

**KREŠIMIR BAČUN**, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Trg Senjskih uskoka 8

10 000 Zagreb

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

utvrđivanje tržišne vrijednosti



**NEKRETNINA:** KUĆA I POSLOVNA GRADEVINA

**LOKACIJA:** Poljski put 1f, Lučko, Zagreb

**NARUČITELJ:** KONIL d.o.o. (u stečaju), Poljski put 1f, Zagreb

**IZRADIO:** Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



rujan 2021.

## **S A D R Ź A J:**

### **A. SAŽETAK**

### **B. OPĆI DIO**

B.1. RJEŠENJE

B.2. POPIS PROPISA, ZNANSTVENE I STRUČNE LITERATURE

B.3. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

### **C. TEHNIČKI DIO**

#### **C.1. ZADATAK**

C.1.1. PROCJENJIVANA NEKRETNINA

C.1.2. PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE

#### **C.2. REZULTAT OČEVIDA**

C.2.1. FOTODOKUMENTACIJA

C.2.2. STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

C.2.3. OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE

#### **C.3. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

C.3.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

C.3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

#### **C.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE**

#### **C.5. IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI**

#### **C.6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

#### **C.7. ZAKLJUČAK**

### **D. PRILOZI**

**A. SAŽETAK**

VRSTA: KUĆA I POSLOVNA GRADEVINA

LOKACIJA: Poljski put 1f, Lučko, Zagreb

SUD: Općinski sud u Novom zagrebu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL: Novi Zagreb

ZK. ULOŽAK: 1743, 1675

ZK. PODULOŽAK: -

ZK.Č. BR. 830/5, 793/216

ZK. OPĆINA Demerje

K.Č. BR.: 72/6, 193/1

K. OPĆINA: Demerje

DAN KAKVOĆE: 3. rujan 2021.

DAN VREDNOVANJA: 5. rujan 2021.

POVRŠINA NEKRETNINE: 382,83 m<sup>2</sup>POVRŠINA ZEMLJE: 1.466,00 m<sup>2</sup>

VRIJEDNOST:

284.576 €

ili

2.130.000 kn

SVRHA PROCJENJIVANJA: izračun

tržišne

vrijednosti nekretnine za potrebe Naručitelja

**Napomene:**

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

## B. OPĆI DIO

## B.1. RJEŠENJE



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

Broj: 4 Su-558/18-4  
 Velika Gorica, 7. studenoga 2018.

## RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Vitomir Boić, odlučujući u povodu zahtjeva Krešimira Bačuna, dipl. ing. grad., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16 – dalje u tekstu: Pravilnik), 7. studenoga 2018.

## riješio je

Krešimir Bačun, dipl. ing. grad., OIB: 97104068186, iz Zagreba, Trg Senjskih uskoka 8, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

## Obrazloženje

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

Zahtjev je osnovan.

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



Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1358/13 od 7. studenoga 2014. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine. U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima bi bio angažiran od strane suda, stručno se usavršavao i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

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

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



O tome obavijest:

1. Krešimir Bačun
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Pismohrana

## B.2. POPIS PROPISA, ZNANSTVENE I STRUČNE LITERATURE

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 41/06,
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 963/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)
  
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
  
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 67/19),
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m<sup>3</sup>) građevine u Republici hrvatskoj (NN 98/18),
  
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13),
  
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/14),
- Uredba o visini vodnog doprinosa ( NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19)
  
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina
  
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- EuropeanValuationStandards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim cijenama nekretnina)

### B.3. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Izvršen je vizualni pregled nekretnine, s fotozapisom.

U izvještaju 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 izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole temeljnih zahtjeva za građevinu, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

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 izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina





**C. TEHNIČKI DIO****C.1. ZADATAK****C.1.1. PROCJENJIVANA NEKRETNINA**

Prema zahtjevu Naručitelja, bilo je potrebno izvršiti procjenu vrijednosti predmetne nekretnine. Opis, identifikacija, kao i mjesto i namjena navedeni su u niže priloženom opisu:

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| VRSTA:                         | KUĆA I POSLOVNA GRAĐEVINA   |
| LOKACIJA:                      | Poljski put 1f, Lučko, Zagreb   |
| SUD:                           | Općinski sud u Novom zagrebu  |
| ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL:        | Novi Zagreb   |
| ZK. ULOŽAK:                    | 1743, 1675  |
| ZK. PODULOŽAK:                 | -   |
| ZK.Č. BR.                      | 830/5, 793/216  |
| ZK. OPĆINA                     | Demerje   |
| K.Č. BR.:                      | 72/6, 193/1   |
| K. OPĆINA:                     | Demerje   |
| DAN KAKVOĆE:                   | 3. rujan 2021.  |
| DAN VREDNOVANJA:               | 5. rujan 2021.  |
| POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA ZK.:  | 1.466 m <sup>2</sup>  |
| POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA KAT.: | 1.466 m <sup>2</sup>  |
| VLASNIK:                       | prema izvatku iz zemljišne knjige                                       |
| TERET I ZABILJEŽBE:            | ima, sukladno upisu u ZK  |
| SVRHA PROCJENJIVANJA:          | izračun      tržišne      vrijednosti nekretnine za potrebe Naručitelja |



### C.1.2. PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNOSTI



izvor: <https://maps.google.com/>, tip prikaza: karta



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



izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>



izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>



## C.2. REZULTAT OČEVIDA

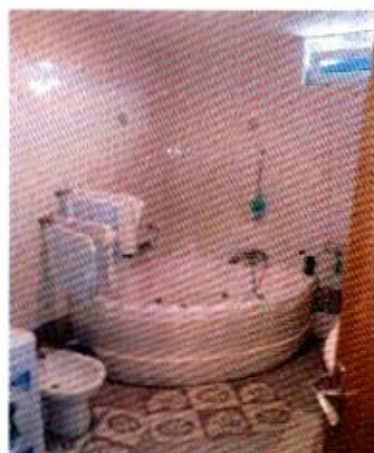
### C.2.1. FOTODOKUMENTACIJA











### C.2.2.STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetna nekretnina na k.č. 793/216, k.o. Demerje je u naravi stambeno gospodarska zgrada, katnosti prizemlje + kat + nisko potkrovlje. U prizemlju se nalazi dijelom radionica prislonjena uz kuću etažne oznake E-1, neto korisne površine 122,50 m<sup>2</sup> a dijelom poslovni prostor koji je u dijelom prenamijenjen u stan dok se prema vlasničkom listu ta etažna cjelina vodi kompletno kao poslovni prostor oznake E-2 neto korisne površine 113,90 m<sup>2</sup>. Nadalje, na katu se nalazi stambeni prostor etažne oznake E-3 neto korisne površine 81,93 m<sup>2</sup>. Predmet procjene je neizgrađeno zemljište koje se nalazi na k.č. 830/5, k.o. Demerje površine 316 m<sup>2</sup>. Okolne nekretnine su većim dijelom obiteljske kuće kao i poslovni objekti. Javni i društveni sadržaji poput škole, vrtića, dom zdravlja i pošta nalaze se u Lučkom i Hrvatskom Leskovcu. Površine prostora preuzete su iz dokumentacije dostavljene od Naručitelja.

