

## **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

Nekretnina: Stan na I. katu, Šenova ulica 16, Zagreb



Naručitelj procjene: stečajna upraviteljica Sanela Kučar

Dan vrednovanja procjene: **23. veljače 2019.**  
Dan kakvoće nekretnine: **23. veljače 2019.**

Stalni sudski vještak:.

Antun Štefanić, dipl. ing. građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenitelj



**SAŽETAK PROCJENE:**

<b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
<b>Podaci</b>	<b>Zabilježba</b>
Naručitelj procjene	<b>stečajna upraviteljica Sanela Kučar</b>
Adresa nekretnine	Zagreb, Šenova ulica 16
Vrsta nekretnine	Stan
zk.ul.br.	20006
zk.č.br.	974/4
k.o.	335495, Zaprudski Otok
Korisna vrijednost površina (KVP) - stan	50,45 m <sup>2</sup>
<b>Tržišna vrijednost nekretnine - stan</b>	<b>70.000,00 €</b>
<b>Tržišna vrijednost nekretnine - stan</b>	<b>519.026,97 kn</b>
<b>Legalitet</b>	<b>DA, zabilježba stečajni postupak</b>
Akt za građenje	Nije dostavljen
Akt za uporabu	Nije dostavljen
Uvjerenje iz katastra o stanju na dan 15.02.1968. godine	Nije dostavljen
Neposredan pristup javnom putu	DA
Godina izgradnje	1973
Godina obnove	2004
Energetski certifikat	Nije dostavljen
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
<b>Podaci</b>	<b>Zabilježba</b>
Položaj (lokacija zgrade)	Dobra
Katnost zgrade	Raz + Pr + 4
Položaj u zgradi	I kat
Lift	NE
Koeficijent katnosti stana	1,08
Orijentacija prostora	Jug - Zapad
Održavanje zgrade	Održavano
Održavanje stana	Održavano
Datum vrednovanja	23.2.2019
Datum kakvoće	23.2.2019
Indeks na dan procjene - DZS	118,96
Srednji tečaj na dan procjene - HNB	7,414671

## **1. Uvod**

Na zahtjev naručitelja, stečajne upraviteljice Sanele Kučar u okviru stečajnog postupka koji se vodi pred TS Osijek, Stalna služba Slavonski Brod poslovni broj St-1692/18 nad društvom IDISA d.o.o., Zagreb, Šenova 16, OIB: 21407366515, u svrhu prodaje nekretnine prema odredbama stečajnog postupka pred nadležnom područnom jedinicom FINE postupkom elektroničke javne dražbe, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine za stan u stambenoj zgradi u Zagrebu, Šenova ulica 16, na prvom katu, stan broj 4 ukupne površine 50,45 m<sup>2</sup>, upisan u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, k.o. Zaprudski Otok, zk.ul.br. 20006, kčbr. 974/4, 9. suvlasnički dio s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E-9).

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjembenog elaborata temeljem pregleda predložene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

Tržišna vrijednost nekretnine - predmetnog stana na dan vrednovanja procjene.

## **2. Metoda procjene**

### **2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom**

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15 ).

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m<sup>2</sup> korisne površine iste.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

## **2.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode**

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

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. Opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. Pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. Prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda

