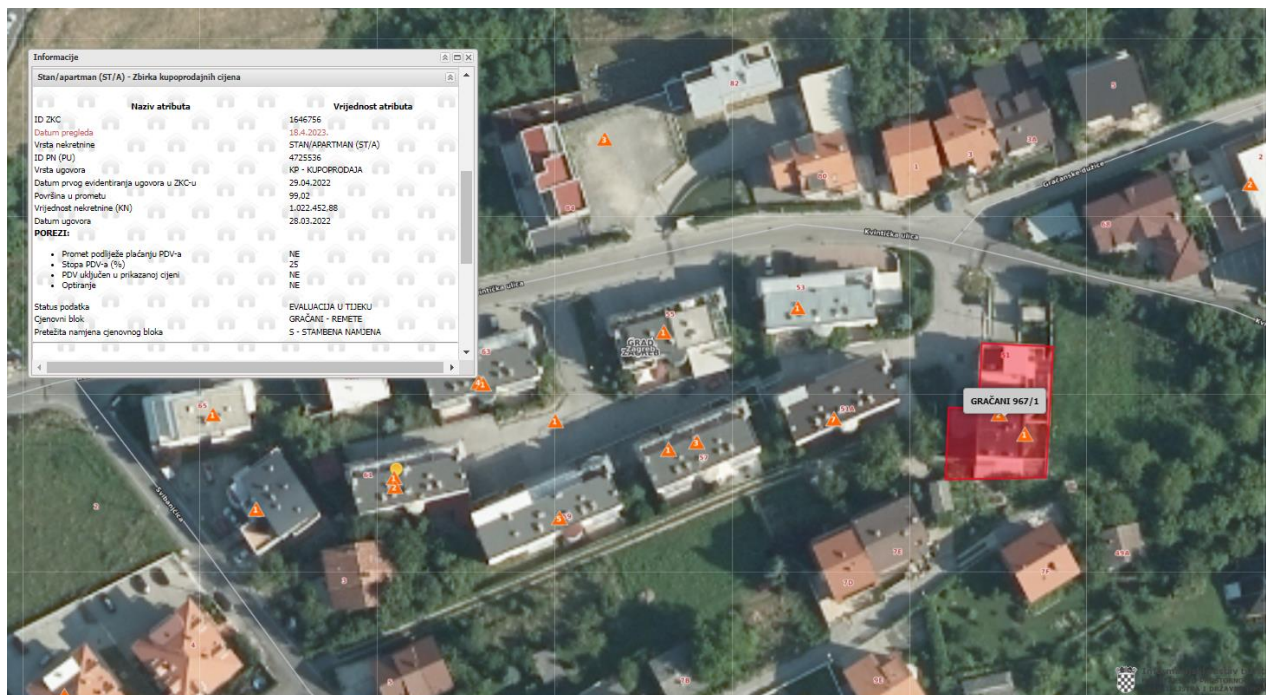
- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu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

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te podatke za slične nekretnine, kao i raspoložive podatke, odabrana je POREDBENA METODA za procjenu tržišne vrijednosti stanova, te PRIHODOVNA METODA za procjenu tržišne vrijednosti poslovnog prostora.

## 8. IZVORI PODATAKA

Prilikom izračuna vrijednosti predmetne nekretnine korišteni su podaci s internetskog preglednika e-Nekretnine, dostupni na internetskom pregledniku <https://nekretnine.mgipu.hr/>.