- pristupna prometnica je asfaltirana dvosmjerna ulica
- predmetna nekretnina nalazi se unutar cjenovnog bloka *Struga - građevinsko*
- zatečeno stanje: predmetna nekretnina se koristi (utvrđeno obilaskom nekretnine)
- položajna obilježja: prosječna lokacija
- podaci o energetskim karakteristikama predmetne nekretnine nisu poznati

### OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE

- okolne nekretnine su većim dijelom obiteljske kuće i poslovne zgrade.
- predmetna nekretnina ima neposredan pristup na javnu prometnicu sa svoje zapadne strane
- prometna povezanost s okolnim mjestima je prosječna
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog i zračnog prometa (nije izvršeno mjerenje onečišćenje zraka prilikom oglada nekretnine)
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje, blizina autoceste (nije izvršeno mjerenje buke prilikom oglada nekretnine)

### DRUGE ODLUČNE ČINJENICE

- |                             |  |
|-----------------------------|--|
| - alternativna uporaba:     | zanemariva i/ili mala  |
| - utrživost:                | mala (> 12 mjeseci)  |
| - HABU (high and best use): | nekretnina se koristi sukladno namjeni (utvrđeno vanjskim ogledom) |



## C.3. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

## KUĆA - POSLOVNI PROSTOR I RADIONA

|                         |  |  |
|-------------------------|--|--|
| Temelji:                | armiranobetonski   |  |
| Nosiva konstrukcija:    | zidana od opeke sa horizontalnim i vertikalnim serklažima          |  |
| Međukatna konstrukcija: | ab ploča   |  |
| Krovna konstrukcija:    | drveno dvostrešno krovšte pokriveno crijepom                       |  |
| Pročelje:               | termo fasada (izolacija od stiropora i tanki sloj žbuke)           |  |
| Pregrade:               | zidana od opeke  |  |
| Obrada zidova:          | ožbukano i obojano, keramičke pločice                              |  |
| Podne obloge:           | parket, keramičke pločice  |  |
| Stropovi:               | ožbukano i obojano   |  |
| Unutarnja stolarija:    | drvena   |  |
| Vanjska stolarija:      | pvc profili s IZO ostakljenjem                                     |  |
| Izvedene instalacije:   | električna energija, vodovod, plin, odvodnja sabirna jama          |  |
| Grijanje:               | centralno radijatorsko na plin                                     |  |
| Godina izgradnje:       | 2003   |  |
| Godina adaptacije:      | -  |  |
| Kat/Katnost:            | prizemlje + 1 kat + potkrovlje                                     |  |
| Dizalo:                 | nema   |  |
| Okoliš:                 | uređen   |  |
| Parkirno mjesto:        | parkiranje omogućeno na vanjskim parkirališnim mjestima na parceli |  |
| Pripadci:               | -  |  |
| Opći dojam:             | sukladno starosti i namjeni (utvrđeno vanjskim ogledom)            |  |
| Razno:                  |  |  |

**RADIONICA**

|                                |  |  |
|--------------------------------|--|--|
| <b>Temelji:</b>                | armiranobetonski   |  |
| <b>Nosiva konstrukcija:</b>    | ab stupovi i zidovi od porobetona dok je dio hale čelična konstrukcija sa sa termo panelima  |  |
| <b>Međukatna konstrukcija:</b> | nema   |  |
| <b>Krovnna konstrukcija:</b>   | čelična rešetkasti nosača sa pokrovom od termo panela  |  |
| <b>Pročelje:</b>               | ožbukano i obojano, termo paneli   |  |
| <b>Pregrade:</b>               | nema   |  |
| <b>Obrada zidova:</b>          | ožbukano i obojano, termo paneli   |  |
| <b>Podne obloge:</b>           | keramika i laminat   |  |
| <b>Stropovi:</b>               | nepoznato  |  |
| <b>Unutarnja stolarija:</b>    | nepoznato  |  |
| <b>Vanjska stolarija:</b>      | alumijska sa polikarbonatom i podizna sekcijaska alu vrata za ulaz vozila  |  |
| <b>Izvedene instalacije:</b>   | električna energija, vodovod, plin, odvodnja sabirna jama  |  |
| <b>Grijanje:</b>               | grijanje sa ventilokonvektorima  |  |
| <b>Godina izgradnje:</b>       | 2003.  |  |
| <b>Godina adaptacije:</b>      | -  |  |
| <b>Kat/Katnost:</b>            | Prizemlje  |  |
| <b>Dizalo:</b>                 | nema   |  |
| <b>Okoliš:</b>                 | uređen   |  |
| <b>Parkirno mjesto:</b>        | parkiranje omogućeno na vanjskim parkirališnim mjestima na parceli   |  |
| <b>Pripadci:</b>               | -  |  |
| <b>Opći dojam:</b>             | sukladno starosti i namjeni (utvrđeno vanjskim ogledom)  |  |
| <b>Razno:</b>                  | kako nismo izvršili detaljan ogled nekretnine, opis interijera preuzet je iz dokumentacije dostavljene od Naručitelja. Pretpostavljamo srednji nivo uređenja i kvalitete ugrađenih materijala. U slučaju da se omogući detaljan ogled nekretnine te da se utvrdi stvarno stanje kakvoće predmetne nekretnine, moguća su znatna odstupanja u procijenjenoj vrijednosti. |  |



## C.3.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

Za izračun korisne vrijednosti površina primjenjuje se prilog 1., Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 15/19).