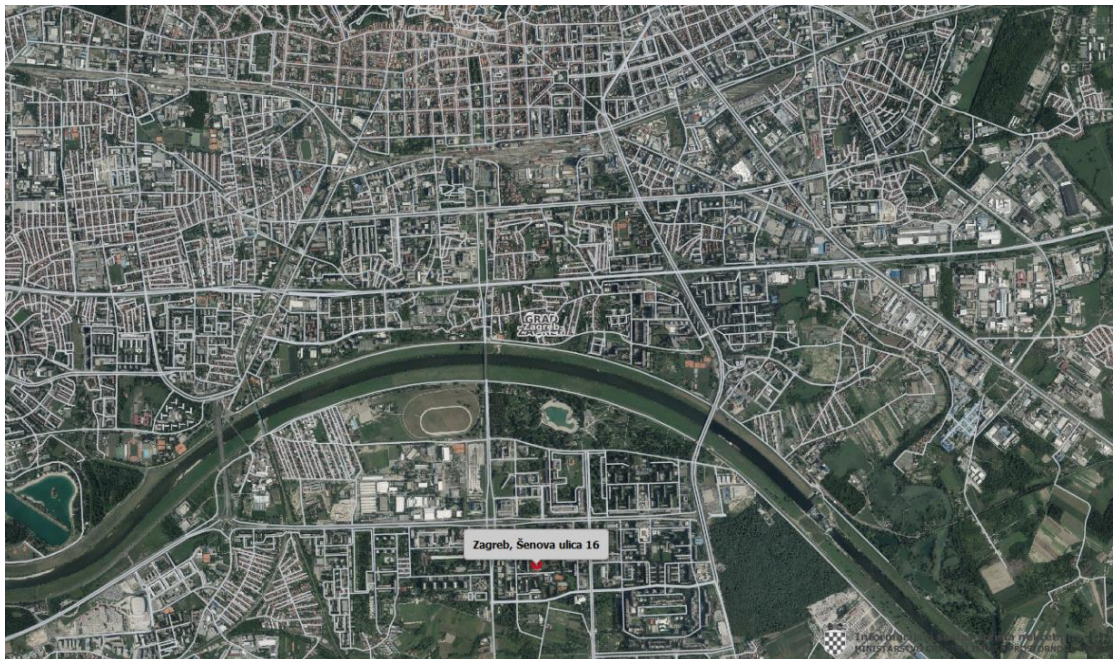
## **2.3. Obrazloženje za odabir metode**

Prilikom izrade ovog procjenbenog elaborata korištena je isključivo poredbena metoda za procjenu predmetnog stana, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Za potrebe izrade procjene korišteni su podaci dostupni na Internet portalu <http://nekretnine.mgipu.hr>.

### **3. OPĆI PODACI**

#### **3.1. Lokacija**



Procjenjivana nekretnina, stan na 1. katu stambene zgrade u Zagrebu, Šenova ulica 16, Sopot. Nekretnina se nalazi u urbano definiranom i osmišljenom naselju koji karakterizira stambena izgradnja s pratećim uslužnim i poslovnim sadržajima u neposrednom okruženju, koje je integrirano u gradsku mrežu komunalne infrastrukture.

Lokacijski je dobro pozicionirano s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira mala izloženost utjecajima zagađenosti i buke.

#### **3.2. Dokaz vlasništva**

Kao dokaz vlasništva nad predmetnom nekretninom predložen je izvadak iz zemljišne knjige, vidi prilog broj 6.

#### **3.3. Komentar legaliteta**

Uvidom u priloženi ZK izvadak utvrđeno je kako je predmetna nekretnina upisana s zabilježbom zaprimljeno 09.01.2019.g. pod brojem Z-495/2019:

„ OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU POSL.BR.ST-1692/2018-5 OD 07. SIJEČNJA 2019.g., nad dužnikom Idisa d.o.o., Zagreb, Šenova 16, OIB: 21407366515“.



**Iz teretnog lista C vidljivo je slijedeće:**

„Zaprimljeno pod brojem Z-2178/18

Prvenstveni red upisa: Z-29274/12

UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO

Zaprimljeno 01.06.2012. broj Z-29274/12 Na temelju rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-1474/12 od 28. svibnja 2012.uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od **365.605,51 kn**, sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 25. veljače 2012. do isplate, po eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećanoj za 5 postotnih poena, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA**“.