### STAN



**Informacije**  
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

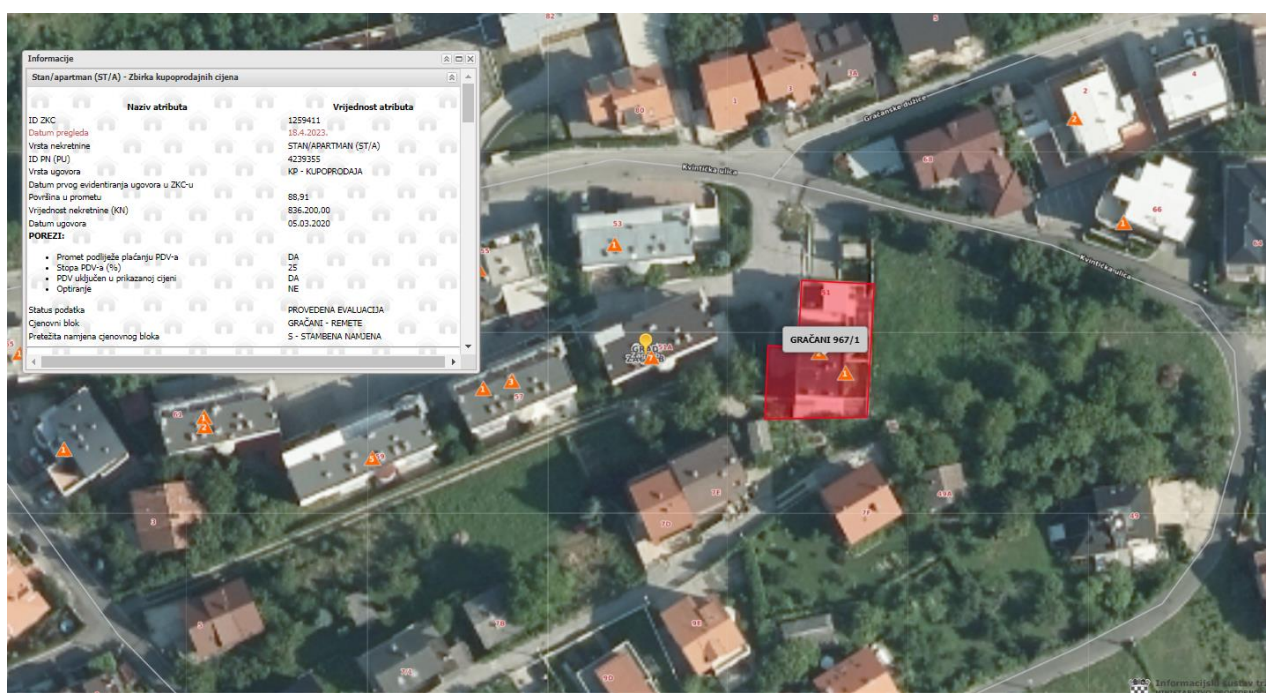
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	1646756	
Datum pregleda	18.4.2023.	
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PH (PU)	4725536	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.04.2022	
Površina u prometu	99,02	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.022.452,88	
Datum ugovora	28.03.2022	

**POREZI:**

- Promet podlijeđa plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanu cijenu
- Opterećenje

Status podatka: EVALUACIJA U Tijeku  
Cjenovni blok: GRAČANI - REMETE  
Pretežita namjena cjenovnog bloka: S - STAMBENA NAMJENA

R/B	ID ZKC	ID PH	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu	Površina zaliha	Etža (kat)
1	1646756	4725536	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	GRAČANI	974/4	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	28.03.2022.	1.022.452,88 KN	135.000,00 EUR	99,02 MP		VE - VIŠE ETAŽ.



**Informacije**  
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	1259411	
Datum pregleda	18.4.2023.	
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PH (PU)	4239355	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu	88,91	
Vrijednost nekretnine (KN)	836.200,00	
Datum ugovora	05.03.2020	

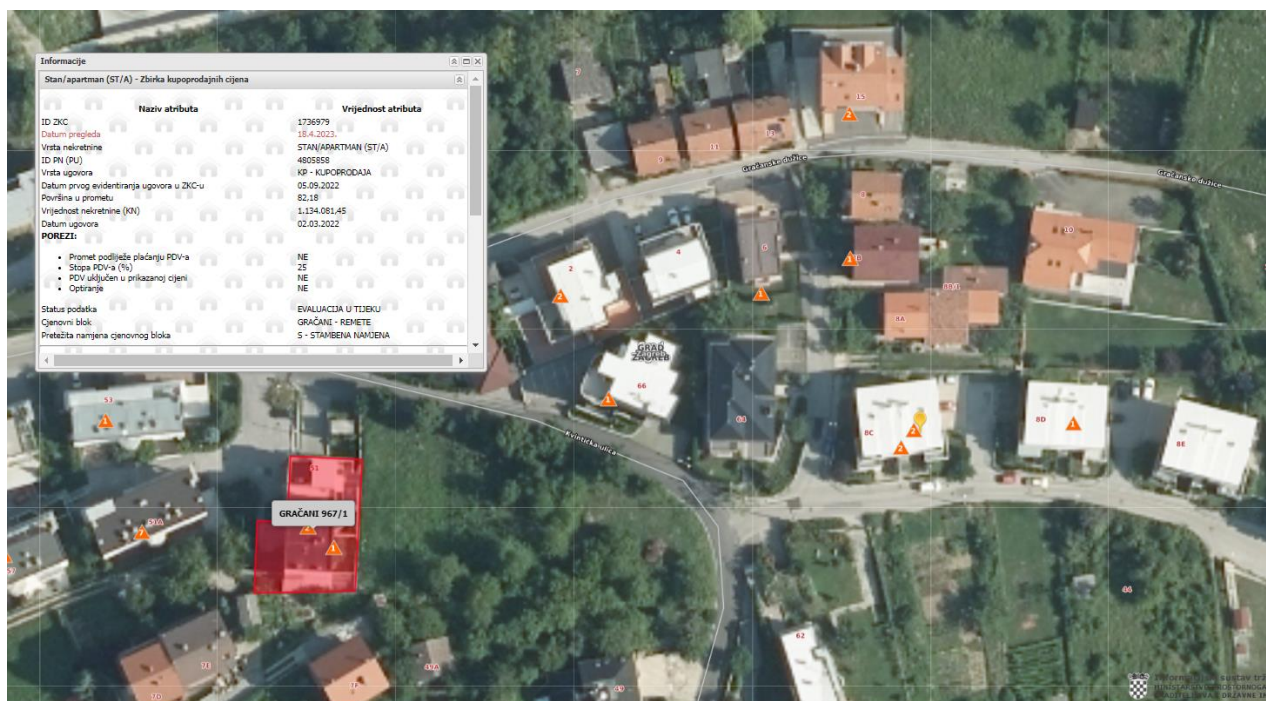
**POREZI:**

- Promet podlijeđa plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanu cijenu
- Opterećenje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA  
Cjenovni blok: GRAČANI - REMETE  
Pretežita namjena cjenovnog bloka: S - STAMBENA NAMJENA