**STAMBENO GOSPODARSKA ZGRADA na k.č. 793/216, k.o. Demerje**

| građevina        |   | ukupna podna površina | ukupna podna površina<br>prema ZK | koeficijent | korisna vrijednost<br>površine |
|------------------|---|-----------------------|-----------------------------------|-------------|--------------------------------|
| Radionica        | 1 | 187,00 m <sup>2</sup> | 187,00 m <sup>2</sup>             | -           | 187,00 m <sup>2</sup>          |
| Radionica        | 2 | 125,00 m <sup>2</sup> | 0,00 m <sup>2</sup>               | -           | 0,00 m <sup>2</sup>            |
| Poslovni prostor |   | 109,63 m <sup>2</sup> | 113,90 m <sup>2</sup>             | -           | 113,90 m <sup>2</sup>          |
| Stambeni prostor |   | 94,99 m <sup>2</sup>  | 81,93 m <sup>2</sup>              | -           | 81,93 m <sup>2</sup>           |
| ukupno:          |   |                       | 382,83 m <sup>2</sup>             |             | 382,83 m <sup>2</sup>          |

**UDIO ZEMLJIŠTA U ODNOSU NA UDIO ETAŽNIH CJELINA**

| Etažni dio       |       | Površina              | Udio   | Površina etažnog dijela zemljišta |
|------------------|-------|-----------------------|--------|-----------------------------------|
| Radionica        | (E-1) | 187,00 m <sup>2</sup> | 38,49% | 442,64 m <sup>2</sup>             |
| Poslovni prostor | (E-2) | 113,90 m <sup>2</sup> | 35,78% | 411,47 m <sup>2</sup>             |
| Stambeni prostor | (E-3) | 81,93 m <sup>2</sup>  | 25,37% | 291,76 m <sup>2</sup>             |
| Sveukupno        |       | 382,83 m <sup>2</sup> |        |                                   |

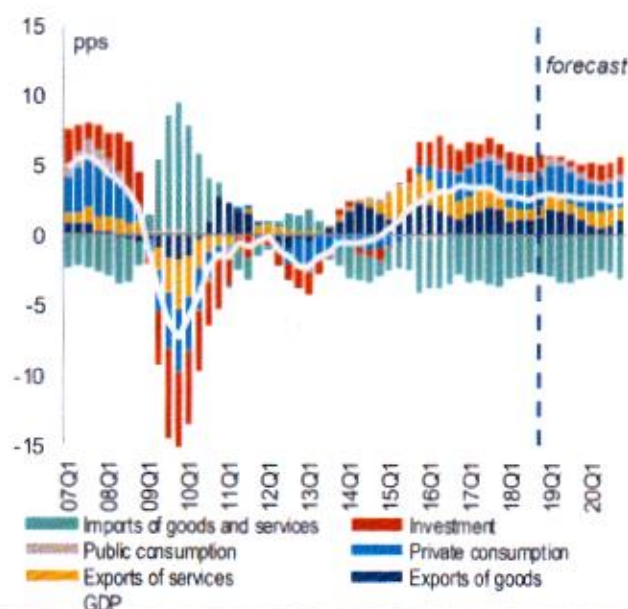
| zemljišnoknjižno stanje |         |         |                         | katastarsko stanje |       |         |                         |
|-------------------------|---------|---------|-------------------------|--------------------|-------|---------|-------------------------|
| ZK ul.                  | k.č.    | k.o.    | površina                | posj. list         | k.č.  | k.o.    | površina                |
| 1675                    | 793/216 | Demerje | 1.150,00 m <sup>2</sup> | 1232               | 72/6  | Demerje | 1.150,00 m <sup>2</sup> |
| 1743                    | 830/5   | Demerje | 316,00 m <sup>2</sup>   | 1571               | 193/1 | Demerje | 316,00 m <sup>2</sup>   |
|                         |         | ukupno: | 1.466,00 m <sup>2</sup> |                    |       | ukupno: | 1.466,00 m <sup>2</sup> |

**Napomena:**

Površina zgrada preuzeta je iz dokumentacije dostavljene od Naručitelja.

### C.3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Oporavak gospodarstva se bilježi već četvrtu godinu zaredom, gospodarski rast i dalje je sveobuhvatan i snažan. Hrvatska, za koju je



(Izvadak iz Izvješća Europske komisije od 27.02.2019.g.)

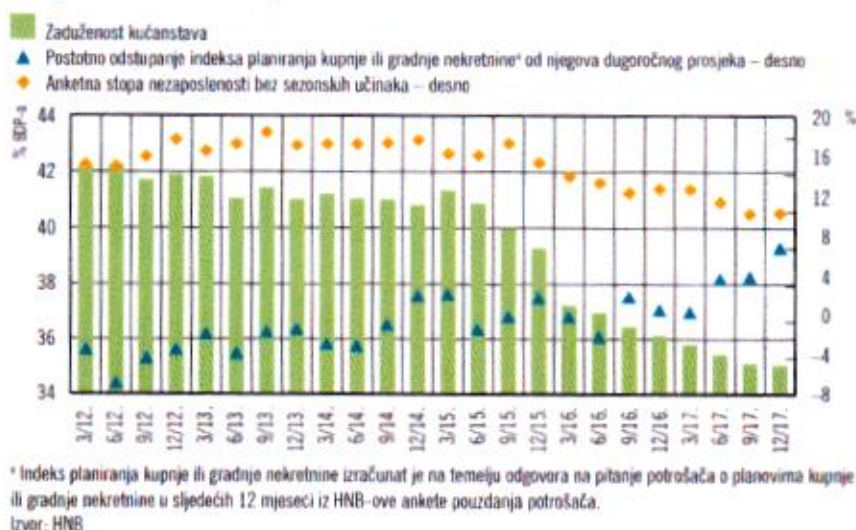
Rast cijena energenata doveo je do rasta inflacije u 2018. Unatoč kontinuirano snažnom rastu zaposlenosti i plaća temeljna inflacija i dalje je niska. Međutim, s obzirom na stabilno smanjenje nezaposlenosti i sve veću potražnju za radnom snagom u nekim sektorima, očekuje se veći pritisak na plaće u 2019. i 2020. Istovremeno se očekuje pad cijena zbog smanjenja stope poreza na dodanu vrijednost (PDV) na određene proizvode (uglavnom svježe prehrambene proizvode) u 2019. i smanjenja opće stope PDV-a od jednog postotnog boda u 2020. Sredinom 2019. trebale bi se stabilizirati i cijene energenata, nakon čega se očekuje blagi porast inflacije, koja je u 2018. u prosjeku iznosila 1,6 %, dok se rast temeljne inflacije očekuje krajem razdoblja prognoze.

Unatoč snažnom oporavku 2017. cijene stambenih nekretnina i dalje su znatno niže od najviših razina iz 2007. Zbog snažnog rasta koji se bilježi od 2016. cijene stambenih nekretnina ponovno su dosegnule razine iz 2012., no u lipnju 2018. još su uvijek bile 25 % manje od najviših razina iz 2007. Prosječne cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj u 2017. porasle su za 6,6 %. Cijene su, međutim, u prvoj polovini 2018. stagnirale, unatoč kontinuiranom smanjenju kamatnih stopa za stambene kredite. Cijene postojećih objekata znatno su brže rasle od 2016. nego cijene novosagrađenih objekata, odnosno porasle su za 7,4 % odnosno 2 %. Prema pokazatelju kojim se mjeri omjer cijene i najamnine, cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj još su uvijek znatno niže od njihova dugoročnog prosjeka, što se djelomično može objasniti negativnim demografskim kretanjima te već otprije visokom stopom vlasništva nad nekretninama. Postoje značajne regionalne razlike u kretanjima cijena stambenih nekretnina. Tijekom 18 mjeseci do lipnja 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu narasle su za 11,8 %, a slijedile su ih cijene na jadranskoj obali koje su narasle za 5,9 %. U ostalim dijelovima zemlje zabilježeno je prosječno smanjenje cijena stambenih nekretnina od 1,1 %. Broj prijavljenih kupoprodajnih transakcija stambenim nekretninama također potvrđuje velike regionalne razlike, jer je više od 76 % transakcija prijavljeno u samo pet županija i Gradu Zagrebu (Tkalec i suradnici, 2018). Osim toga, analiza prihvatljivosti nekretnina upućuje na veće cijene stambenih nekretnina u usporedbi s dohotkom u obalnim područjima i Gradu Zagrebu, što je u skladu s očekivanjima s obzirom na veliki udio stambenih nekretnina na obali koje se koriste za iznajmljivanje turistima.