Sukladno članku 12. stavak 3 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/2015), upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

Stan na I. (prvom) katu prema upisu u zemljišnu knjigu i upisane površine sa odgovarajućim koeficijentom sukladno normi HRN ISO 9836:2011 (Prilog 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN105/15) ima korisnu površinu od 50.65 m<sup>2</sup>. Navedeno odstupanje je unutar dozvoljenog odstupanja od 2% te će mjerodavna korisna površina za obračun biti 50.45 m<sup>2</sup> u daljem tijeku procjene.

Pristup procijenjivanoj nekretnini moguć je preko zajedničkih dijelova stambene zgrade.

**TEHNIČKI OPIS**

GODINA GRADNJE: 1973

KATNOST GRAĐEVINE: Raz + Pr + 4 kata

NAMJENA: Stambena

**Konstrukcija zgrade**

Temelji: Armiranobetonski

Nosiva konstrukcija: AB elementi + opeka

Krovište: Ravni krov

Pregradni zidovi: Opeka, Siporeks

Pročelja: Uređena

**Unutarnja obrada**

Podovi: Keramika, parket

Zidovi: Ožbukani i gletani, oličeni disperzivnim bojama, keramičke pločice

Stropovi: Ožbukani i gletani, oličeni disperzivnim bojama

Unutarnja stolarija: Drvena

Oprema: Standardna

**PRIKLJUČCI NA:**

NN mrežu: DA

Vodoopskrba: DA

Odvodnja: DA

Telefon: DA

Toplana: DA

Plin: DA

Stan je građen materijalom dobre kvalitete, održavanje dobro.

#### **4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA – STANOVİ**

Ponudu nekretnina na procijenjivanom području čine pretežno stanovi u stambenim zgradama. Prosječna cijena stanova kreće se između 1.100 €/m<sup>2</sup> i 1.400 €/m<sup>2</sup>, ovisno o tehničkom stanju, stupnju opremljenosti, starosti, mikropoložaju te drugim faktorima kojima se utječe na kvalitetu stanovanja, trenutno je u ponudi veći broj nekretnina, te je mogućnost prodaje nekretnine ostvariva u dužem vremenskom periodu.

Ovaj procjembeni elaborat nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini i temeljem dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procijeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- 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)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Vladimir Krtalić: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)

## 5. ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine za stan u stambenoj zgradi u Zagrebu, Šenova ulica 16, na prvom katu, stan broj 4 ukupne površine 50,45 m<sup>2</sup>, upisan u zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, k.o. Zaprudski Otok, zk.ul.br. 20006, kčbr. 974/4, 9. suvlasnički dio s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E-9).

Ovim procjembenim elaboratom vrijednost nekretnine utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine – za stan:

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA</b>	<b>70.041,30 €</b>
<b>ZAOKRUŽENO</b>	<b>70.000,00 €</b>
<b>KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA</b>	<b>50,45 m<sup>2</sup></b>
<b>JEDINIČNA CIJENA STANA</b>	<b>1.387,51 €/m<sup>2</sup></b>

NAPOMENA: Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

U Zagrebu, 24. veljače 2019.

Antun Štefanić, dipl. ing. građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenitelj



### PRILOZI:

- Prilog br. 1 Fotodokumentacija
- Prilog br. 2 izračun KVP-a
- Prilog br. 3 Procjena tržišne vrijednosti poredbenom metodom – analiza usporednih nekretnina (međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika)
- Prilog br. 4 Lokacije i vrijednosti usporednih nekretnina
- Prilog br. 5 Procjena tržišne vrijednosti – rezultat
- Prilog br. 6 Izvadak iz zemljišne knjige
- Prilog br. 7 Izjava o neovisnosti i nepristranosti
- Prilog br. 8 Rješenje o imenovanju za sudskog vještaka i procjenitelja nekretnina