R/B	ID ZKC	ID PH	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu	Površina zaliha	Etža (kat)
1	1259411	4239355	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	GRAČANI	974/1	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	05.03.2020.	836.200,00 KN	111.836,93 EUR	88,91 MP		PR - PRIZEMLJE





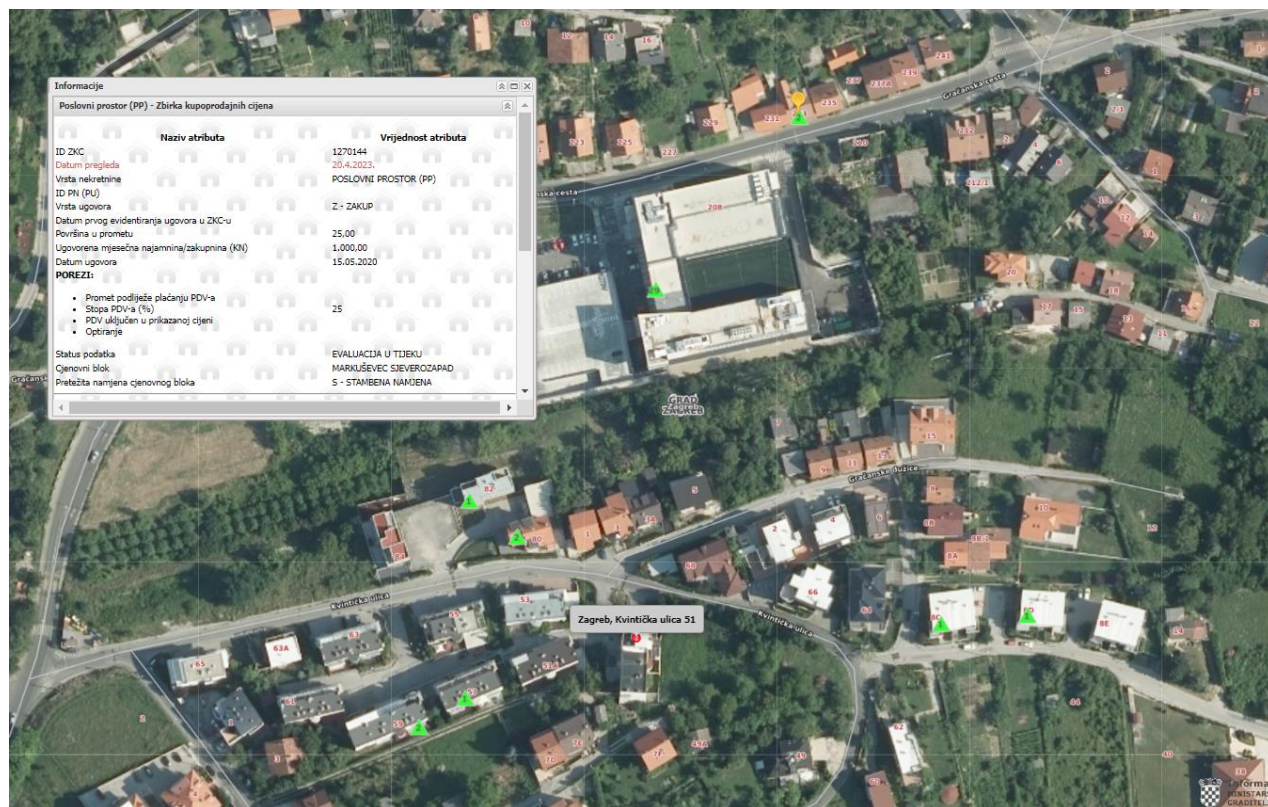
R#	ID ZKC	ID PN	Šifra	Grad/Oolina	Nasloje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnosti	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnosti (kn)	Vrijednost nekretnosti (EUR)	Površina u prometu	Površina zakupa	Etaza (kat)
1	1726979	4805558	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	GRAČANI	812/1	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	02.03.2022.	1.134.081,45 KN	150.000,00 EUR	82.18 m²		PK - POTKROVLJE...