Rast optimizma potrošača, koji se ogleda i u namjerama kupnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.), te nastavak programa državnog subvencioniranja stambenih kredita mogli bi dati poticaj novom stambenom zaduživanju kućanstava. No, oporavak kreditnog ciklusa značajno će ovisiti i o kretanju agregatnog dohotka stanovništva (tijekom 2018. i 2019. očekuje se ublažavanje pozitivnih trendova na tržištu rada), odnosno mogućnosti da se višim i stabilnijim dohocima kompenziraju izmijenjeni regulatomi i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja.

**Slika 4.2. Rast cijena stambenih nekretnina i rast optimizma potrošača, u uvjetima pozitivnih makroekonomskih kretanja, uzajamno se osnažuju**



Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti<sup>10</sup> (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

**Slika 4.6. Rast cijena zaustavio je poboljšavanje financijske dostupnosti stambenih nekretnina**



Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnosti, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama zabilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije (Slika 4.3.). Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,3%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnosti, značajno je pridonijela realizacija programa državnog subvencioniranja stambenih kredita, koji su kreditne institucije popratile nešto blažim kreditnim standardima, uz razmjerno niske kamatne stope.

Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnosti značajnije su porasle krajem 2017.



Slika 4.4. Cijene stambenih nekretnosti kreću se oko razine temeljene na makroekonomskim fundamentima



Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)



#### C.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Vrijednosti nekretnina se, prema osnovi procjene, dijele na tržišnu vrijednost i vrijednosti koje nisu tržišna vrijednost. Mogući su i posebni slučajevi kada tražena vrijednost nije osnova za procjenu već predstavlja derivat neke od uobičajenih vrijednosti. U pravilu Naručitelj određuje koju vrijednost nekretnine treba procijeniti a sukladno svojim potrebama no Procjenitelj treba pažljivo procijeniti koja je vrijednost adekvatna za navedene potrebe Naručitelja i u dogovoru s njim odrediti stvarnu osnovu procjene. Procjenitelj ne smije procjenjivati nekretninu na osnovi koja nije adekvatna za zaprimljeni zadatak. Osnova procjene mora biti jasno navedena u elaboratu.

Namjena ovog procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti.

#### METODOLOGIJA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, a osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metodologije procjene u isključivoj je nadležnosti Procjenitelja.

##### Troškovna metoda

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

##### Poredbena metoda

Poredbena metoda primjerena je 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

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

Za etažne dijelove Radionica (E-1) I Poslovni prostor (E-2) je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana **PRIHODOVNA METODA** jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine

Za etažni dio (E-3) STAMBENI PROSTOR je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine



## C.5. IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI

## IZRAČUN VRIJEDNOSTI STANA

Poredba 1 ..... ID Nekretnine (PU) ..... 3801776

Lokacija: Rožmanka 8a, Lučko, Zagreb

Datum ugovora: 3/22/2018

ICSN: 99,57

Površina (m²): 81,18

kvartal: 1 2018

Cijena: 724.500,00 kn 97.421,63 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,456747

Cijena (€/m²): 1.200,07



Poredba 2 ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4134383

Lokacija: Lučko 38, Zagreb

Datum ugovora: 10/30/2019

ICSN: 109,64

Površina (m²): 132,88

kvartal: 4 2019

Cijena: 876.858,05 kn 117.700,00 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,449941