Prilog br. 1 FOTOGRAFIJE PREDMETNOG STANA



**Prilog br. 2 – PROCJENA VRIJEDNOSTI – izračun KVP-a**

**Korisna površina**  
**Zagreb, Šenova ulica 16**  
**Stan I.KAT**

**KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA**

<b>STAN</b>	<b>Visina</b>  <b>m</b>	<b>Korisna površina</b>  <b>KP</b> <b>m<sup>2</sup></b>	<b>Koeficijent korisne vrijednosti površine</b>	<b>Korisna vrijednost površine</b>  <b>KVP</b> <b>m<sup>2</sup></b>
<b>I KAT - prema izmjeri</b>				
Hodnik	2,55	3,60	1,00	3,60
Kuhinja, dnevni boravak i blagovaonica	2,55	28,77	1,00	28,77
Balkon natkriven (zatvoren)	2,55	2,95	0,75	2,21
Soba	2,55	11,88	1,00	11,88
Kupaonica/wc	2,55	4,19	1,00	4,19
<b>UKUPNO - prema izmjeri:</b>		<b>51,39</b>		<b>50,65</b>
<b>I KAT STAN - prema upisu u z.k.</b>				
Stan	2,55	50,45	1,00	50,45
<b>UKUPNO-prema upisu u z.k.:</b>	<b>0,00</b>	<b>50,45</b>	<b>0</b>	<b>50,45</b>

NAPOMENA: Stan na prvom katu s nusprostorijama prema izmjeri i korekciji izmjerene površine sa odgovarajućim koeficijentima sukladno normi HRN ISO 9836:2011 (Prilog 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15) ima korisnu vrijednost površine od 50,65 m<sup>2</sup>, dok je prema upisu u knjigu položenih ugovora površina stana 50,45 m<sup>2</sup>. Navedeno odstupanje je unutar dozvoljenog odstupanja od 2% te će mjerodavna korisna površina za obračun biti 50,45 m<sup>2</sup>.



Prilog br. 3 – PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – POREDBENA METODA