R#	ID ZKC	ID PN	Šifra	Grad/Oolina	Nasloje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnosti	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnosti (kn)	Vrijednost nekretnosti (EUR)	Površina u prometu	Površina zakupa	Etaza (kat)
1	1319909	4276378	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	GRAČANI	1039	STAN/APARTMAN (ST/A)	KP - KUPOPRODAJA	23.06.2020.	1.018.469,43 KN	135.000,00 EUR	76.10 m²		2



## POSLOVNI PROSTOR

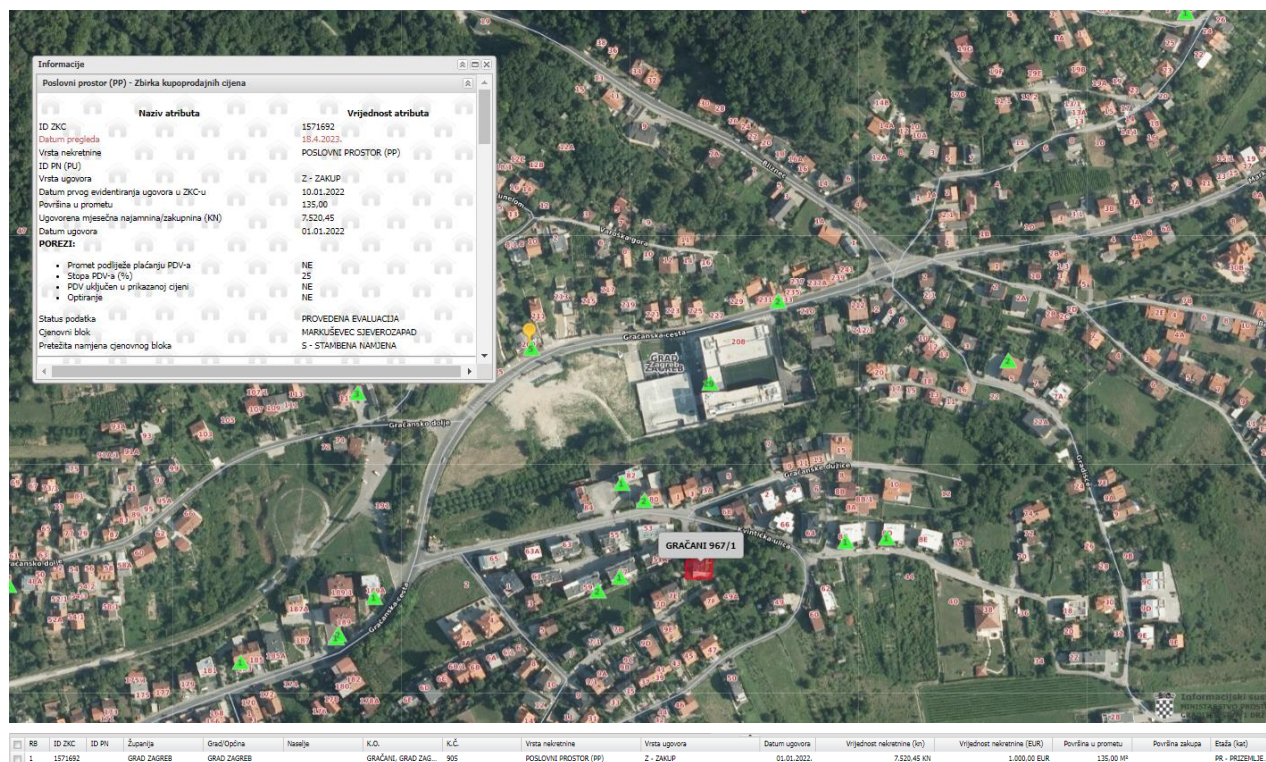


R8	ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnosti	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnosti (kn)	Vrijednost nekretnosti (EUR)	Površina u prometu	Površina zakupe	Etaza (naci)	B
1	1270144		GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB		GRAČAN, GRAD ZAG...	882	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Z - ZAKUP	15.05.2020.	1.000,00 KN	132,18 EUR	25,00 M²		PR - PRIZEMLJE...	



R8	ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnosti	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnosti (kn)	Vrijednost nekretnosti (EUR)	Površina u prometu	Površina zakupe	Etaza (naci)	B
1	1678198		GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	GRAČAN, GRAD ZAG...	792/1	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Z - ZAKUP	07.03.2022.	4.560,00 KN	602,61 EUR	103,13 M²		PR - PRIZEMLJE...	





Indeks za međuvremensko izjednačenje:

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU 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
Year	Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast
2018.	Q1	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54
		Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33
		Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20
		Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50
2019.	Q1	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67
		Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24
		Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05
		Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35
2020.	Q1	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	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	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

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje:  
Područje Republike Hrvatske za međuvremensko izjednačenje:

193,94  
Grad Zagreb

## 9. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Izračun tržišne vrijednosti stana PR-S2 (E-5)

	predmetna nekretnina	poredba 1	poredba 2	poredba 3	poredba 4
površina [m <sup>2</sup> ]	88,50	99,02	88,91	82,18	76,10
vrijednost [kn]	-	1.022.452,88	836.200,00	1.134.081,45	1.018.469,43
datum transakcije	-	28. ožu 2022.	5. ožu 2020.	2. ožu 2022.	23. lip 2020.
vrijednost [€]	<b>167.886 €</b>	135.000,00	111.836,93	150.000,00	135.000,00
vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	<b>1.897,02</b>	1.363,36	1.257,87	1.825,26	1.773,98
katnost	prizemlje	I. kat - predzadnja etaža	prizemlje	zadnja etaža	I. kat - predzadnja etaža
orijentacija	jednostrano	jednostrano	jednostrano	jednostrano	jednostrano
geografski položaj	sjever, sjeverozapad, sjeroistok	sjever, sjeverozapad, sjeroistok	sjever, sjeverozapad, sjeroistok	sjever, sjeverozapad, sjeroistok	sjever, sjeverozapad, sjeroistok
utjecaj na okoliš	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard
utjecaj smanjenog komfora stanovanja	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem
<b>IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI [IR]</b>					
Grad / Općina	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
indeks razvijenosti	116,560 {B}	116,560 {A}	116,560 {A}	116,560 {A}	116,560 {A}
izjednačena vrijednost prema IR {B/A}		1.363,36	1.257,87	1.825,26	1.773,98
<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE</b>					
indeks cijena	193,940 {B}	168,630 {A}	140,790 {A}	168,630 {A}	142,540 {A}
međuvremenski izjednačena cijena i prema IR {B/A}		1.567,99	1.732,73	2.099,22	2.413,68
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE</b>					
koef. katnosti stana	▼ 0,92	▲ 1,08	▼ 0,92	■ 1,00	▲ 1,08
koef. orijentacije stana	▼ 0,92	▼ 0,92	▼ 0,92	▼ 0,92	▼ 0,92
koef. geografskog položaja	▼ 0,95	▼ 0,95	▼ 0,95	▼ 0,95	▼ 0,95
koef. utjecaja na okoliš	■ 1,00	■ 1,00	■ 1,00	■ 1,00	■ 1,00
koef. utjecaja smanjenog komfora stanovanja	■ 1,00	■ 1,00	■ 1,00	■ 1,00	■ 1,00
koef. povoljnosti stambenog prostora *	▼ 0,96	■ 1,00	▼ 0,96	▼ 0,98	■ 1,00
izjednačena cijena međuvremenski, prema IR i interkvalitativno		1.498,04	1.732,73	2.051,32	2.306,00
prosjeak [€/m <sup>2</sup> ]	<b>1.897,02</b>				
odstupanje od prosjeka		-398,98	-164,30	154,30	408,98
apsolutno odstupanje od prosjeka		21,03%	8,66%	8,13%	21,56%
kvadrat odstupanja		159.188,37	26.992,91	23.809,13	167.262,43
standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
dvostruko standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

\* koeficijent povoljnosti stambenog prostora izračunat je sukladno Prilogu 5., Pravilnika

## Izračun tržišne vrijednosti stana PR-S3 (E-6)

	predmetna nekretnina	poredba 1	poredba 2	poredba 3	poredba 4
površina [m <sup>2</sup> ]	93,61	99,02	88,91	82,18	76,10
vrijednost [kn]	-	1.022.452,88	836.200,00	1.134.081,45	1.018.469,43
datum transakcije	-	28. ožu 2022.	5. ožu 2020.	2. ožu 2022.	23. lip 2020.
vrijednost [€]	<b>177.580 €</b>	135.000,00	111.836,93	150.000,00	135.000,00
vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	<b>1.897,02</b>	1.363,36	1.257,87	1.825,26	1.773,98
katnost	prizemlje	I. kat - predzadnja etaža	prizemlje	zadnja etaža	I. kat - predzadnja etaža
orijentacija	jednostrano	jednostrano	jednostrano	jednostrano	jednostrano
geografski položaj	sjever, sjeverozapad, sjвероисток	sjever, sjeverozapad, sjвероисток	sjever, sjeverozapad, sjвероисток	sjever, sjeverozapad, sjвероисток	sjever, sjeverozapad, sjвероисток
utjecaj na okoliš	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard
utjecaj smanjenog komfora stanovanja	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem
<b>IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI [IR]</b>					
Grad / Općina	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
indeks razvijenosti	116,560 {B}	116,560 {A}	116,560 {A}	116,560 {A}	116,560 {A}
izjednačena vrijednost prema IR {B/A}		1.363,36	1.257,87	1.825,26	1.773,98
<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE</b>					
indeks cijena	193,940 {B}	168,630 {A}	140,790 {A}	168,630 {A}	142,540 {A}
međuvremenski izjednačena cijena i prema IR {B/A}		1.567,99	1.732,73	2.099,22	2.413,68
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE</b>					
koef. katnosti stana	▼ 0,92	▲ 1,08	▼ 0,92	■ 1,00	▲ 1,08
koef. orijentacije stana	▼ 0,92	▼ 0,92	▼ 0,92	▼ 0,92	▼ 0,92
koef. geografskog položaja	▼ 0,95	▼ 0,95	▼ 0,95	▼ 0,95	▼ 0,95
koef. utjecaja na okoliš	■ 1,00	■ 1,00	■ 1,00	■ 1,00	■ 1,00
koef. utjecaja smanjenog komfora stanovanja	■ 1,00	■ 1,00	■ 1,00	■ 1,00	■ 1,00
koef. povoljnosti stambenog prostora *	▼ 0,96	■ 1,00	▼ 0,96	▼ 0,98	■ 1,00
izjednačena cijena međuvremenski, prema IR i interkvalitativno		1.498,04	1.732,73	2.051,32	2.306,00
prosjeak [€/m <sup>2</sup> ]	<b>1.897,02</b>				
odstupanje od prosjeka		-398,98	-164,30	154,30	408,98
apsolutno odstupanje od prosjeka		21,03%	8,66%	8,13%	21,56%
kvadrat odstupanja		159.188,37	26.992,91	23.809,13	167.262,43
standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
dvostruko standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