Cijena (€/m²): 885,76





**Poredba 3** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4132945

**Lokacija:** Lučko 38, Zagreb

**Datum ugovora:** 10/28/2019

**ICSN:** 109,64

**Površina (m²):** 126,67

**kvartal:** 4 2019

**Cijena:** 931.142,75 kn

125.000,00 €

prosječni točak ICSB na dan transakcije 1F = 7,449142

**Cijena (€/m²):** 986,82



### IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZAKUPA POSLOVNOG PROSTORA

**Poredba 1** ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 804395

**Lokacija:** Dolenica 43a, Donji Stupnik

**Datum ugovora:** 9/11/2017

**ICSN:** 109,31

**Površina (m²):** 60,00

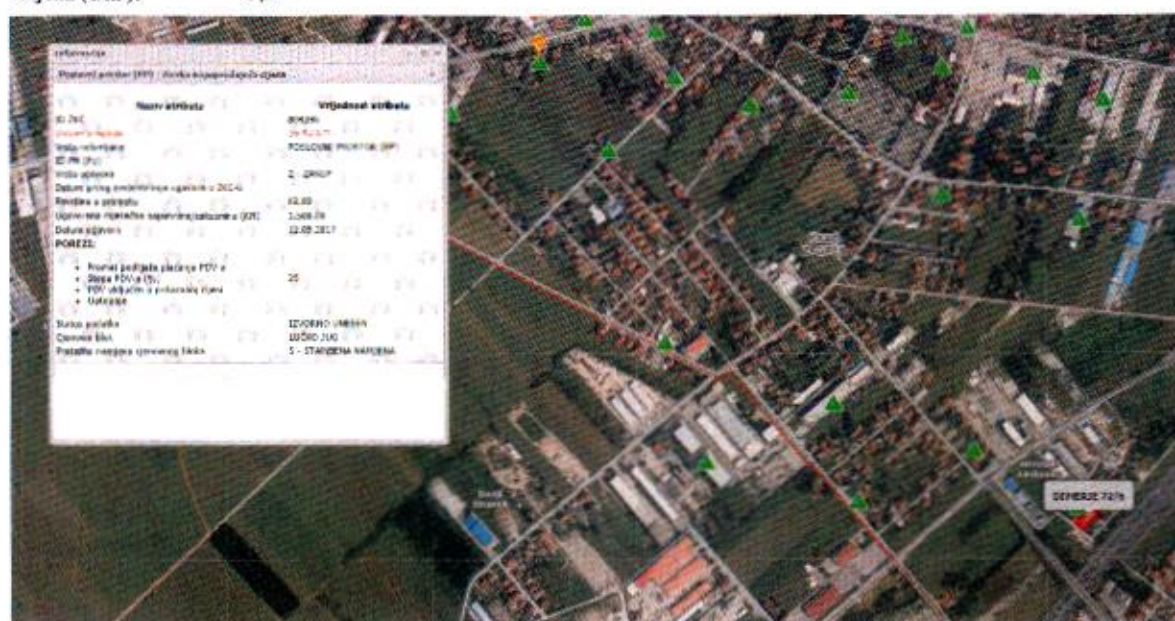
**kvartal:** 3 2017

**Cijena zakupa:** 1.500,00 kn

200,30 €

prosječni točak ICSB na dan transakcije 1F = 7,488701

**Cijena (€/m²):** 3,34





**Poredba 2** ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 1368278

**Lokacija:** Rožmanka 14, Lučko, Zagreb

**Datum ugovora:** 1/1/2021

**ICSN:** 115,71

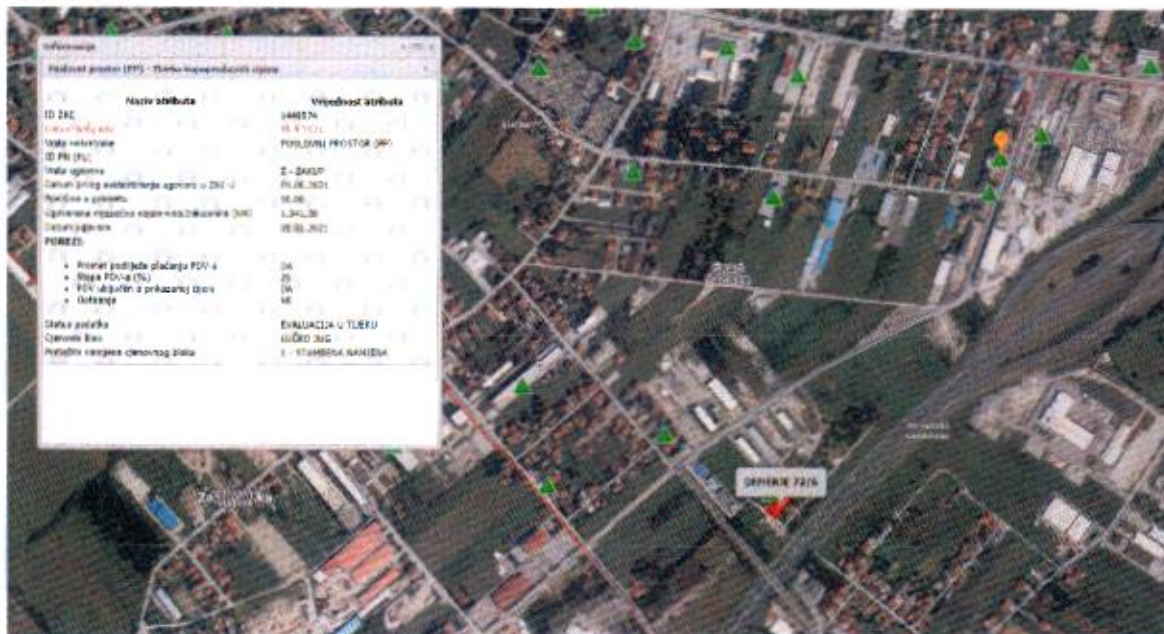
**Površina (m<sup>2</sup>):** 50,00

**kvartal:** 1 2021

**Cijena zakupa:** 1.041,00 kn 137,50 €

redni broj HNB na dan transakcije 16 = 7,570928

**Cijena (€/m<sup>2</sup>):** 2,75



**Poredba 3** ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 3806261

**Lokacija:** Hrastovička ulica 36, Lučko, Zagreb

**Datum ugovora:** 1/4/2018

**ICSN:** 102,24

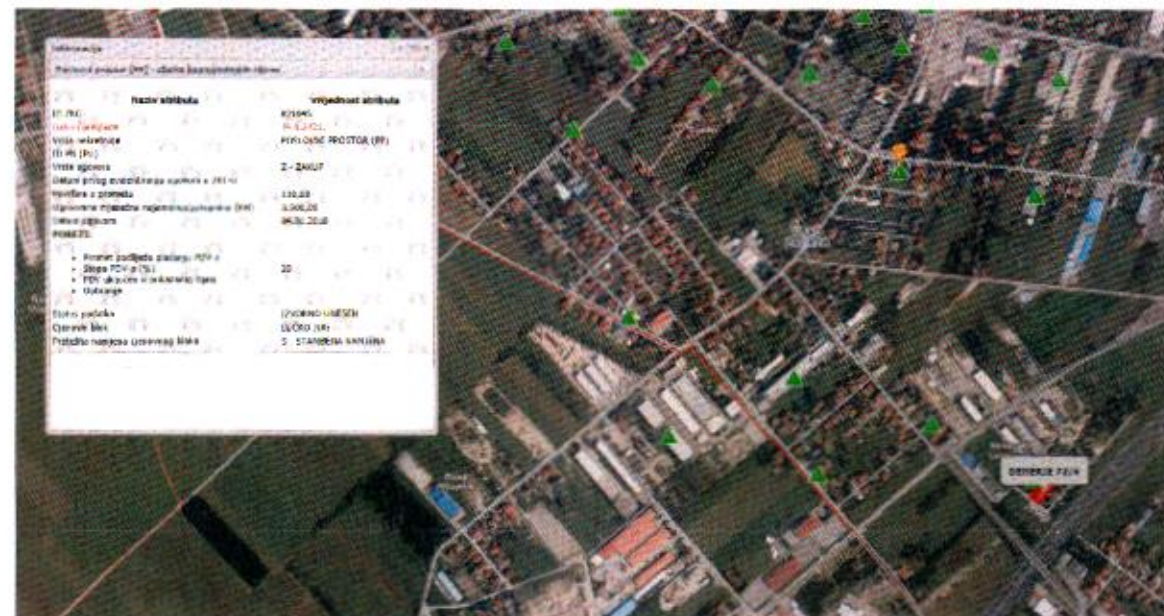
**Površina (m<sup>2</sup>):** 110,00

**kvartal:** 1 2018

**Cijena zakupa:** 3.500,00 kn 463,97 €

redni broj HNB na dan transakcije 16 = 7,543619

**Cijena (€/m<sup>2</sup>):** 4,22





# IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Poredba 1 ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4073556