ULAZNI PODATCI - USPoredNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE									
	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
STATISTIKA	ADRESA	Zagreb Šenova ulica stan	Zagreb Šenova ulica stan	Zagreb Šenova ulica stan	Zagreb Šenova ulica stan	Zagreb Šenova ulica stan	Zagreb Šenova ulica stan	Zagreb Šenova ulica stan	Zagreb Šenova ulica stan	Zagreb Šenova ulica stan
	VRSTA NEKRETNOSTI	59,79 m <sup>2</sup>	50,16 m <sup>2</sup>	58,69 m <sup>2</sup>	49,05 m <sup>2</sup>	62,39 m <sup>2</sup>	49,05 m <sup>2</sup>	50,60 m <sup>2</sup>	50,45 m <sup>2</sup>	50,41 m <sup>2</sup>
	POVRŠINA STANA (m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	PRIPADAK	631.041,27 kn	396.334,00 kn	522.200,28 kn	491.400,00 kn	505.361,36 kn	461.390,74 kn	420.237,27 kn	361.701,12 kn	433.792,73 kn
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS STANA U PROMETU €	83.987,66 €	52.749,58 €	69.501,60 €	65.402,28 €	67.260,45 €	61.408,23 €	55.930,96 €	48.140,16 €	57.735,11 €
	JEDINIČNA CIJENA STANA	1.404,71 €/m <sup>2</sup>	1.051,63 €/m <sup>2</sup>	1.184,22 €/m <sup>2</sup>	1.333,38 €/m <sup>2</sup>	1.078,06 €/m <sup>2</sup>	1.217,21 €/m <sup>2</sup>	1.105,35 €/m <sup>2</sup>	954,22 €/m <sup>2</sup>	1.145,31 €/m <sup>2</sup>
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	1.10.2018.	29.7.2016.	15.9.2017.	12.12.2017.	13.11.2015.	14.7.2016.	20.9.2016.	1.12.2016.	27.4.2016.
	KATNOST ZGRADE (BR. NADZEMNIH ETAŽA)	4	4	4	4	4	4	4	4	4
	IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	1970-1975	1970-1975	1970-1975	1970-1975	1970-1975	1970-1975	1970-1975	1970-1975	1970-1975
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ETAŽA	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	SOBNOST STANA	2	2	2	2	2	2	2	2	2
	CJENOVNI BLOK	SOPOT	SOPOT	SOPOT	SOPOT	SOPOT	SOPOT	SOPOT	SOPOT	SOPOT
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE									
	Indeks na dan transakcije	118,96	101,96	106,45	110,46	98,62	101,96	101,96	100,56	99,91
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,000	1,167	1,118	1,077	1,206	1,167	1,167	1,183	1,191
	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	1.404,71 €/m <sup>2</sup>	1.228,97 €/m <sup>2</sup>	1.323,38 €/m <sup>2</sup>	1.435,98 €/m <sup>2</sup>	1.300,41 €/m <sup>2</sup>	1.420,16 €/m <sup>2</sup>	1.289,65 €/m <sup>2</sup>	1.128,81 €/m <sup>2</sup>	1.363,69 €/m <sup>2</sup>
	Koeficijent katalnosti stana (Usporedbene Nekretnine - UN)	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08	1,08
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
STATISTIKA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	1.404,71 €/m <sup>2</sup>	1.228,97 €/m <sup>2</sup>	1.323,38 €/m <sup>2</sup>	1.435,98 €/m <sup>2</sup>	1.300,41 €/m <sup>2</sup>	1.420,16 €/m <sup>2</sup>	1.289,65 €/m <sup>2</sup>	1.128,81 €/m <sup>2</sup>	1.363,69 €/m <sup>2</sup>
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	1.351,04 €/m <sup>2</sup>								
	APSOlutNO OdstUPANJE	53,67 €/m <sup>2</sup>	-124,08 €/m <sup>2</sup>	-27,66 €/m <sup>2</sup>	84,94 €/m <sup>2</sup>	-50,63 €/m <sup>2</sup>	69,12 €/m <sup>2</sup>	-61,39 €/m <sup>2</sup>	-222,23 €/m <sup>2</sup>	12,65 €/m <sup>2</sup>
	RELATIVNO OdstUPANJE	3,97%	-9,18%	-2,05%	6,29%	-3,75%	5,12%	-4,54%	-16,45%	0,94%
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	ODABRANA USPoredNA NEKRETNOST	1.405 €/m <sup>2</sup>	1.227 €/m <sup>2</sup>	1.323 €/m <sup>2</sup>	1.436 €/m <sup>2</sup>	1.300 €/m <sup>2</sup>	1.420 €/m <sup>2</sup>	1.289,65 €/m <sup>2</sup>	1.128,81 €/m <sup>2</sup>	1.363,69 €/m <sup>2</sup>
	KVADRAT APSOLUTNIH OdstUPANJA	2.880,31	15.394,85	764,96	7.215,19	2.563,50	4.776,93	3.768,64	49.385,76	159,93
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH OdstUPANJA	157.459,12		STANDARDNA DEVIJACIJA	7.215,19	2.563,50	4.776,93	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	264,54	
	JEDINIČNA VRIJEDNOST STANA	1.351,04 €/m <sup>2</sup>								

Prilog br. 4 – INFORMACIJE O POREDBENIM NEKRETNINAMA

**Podaci o nekretnosti**  
Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena

ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
980903	Datum pregleda	23.2.2019.
980903	Vrsta nekretnosti	ST - STAN/APARTMAN
980903	ID PH (PU)	3893655
980903	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
980903	Površina u prometu	59,79
980903	Vrijednost nekretnosti (K0)	631.041,27
980903	Datum ugovora	01.10.2018
980903	Status podataka	PREUZETO OD PU
980903	Genovni blok	SOPOT
980903	Prethodna namjena genovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