\* koeficijent povoljnosti stambenog prostora izračunat je sukladno Prilogu 5., Pravilnika

## Izračun tržišne vrijednosti poslovnog prostora P1 (E-3)

	predmetna nekretnina	poredba 1	poredba 2	poredba 3
površina [m <sup>2</sup> ]	38,15	25,00	103,13	135,00
vrijednost [kn]	-	1.000,00	3.648,00	7.520,45
datum transakcije	-	15. svi 2020.	7. ožu 2023.	1. sij 2022.
vrijednost [€]	<b>256 €</b>	132,18	484,17	1.000,00
vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	<b>6,71</b>	5,29	4,89	7,41
katnost	podrum	prizemlje	prizemlje	prizemlje
orijentacija	jednostrano	jednostrano	jednostrano	jednostrano
geografski položaj	sjever, sjeverozapad, sjeveroistok	sjever, sjeverozapad, sjeveroistok	sjever, sjeverozapad, sjeveroistok	sjever, sjeverozapad, sjeveroistok
utjecaj na okoliš	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard
utjecaj smanjenog komfora	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem
<b>IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI [IR]</b>				
Grad / Općina	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
indeks razvijenosti	116,560 {B}	116,560 {A}	116,560 {A}	116,560 {A}
izjednačena vrijednost prema IR {B/A}		5,29	4,89	7,41
<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE</b>				
indeks cijena	193,940 {B}	142,540 {A}	193,940 {A}	168,630 {A}
međuvremenski izjednačena cijena i prema IR {B/A}		7,19	4,89	8,52
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE</b>				
koef. katnosti stana	▼ 0,84	▼ 0,92	▼ 0,92	▼ 0,92
koef. orijentacije stana	▼ 0,92	▼ 0,92	▼ 0,92	▼ 0,92
koef. geografskog položaja	▼ 0,95	▼ 0,95	▼ 0,95	▼ 0,95
koef. utjecaja na okoliš	▬ 1,00	▬ 1,00	▬ 1,00	▬ 1,00
koef. utjecaja smanjenog komfora stanovanja	▬ 1,00	▬ 1,00	▬ 1,00	▬ 1,00
koef. povoljnosti stambenog prostora *	▼ 0,94	▼ 0,96	▼ 0,96	▼ 0,96
izjednačena cijena međuvremenski, prema IR i interkvalitativno		7,03	4,78	8,32
prosjeak [€/m <sup>2</sup> ]	<b>6,71</b>			
odstupanje od prosjeka		0,32	-1,93	1,61
apsolutno odstupanje od prosjeka		4,75%	28,80%	24,05%
kvadrat odstupanja		0,10	3,73	2,60
standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
dvostruko standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

\* koeficijent povoljnosti stambenog prostora izračunat je sukladno Prilogu 5., Pravilnika