Lokacija: k.č. 71/4, k.o. Demerje

$k_u$ : 1,00

Datum ugovora: 7/22/2019

ICSN: 103,98

Površina (m<sup>2</sup>): 769,00

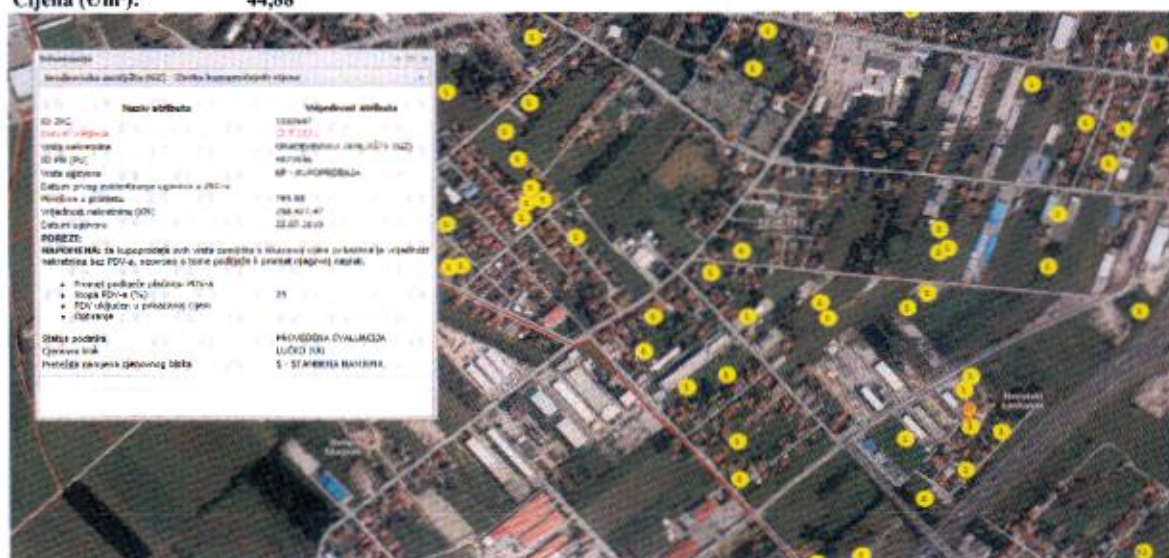
kvartal: 3 2019

Cijena: 258.427,47 kn

34.508,98 €

prosjek tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,488701

Cijena (€/m<sup>2</sup>): 44,88



Poredba 2 ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4426046

Lokacija: k.č. 4836/16, k.o. Lučko

$k_u$ : 1,00

Datum ugovora: 9/13/2018

ICSN: 100,51

Površina (m<sup>2</sup>): 1.195,00

kvartal: 3 2018

Cijena: 397.400,00 kn

52.490,26 €

prosjek tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,570928

Cijena (€/m<sup>2</sup>): 43,92














Indeks za međuvremensko izjednačenje:

|  REPUBLIKA HRVATSKA<br>REPUBLIC OF CROATIA<br>STATISTIČKI URAD REPUBLIKE HRVATSKA<br>STATISTICAL OFFICE OF THE REPUBLIC OF CROATIA |                        | Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup><br>Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup> |   |   |                                     |                             |                 |
|---|------------------------|--|---|---|-------------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Godina<br>Year  | Tromjesečje<br>Quarter | ukupno<br>Total  | novi<br>stambeni<br>objekti<br>New<br>dwellings | postojeći<br>stambeni<br>objekti<br>Existing<br>dwellings | Grad<br>Zagreb<br>City of<br>Zagreb | Jadran<br>Adriatic<br>coast | Ostalo<br>Other |
| 2017.   | Q1                     | 100,85   | 92,86   | 102,51  | 100,72                              | 102,25                      | 95,53           |
|   | Q2                     | 104,55   | 96,71   | 106,17  | 102,69                              | 106,58                      | 100,93          |
|   | Q3                     | 105,13   | 97,76   | 106,65  | 106,45                              | 105,46                      | 100,20          |
|   | Q4                     | 108,45   | 98,73   | 110,46  | 110,46                              | 108,67                      | 102,26          |
| 2018.   | Q1                     | 109,44   | 99,03   | 111,59  | 112,19                              | 110,54                      | 99,57           |
|   | Q2                     | 109,26   | 98,51   | 111,47  | 114,51                              | 109,33                      | 98,94           |
|   | Q3                     | 112,32   | 100,78  | 114,68  | 118,96                              | 112,20                      | 100,51          |
|   | Q4                     | 113,54   | 101,49  | 116,00  | 119,82                              | 113,50                      | 102,00          |
| 2019.   | Q1                     | 117,55   | 109,00  | 119,52  | 125,02                              | 118,67                      | 100,59          |
|   | Q2                     | 120,60   | 106,55  | 123,40  | 131,15                              | 119,24                      | 102,24          |
|   | Q3                     | 121,36   | 109,07  | 123,90  | 133,46                              | 118,05                      | 103,98          |
|   | Q4                     | 124,90   | 108,49  | 128,08  | 137,38                              | 120,35                      | 109,64          |
| 2020.   | Q1                     | 128,25   | 107,69  | 132,12  | 140,79                              | 125,39                      | 109,31          |
|   | Q2                     | 130,57   | 111,34  | 134,23  | 142,54                              | 126,30                      | 115,90          |
|   | Q3                     | 129,75   | 110,83  | 133,35  | 141,09                              | 126,91                      | 113,35          |
|   | Q4                     | 132,95   | 108,66  | 137,45  | 145,45                              | 127,61                      | 119,45          |
| 2021.   | Q1                     | 134,19   | 113,37  | 138,20  | 145,43                              | 132,80                      | 115,71          |