**Podaci o nekretnosti**  
Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena

ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
965502	Datum pregleda	23.2.2019.
965502	Vrsta nekretnosti	ST - STAN/APARTMAN
965502	ID PH (PU)	3873349
965502	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
965502	Površina u prometu	48,27
965502	Vrijednost nekretnosti (K0)	442.215,92
965502	Datum ugovora	22.07.2018
965502	Status podataka	PREUZETO OD PU
965502	Genovni blok	SOPOT
965502	Prethodna namjena genovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

**Podaci o nekretnosti**  
Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena

ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
662090	Datum pregleda	23.2.2019.
662090	Vrsta nekretnosti	ST - STAN/APARTMAN
662090	ID PH (PU)	3512079
662090	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
662090	Površina u prometu	50,45
662090	Vrijednost nekretnosti (K0)	361.701,12
662090	Datum ugovora	01.12.2018
662090	Status podataka	PREUZETO OD PU
662090	Genovni blok	SOPOT
662090	Prethodna namjena genovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

**Podaci o nekretnosti**  
Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena

ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
596509	Datum pregleda	23.2.2019.
596509	Vrsta nekretnosti	ST - STAN/APARTMAN
596509	ID PH (PU)	3440465
596509	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
596509	Površina u prometu	50,16
596509	Vrijednost nekretnosti (K0)	396.334,00
596509	Datum ugovora	29.07.2016
596509	Status podataka	PREUZETO OD PU
596509	Genovni blok	SOPOT
596509	Prethodna namjena genovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

**Podaci o nekretnosti**  
Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena

ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
597606	Datum pregleda	23.2.2019.
597606	Vrsta nekretnosti	ST - STAN/APARTMAN
597606	ID PH (PU)	3415293
597606	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
597606	Površina u prometu	50,16
597606	Vrijednost nekretnosti (K0)	396.334,00
597606	Datum ugovora	29.07.2016
597606	Status podataka	PREUZETO OD PU
597606	Genovni blok	SOPOT
597606	Prethodna namjena genovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Prilog br. 5 – PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI – REZULTAT

**PRILOG BR. 4 - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZA STAN - REZULTAT**  
**Zagreb, Šenova ulica 16**  
**Stan**

NEKRETNINA		STAN
Prosječna cijena		1.351,04 €/m <sup>2</sup>
Površina predmetne nekretnine		50,45 m <sup>2</sup>
<b>VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE</b>		<b>68.160,08 €</b>
<b>KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST</b>		
<b>KOEFICIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K<sub>p</sub></b>		
Koeficijent orijentacije stana - k <sub>o</sub>		
jednostrano: 0,92		1,00
Koeficijent geografskog položaja stana (dnevni boravak) - k <sub>gps</sub>		
jug, jugozapad ili jugoistok: 1,08		1,08
Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na okoliš) - k <sub>uo</sub>		
optimalni standard: 1,08		1,00
Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja - k <sub>sks</sub>		
nije pod utjecajem: 1,00		1,00
<b>KOEFICIJENT POVOLJNOSTI - K<sub>p</sub></b>		<b>1,018</b>
<b>ODBICI</b>		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nizak: ≤10 %	0,00%
Održavanje zgrade	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje stana	Nizak: ≤10 %	1,00%
<b>UKUPNO ODBICI</b>		<b>-681,60 €</b>
<b>DODACI</b>		
Dobra lokacija: 0 do + 5%		2,00%
Iznadprosječno održavanje: ≤5 %		0,00%
<b>UKUPNO DODACI</b>		<b>1.363,20 €</b>
<b>POSEBNO ZNAČAJNA OBILJEŽJA</b>		<b>IZNOS</b>
Građevinski nedostaci radi nedovršenosti	Nema	0,00 €
<b>UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA</b>		<b>0,00 €</b>
<b>SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>		<b>70.041,30 €</b>
<b>ZAOKRUŽENO</b>		<b>70.000,00 €</b>
<b>JEDINIČNA CIJENA STANA - SADAŠNJA</b>		<b>1387,51 €/m<sup>2</sup></b>
NAPOMENE: Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.		