predmet zakupa	površina [m <sup>2</sup> ]	jedinična zakupnina [€/m <sup>2</sup> ]	mjesečna zakupnina [€]	godišnja zakupnina [€]	čisti prihod [€]
poslovni prostor P1	38,15	6,71	255,88	3.070,57	
ukupno	38,15		255,88	3.070,57	2.449,94 €
TROŠKOVI GOSPODARENJA			OPIS NEKRETNINE		
trošak upravljanja [%]	2,00%	61,41 €	vrsta konstrukcije	stambene i mješovite zgrade (zgrade s pretežito najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu)	
rizik gubitka najamnine [%]	12,00%	368,47 €			
trošak održavanja [€/m <sup>2</sup> ]	4,00	152,60 €	vrsta građevine	poslovni prostori	
pogonski trošak [€/m <sup>2</sup> ]	1,00	38,15 €			
ukupno [%]	20,21%	620,63 €			
IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
godina izgradnje / zadnje rekonstrukcije [godina]	2003	faktor korištenja nekretnine, FK matrica			
starost, G [godina]	20	2,0	A-lokacija/tržište/1_izvršna-5_loša		
održivi vijek korištenja, OVK	80	2,0	B-zgrada općenito/1_vrlo dobro-5_nedovoljno		
relativna starost	25,00%	1,0	C-stanje zgrade/1_nema oštećenja-5_znatna oštećenja		
relativni ostatak OVK	66,00%	2,0	odabrani faktor korištenja		
predvidivi ostatak OVK	52,8	orijentacijska stopa kapitalizacije		6,00%	
prilagodba kamatne stope na nekretninama od prosječnih podataka					
prema položaju nekretnine	1,00%	ograničeni rizici (-0,5 - 1,0%); prosječni rizik (0,0%); povećani rizici (0,5 - +1,0%)			
kvaliteta građevine	0,50%	dobra (do -0,5%); prosječna (0,0%); loša (do +1,0%)			
gospodarska situacija	0,00%	dobra (do -0,5%); prosječna (0,0%); loša (do +1,0%)			
razvojni potencijal	0,00%	ne postoji (0,0%); uočljiv (do -1,0%); visok (do -2,0%)			
prilagođena kamatna stopa	7,50%	multiplikator	13,04		
Vrijednost zgrade:	31.949 €				
Vrijednost zemlje:	0,00 €	sukladno čl. 41. st. 3, Pravilnika vrijednost zemlje se može zanemariti			
Procijenjeni trošak uklanjanja:	0,00 €	sukladno čl. 41. st. 4, Pravilnika trošak uklanjanja se može zanemariti			
Privremena vrijednost nekretnine:	31.949 €	837	€/m <sup>2</sup>		
Umanjenje vrijednosti:	0,00 €	Vrijednost nekretnine			31.948,51 €
građevinske štete [€/m <sup>2</sup> ]	0,00				
sredstva za dovršetak [€/m <sup>2</sup> ]	0,00				

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 (intertemporalnog) 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

## 10. ZAKLJUČAK

Vrijednost predmetne nekretnine, a koju u naravi predstavlja dva stana i poslovni prostor, na lokaciji Kvintićka ulica 51, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, iznosi:

nekretnina	vrijednost
poslovni prostor (E-3)	32.000 €
stan (E-5)	170.000 €
stan (E-6)	180.000 €
<b>ukupno:</b>	<b>382.000 €</b>

**382.000 €**

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.

Za BIA – plan



Ivan Lulić

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Zagrebu, 04.2023.

## **11. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**

Izvršen je vizualni pregled nekretnine, s fotozapisom.

U Elaboratu su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i/ili putem maila.

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).

Izjavljujem da je ovaj procjembeni 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.

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.

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.

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.

Informacije sadržane u ovom Elaboratu 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 izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Ivan Lulić

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



## 12.PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 18.04.2023. 10:57

Katastarska općina: 335355, REMETE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-53271/2022  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6674

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3, 5, 6 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3519/1	KUĆA BR. 51 U KVINTIČKOJ ULICI I DVORIŠTE			478	
		UKUPNO:			478	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 07.01.2020.g. pod brojem Z-620/2020	
2.1	ZABILJEŽBA, da je za kuću br. 51 sagrađenu na kč.br. 3519/1 priloženo rješenje izvedenom stanju Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet (Klasa: UP/I 350-05/2013-007/15973, Urbroj: 251-13-21-1/009-16-11) od 14. siječnja 2016. godine.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>3. Suvlasnički dio: 4,68/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)</b> <b>Poslovni prostor oznake P1 u suterenu, NKP površine 38,15 čm, u etažnom elaboratu označeno svijetlosmeđom bojom</b> <b>MEDIA KLUB D.O.O., OIB: 55567487874, ZAGREB, VLAŠKA BR. 7</b>		
3.3	Zaprimljeno 27.03.2020.g. pod brojem Z-15465/2020  ZABILJEŽBA, rješenja trgovačkog suda u Bjelovaru o prodaji nekretnine posl. br. St-748/19 od 21. veljače 2020.	na 3 (1.2), 5 (1.2), 6 (1.3)
<b>5. Suvlasnički dio: 10,87/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)</b> <b>Trosobni stan sa nusprostorijama oznake PR-S2 u prizemlju, površine NKP 88,50 čm, u etažnom elaboratu označeno plavom bojom</b> <b>MEDIA KLUB D.O.O., OIB: 55567487874, VLAŠKA BR. 7, ZAGREB</b>		
5.1	Zaprimljeno 27.03.2020.g. pod brojem Z-15465/2020  ZABILJEŽBA, rješenja trgovačkog suda u Bjelovaru o prodaji nekretnine posl. br. St-748/19 od 21. veljače 2020.	na 3 (1.2), 5 (1.2), 6 (1.3)

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**  
**Katastarska općina: 335355, REMETE**  
**POSEBNI IZVADAK**