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

ICSN: 115,71  
 Ostalo

## C.6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

| STAN   |        | Pocjenjivana<br>nekretnina        | Poredba 1                     | Poredba 2               | Poredba 3                 |
|--|--------|-----------------------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| ednji tečaj HNB na dan izrade elaborata 1€ = 7,479043        |        | Pojljski put 1f,<br>Lučko, Zagreb | Rožmanka 8a,<br>Lučko, Zagreb | Lučko 38,<br>Zagreb     | Lučko 38, Zagreb          |
| OSNOVNI ULAZNI PODACI  |        |                                   |                               |                         |                           |
| Cijena   |        |                                   | 97.421,63 €                   | 117.700,00 €            | 125.000,00 €              |
| Površina:  |        | 81,93 m <sup>2</sup>              | 81,18 m <sup>2</sup>          | 132,88 m <sup>2</sup>   | 126,67 m <sup>2</sup>     |
| MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE                                   |        |                                   |                               |                         |                           |
| Bazni indeks   |        | 115,71                            | 99,57                         | 109,64                  | 109,64                    |
| MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA                             |        |                                   | 113.213,38 €                  | 124.216,23 €            | 131.920,38 €              |
| INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE                               |        |                                   |                               |                         |                           |
| Katnost  |        |                                   | slično                        | slično                  | slično                    |
|  |        | 1,00                              | 1,00                          | 1,00                    | 1,00                      |
| Starost  |        | 11 godina                         | slično                        | slično                  | slično                    |
|  |        | 1,00                              | 1,00                          | 1,00                    | 1,00                      |
| Lokacija   |        | prosječna                         | slična                        | slična                  | slična                    |
|  |        | 1,00                              | 1,00                          | 1,00                    | 1,00                      |
| Atraktivnost nekretnine                                      |        | prosječna                         | slična                        | slična                  | slična                    |
|  |        | 1,00                              | 1,00                          | 1,00                    | 1,00                      |
| Veličina prostora  |        | 81,93 m <sup>2</sup>              | 81,18 m <sup>2</sup>          | 132,88 m <sup>2</sup>   | 126,67 m <sup>2</sup>     |
|  |        | 1,00                              | 1,00                          | 1,00                    | 1,00                      |
| Ukupni koeficijent preračunavanja                            |        | 1,00                              | 1,00                          | 1,00                    | 1,00                      |
| MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO<br>IZJEDNAČENA CIJENA      |        |                                   | 113.213,38 €                  | 124.216,23 €            | 131.920,38 €              |
|  |        |                                   | 1.394,60 €/m <sup>2</sup>     | 934,80 €/m <sup>2</sup> | 1.041,45 €/m <sup>2</sup> |
| Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max ±40%): |        |                                   | 16,2%                         | 5,5%                    | 5,5%                      |
| INDIKATOR VRIJEDNOSTI: 1.123,62 €/m <sup>2</sup>             |        |                                   | 1.394,60 €/m <sup>2</sup>     | 934,80 €/m <sup>2</sup> | 1.041,45 €/m <sup>2</sup> |
| <b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>                         |        |                                   |                               |                         |                           |
| Odstupanje od prosjeka:                                      |        |                                   | -270,98                       | 188,82                  | 82,17                     |
| Odstupanje od prosjeka u postotku:                           |        |                                   | 24%                           | 17%                     | 7%                        |
| Kvadrat odstupanja:  |        |                                   | 73.431                        | 35.631                  | 6.751                     |
| Standardno odstupanje:                                       | 196,50 | 17%                               | zadovoljava                   | zadovoljava             | zadovoljava               |
| Dvostruko standard. odstupanje:                              | 392,99 | 2-sigma                           | zadovoljava                   | zadovoljava             | zadovoljava               |

| POSLOVNI PROSTOR   |      | Pocjenjivana<br>nekretnina       | Poredba 1                      | Poredba 2                     | Poredba 3                                 |
|--|------|----------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|---|
| ednji tečaj HNB na dan izrade elaborata 1€ = 7,479043        |      | Poljski put 11,<br>Lučko, Zagreb | Dolenica 43a,<br>Donji Stupnik | Rožmanka 14,<br>Lučko, Zagreb | Hrastovička ulica<br>36, Lučko,<br>Zagreb |
| OSNOVNI ULAZNI PODACI  |      |                                  |                                |                               |   |
| Cijena zakupa  |      |                                  | 200,30 €                       | 137,50 €                      | 463,97 €                                  |
| Površina:  |      | 113,90 m <sup>2</sup>            | 60,00 m <sup>2</sup>           | 50,00 m <sup>2</sup>          | 110,00 m <sup>2</sup>                     |
| MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE                                   |      |                                  |                                |                               |   |
| Bazni indeks   |      | 115,71                           | 109,31                         | 115,71                        | 102,24                                    |
| MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA                             |      |                                  | 212,03 €                       | 137,50 €                      | 525,10 €                                  |
| INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE                               |      |                                  |                                |                               |   |
| Katnost  |      |                                  | slično                         | slično                        | slično                                    |
|  |      | 1,00                             | 1,00                           | 1,00                          | 1,00                                      |
| Starost  |      | 11 godina                        | slično                         | slično                        | slično                                    |
|  |      | 1,00                             | 1,00                           | 1,00                          | 1,00                                      |
| Lokacija *   |      | prosječna                        | slična                         | slična                        | slična                                    |
|  |      | 1,00                             | 1,00                           | 1,00                          | 1,00                                      |
| Atraktivnost nekretnine                                      |      | prosječna                        | slična                         | slična                        | slična                                    |
|  |      | 1,00                             | 1,00                           | 1,00                          | 1,00                                      |
| Veličina prostora  |      | 113,90 m <sup>2</sup>            | 60,00 m <sup>2</sup>           | 50,00 m <sup>2</sup>          | 110,00 m <sup>2</sup>                     |
|  |      | 1,00                             | 1,00                           | 1,00                          | 1,00                                      |
| Ukupni koeficijent preračunavanja                            |      | 1,00                             | 1,00                           | 1,00                          | 1,00                                      |
| MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO<br>IZJEDNAČENA CIJENA      |      |                                  | 212,03 €                       | 137,50 €                      | 525,10 €                                  |
|  |      |                                  | 3,53 €/m <sup>2</sup>          | 2,75 €/m <sup>2</sup>         | 4,77 €/m <sup>2</sup>                     |
| Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%): |      |                                  | 5,9%                           | 0,0%                          | 13,2%                                     |
| INDIKATOR VRIJEDNOSTI: 3,69 €/m <sup>2</sup>                 |      |                                  | 3,53 €/m <sup>2</sup>          | 2,75 €/m <sup>2</sup>         | 4,77 €/m <sup>2</sup>                     |
| STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:                                |      |                                  |                                |                               |   |
| Odstupanje od prosjeka:                                      |      |                                  | 0,15                           | 0,94                          | -1,09                                     |
| Odstupanje od prosjeka u postotku:                           |      |                                  | 4%                             | 25%                           | 30%                                       |
| Kvadrat odstupanja:  |      |                                  | 0                              | 1                             | 1   |
| Standardno odstupanje:                                       | 0,83 | 23%                              | zadovoljava                    | zadovoljava                   | zadovoljava                               |
| Dvostruko standard. odstupanje:                              | 1,67 | 2 sigma                          | zadovoljava                    | zadovoljava                   | zadovoljava                               |