Prilog br. 6 - IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL NOVI ZAGREB  
Stanje na dan: 21.01.2019. 23:23

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDESKI OTOK

Broj ZK uložka: 20006

Broj zadnjeg dnevnika: Z-495/2019  
Aktivne plombe: Z-9695/2018

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 9 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)**

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	974/4	ŠENOVA ULICA STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Šenova ulica 16			303 303	
		UKUPNO:			303	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) stan br. 4 u I (prvom) katu- dvosobni stan s nusprostorijama površine 50,45 čm, ulaz I (jedan)-Šenova br. 16 IDISA D.O.O., OIB: 21407366515, ŠENOVA ULICA 16, 10000 ZAGREB	
9.3	Zaprimljeno 09.01.2019.g. pod brojem Z-495/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU POSL.BR.ST-1692/2018-5 OD 07. SIJEČNJA 2019.G. , nad dužnikom Idisa d.o.o., Zagreb, Šenova 16, OIB: 21407366515	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno pod brojem Z-2178/18  ZABILJEŽBA, OTVARANJE ISPRAVNOG POSTUPKA, rok za podnošenje prijava i prigovora teče od 06. travnja 2018. godine do 08. svibnja 2018. godine	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.	Na suvlasnički dio: 9		



**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDESKI OTOK

Broj ZK uložka: 20006

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

**POSEBNI IZVADAK**

**C**

**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.1	Zaprimljeno pod brojem Z-2178/18  Prvenstveni red upisa: Z-29274/12  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO  Zaprimljeno 01.06.2012. broj Z-29274/12 Na temelju rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-1474/12 od 28. svibnja 2012.uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 365.605,51 kn, sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 25. veljače 2012. do isplate, po eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, uvećanoj za 5 postotnih poena, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA</b>	365.605,51 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.01.2019.

Prilog br. 7

### **Izjava o neovisnosti i nepristranosti**

Ovaj nalaz i mišljenje odnosno procjena vrijednosti nekretnine sačinjena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina ( NN 79/14 ).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Sav radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja ovog zadatka biti će pohranjena u arhivi vještaka.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

**Antun Štefanić, dipl. ing. građ.**  
**Stalni sudski vještak za graditeljstvo**  
**i procjenu nekretnina**



Prilog br. 8



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1163/15  
Zagreb, 15. siječnja 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Antuna Štefanića za proširenje područja vještačenja, temeljem članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s člankom 12a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

**Antun Štefanić dipl.ing.građ.** iz Zagreba, Savska 81, stalnom sudskom vještaku za GRADITELJSTVO, odobrava se proširenje područja vještačenja i na PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine računajući od datuma rješenja o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo odnosno 27. listopada 2015.

Obrazloženje

Rješenjem Županijskog suda u Zagrebu br. 4Su-1163/15 od 27. listopada 2015. Antun Štefanić, dipl.ing.građ. iz Zagreba imenovan je stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo.

Dana 14. prosinca 2017. Antun Štefanić podnio je zahtjev za proširenje područja vještačenja i na procjenu nekretnina. Po zaprimljenom zahtjevu, sukladno članku 12a. stavak 3. Pravilnika, zatraženo je mišljenje Hrvatske strukovne udruge eksperata i sudskih vještaka, o ispunjenosti uvjeta za proširenje područja vještačenja na procjenu nekretnina.

Dopisom od 08. siječnja 2018., HSUESV dalo je mišljenje da, s obzirom na njegove reference, Antun Štefanić posjeduje potrebna znanja i vještine, te da u potpunosti ispunjava uvjete za proširenje područja vještačenja na procjenu nekretnina.

S obzirom na navedeno, temeljem čl. 12a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić univ.spec.crim.