Verificirani ZK uložak  
**Broj ZK uložka: 6674**  
**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>6. Suvlasnički dio: 11,5/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)</b>		
<b>Trosobni stan sa nusprostorijama oznake PR-S3 u prizemlju, površine NKP 93,61 čm, u etažnom elaboratu označeno žutom bojom</b>		
<b>MEDIA KLUB D.O.O., OIB: 55567487874, VLAŠKA BR. 7, ZAGREB</b>		
6.1	Zaprimljeno 27.03.2020.g. pod brojem Z-15465/2020  ZABILJEŽBA, rješenja trgovačkog suda u Bjelovaru o prodaji nekretnine posl. br. St-748/19 od 21. veljače 2020.	na 3 (1.2), 5 (1.2), 6 (1.3)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 3 (4,68/100)</b>			
1.1	Zaprimljeno 15.05.2007. broj Z-33144/07  Temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-207/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 09.05.2007. godine solemniziranog po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, Trg hrvatskih velikana 4 pod br. OV-9730/2007 od 14.05.2007. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 443.500,00 EUR, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, te ostalim uvjetima u skladu sa ugovorom, <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>	443.500,00 EUR	ISTI NA E-3, E-5, E-6
<b>2. Na suvlasnički dio: 3 (4,68/100)</b>			
2.1	Zaprimljeno 30.11.2010. broj Z-57239/10  Temeljem rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-3155/2010 od 19. studenoga 2010. g. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.137.247,08 kn te zakonske zatezne kamate od dana podnošenja prijedloga do dana naplate za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>	2.137.247,08 KN	ISTI TERET KAO I NA ETAŽAMA E-5 I E-6
2.2	Zaprimljeno 30.11.2010. broj Z-57239/10  Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
<b>1. Na suvlasnički dio: 5 (10,87/100)</b>			
1.1	Zaprimljeno 15.05.2007. broj Z-33144/07  Temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-207/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 09.05.2007. godine solemniziranog po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, Trg hrvatskih velikana 4 pod br. OV-9730/2007 od 14.05.2007. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 443.500,00 EUR, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, te ostalim uvjetima u skladu sa ugovorom, <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>	443.500,00 EUR	ISTI NA E-3, E-5, E-6
<b>2. Na suvlasnički dio: 5 (10,87/100)</b>			
2.1	Zaprimljeno 30.11.2010. broj Z-57239/10  Temeljem rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-3155/2010 od 19. studenoga 2010. g. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.137.247,08 kn te zakonske zatezne kamate od dana podnošenja prijedloga do dana naplate za korist:	2.137.247,08 KN	ISTI TERET KAO I NA ETAŽAMA E-3 I E-6

Katastarska općina: 335355, REMETE

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 6674

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	<b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>		
2.2	Zaprimljeno 30.11.2010. broj Z-57239/10  Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
<b>1. Na suvlasnički dio: 6 (11,5/100)</b>			
1.1	Zaprimljeno 15.05.2007. broj Z-33144/07  Temeljem Ugovora o kreditu broj: 011-207/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 09.05.2007. godine solemniziranog po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, Trg hrvatskih velikana 4 pod br. OV-9730/2007 od 14.05.2007. godine, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 443.500,00 EUR, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, te ostalim uvjetima u skladu sa ugovorom, <b>H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>	443.500,00 EUR	ISTI NA E-3, E-5, E-6
<b>2. Na suvlasnički dio: 6 (11,5/100)</b>			
2.1	Zaprimljeno 30.11.2010. broj Z-57239/10  Temeljem rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-3155/2010 od 19. studenoga 2010. g. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 2.137.247,08 kn te zakonske zatezne kamate od dana podnošenja prijedloga do dana naplate za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>	2.137.247,08 KN	ISTI TERET KAO I NA ETAŽAMA E-3 I E-5
2.2	Zaprimljeno 30.11.2010. broj Z-57239/10  Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.04.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 18.04.2023. 10:59

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: GRAČANI (Mbr. 335363)

Posjedovni list: 5726  
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	1,96/100	"CASTRA" D.O.O. ZA GRADITELJSTVO, TRGOVINU I USLUGE, ILICA 5, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	58585072045
7	11,22/100	PUPIĆ MARIJA, SUPILOVA 197, 51300 DELNICE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	47657096986
2	2,4/100	"CASTRA" D.O.O. ZA GRADITELJSTVO, TRGOVINU I USLUGE, ILICA 5, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	58585072045
9	29,46/100	BUDIMIR ANĐA, ZAGREB, KVINTIČKA 51 (VLASNIK)	1/1	62347213545
3	4,68/100	MEDIA KLUB D.O.O., ZAGREB, VLAŠKA BR. 7 (VLASNIK)	1/1	55567487874
5	10,87/100	MEDIA KLUB D.O.O., VLAŠKA BR. 7, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	55567487874
4	11,8/100	KRSTIČEVIĆ JENI, KVINTIČKA ULICA 51, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	04565144651
6	11,5/100	GALIĆ ANTE, KVINTIČKA ULICA 51A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	98106983030
8	16,11/100	MATIJEVIĆ DANIJEL, REMETE 99, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	12014391888

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		967/1	KVINTIČKA	478	6		
			KUĆA BR.51, Zagreb, Kvintička ulica 51	222			
			DVORIŠTE	256			
Ukupna površina katastarskih čestica				478			

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