| <b>GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE</b>                                 |                       | Pocjenjivana<br>nekretnina   | Poredba 1                  | Poredba 2                   | Poredba 3                  |
|--|-----------------------|------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| jedni tečaj HNB na dan izrade elaborata 1€ = 7,479043        |                       | k.č. 72/6, k.o.<br>Demerje   | k.č. 71/4, k.o.<br>Demerje | k.č. 4836/16,<br>k.o. Lučko | k.č. 4833/1, k.o.<br>Lučko |
| <b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>                                 |                       |                              |                            |                             |                            |
| Cijena   |                       |                              | 34.508,98 €                | 52.490,26 €                 | 38.186,27 €                |
| Površina:  | 411,47 m <sup>2</sup> |                              | 769,00 m <sup>2</sup>      | 1.195,00 m <sup>2</sup>     | 1.080,00 m <sup>2</sup>    |
| <b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE</b>                            |                       |                              |                            |                             |                            |
| Bazni indeks   | 115,71                |                              | 103,98                     | 100,51                      | 115,71                     |
| <b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA</b>                      |                       |                              | 38.401,95 €                | 60.428,30 €                 | 38.186,27 €                |
| <b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE</b>                        |                       |                              |                            |                             |                            |
| Izjednačenje prema koeficijentu iskoristivosti               |                       | 1,00                         | 1,00                       | 1,00                        | 1,00                       |
|  |                       | 1,00                         | 1,00                       | 1,00                        | 1,00                       |
| Oblik parcele  |                       | dobar                        | slično                     | slično                      | slično                     |
|  |                       | 1,00                         | 1,00                       | 1,00                        | 1,00                       |
| Lokacija *   |                       | prosječna                    | slična                     | slična                      | slična                     |
|  |                       | 1,00                         | 1,00                       | 1,00                        | 1,00                       |
| Atraktivnost nekretnine                                      |                       | prosječna                    | slična                     | slična                      | slična                     |
|  |                       | 1,00                         | 1,00                       | 1,00                        | 1,00                       |
| Veličina   |                       | 411,47 m <sup>2</sup>        | 769,00 m <sup>2</sup>      | 1.195,00 m <sup>2</sup>     | 1.080,00 m <sup>2</sup>    |
|  |                       | 1,00                         | 1,00                       | 1,00                        | 1,00                       |
| Ukupni koeficijent preračunavanja                            |                       | 1,00                         | 1,00                       | 1,00                        | 1,00                       |
| <b>MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA</b>  |                       |                              | 38.401,95 €                | 60.428,30 €                 | 38.186,27 €                |
|  |                       |                              | 49,94 €/m <sup>2</sup>     | 50,57 €/m <sup>2</sup>      | 35,36 €/m <sup>2</sup>     |
| Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.+40%): |                       |                              | 11,3%                      | 15,1%                       | 0,0%                       |
| <b>INDIKATOR VRIJEDNOSTI:</b>                                |                       | <b>45,29 €/m<sup>2</sup></b> | 50 €/m <sup>2</sup>        | 51 €/m <sup>2</sup>         | 35 €/m <sup>2</sup>        |
| <b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>                         |                       |                              |                            |                             |                            |
| Odstupanje od prosjeka:                                      |                       |                              | -4,65                      | -5,28                       | 9,93                       |
| Odstupanje od prosjeka u postotku:                           |                       |                              | 10%                        | 12%                         | 22%                        |
| Kvadrat odstupanja:  |                       |                              | 22                         | 28                          | 99                         |
| Standardno odstupanje:                                       | 7,03                  | 16%                          | zadovoljava                | zadovoljava                 | zadovoljava                |
| Dvostruko standard odstupanje:                               | 14,05                 | 2-sigma                      | zadovoljava                | zadovoljava                 | zadovoljava                |

|                  |                       |                       |            |                    |            |
|------------------|-----------------------|-----------------------|------------|--------------------|------------|
| POSLOVNI PROSTOR | 113,90 m <sup>2</sup> | 3,69 €/m <sup>2</sup> | 5.037,76 € | <b>18.634,49 €</b> | 4.330,27 € |
| <b>sveukupno</b> | 113,90 m <sup>2</sup> |                       | 5.037,76 € |                    | 85,95%     |

|                                  |                       |          |
|----------------------------------|-----------------------|----------|
| troškovi održavanja              | 2,00 €/m <sup>2</sup> | 227,80 € |
| pogonski troškovi                | 2,00 €/m <sup>2</sup> | 227,80 € |
| troškovi upravljanja *           | 2,00%                 | 100,76 € |
| rizik gubitka zakupa *           | 3,00%                 | 151,13 € |
| <b>ukupno troškovi</b>           | 14,04%                | 707,49 € |
| * izraženi kroz postotak prihoda |                       |          |

ukamaćena vrijednost zemljišta

## IZRAČUN MULTIPLIKATORA

| izgradnje (prosječna)   | 2003. god.           | OVK (prilog 15. Pravilnika) | relativna starost | MATRICA              |            |
|-------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------|----------------------|------------|
| vrsta prostora          | proizvodne građevine | 100                         | 18%               | A (lokacija/tržište) | 2,0        |
| OOVK                    | 68%                  | 68,0 godina                 |                   | B (zgrada općenito)  | 1,0        |
| stopa kapitalizacije ** | 6,00%                |                             |                   | C (stanje zgrade)    | 1,0        |
| multiplikator           | 16,35                |                             |                   | <b>odabrano</b>      | <b>2,0</b> |

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| Privremena vrijednost građevine | 70.798,47 €           |
| Umanjenje                       | 0,00 €/m <sup>2</sup> |
| dovršenost                      | 0,00 €/m <sup>2</sup> |
| oštećenja                       | 0,00 €/m <sup>2</sup> |
| zastarjelost                    | 0,00 €/m <sup>2</sup> |

|                                 |                               |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Korigirana vrijednost građevine | 70.798,47 €                   |
| Udio vrijednosti zemlje         | 18.634,49 €                   |
| Ukupna vrijednost nekretnine    | <b>89.432,96 €</b>            |
| Ukupna vrijednost nekretnine    | <b>668.872,93 kn</b>          |
| Jedinična vrijednost nekretnine | <b>785,19 €/m<sup>2</sup></b> |

|  |                             |                               |                              |   |
|--|-----------------------------|-------------------------------|------------------------------|---|
| <b>RADIONICA</b>   | Pocjenjivana nekretnina     | Poredba 1                     | Poredba 2                    | Poredba 3                                   |
| odnji tečaj HNB na dan izrade elaborata 1€ – 7,479043        | k.č. 72/6, k.o. Demerje     | Kovinska 11, Jankomir, zagreb | Kovinska 6, Jankomir, Zagreb | Ulica Velimira Škorpika 9, jankomir, zagreb |
| <b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>                                 |                             |                               |                              |   |
| Cijena zakupa  |                             | 4.114,53 €                    | 293,41 €                     | 539,40 €                                    |
| Površina:  | 187,00 m <sup>2</sup>       | 987,00 m <sup>2</sup>         | 100,00 m <sup>2</sup>        | 215,00 m <sup>2</sup>                       |
| <b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE</b>                            |                             |                               |                              |   |
| Bazni indeks   | 115,71                      | 119,45                        | 100,59                       | 115,90                                      |
| MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA                             |                             | 3.985,71 €                    | 337,51 €                     | 538,52 €                                    |
| <b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE</b>                        |                             |                               |                              |   |
| Katnost  | 1,00                        | slično                        | slično                       | slično                                      |
|  |                             | 1,00                          | 1,00                         | 1,00  |
| Starost  | 11 godina                   | slično                        | slično                       | slično                                      |
|  | 1,00                        | 1,00                          | 1,00                         | 1,00  |
| Lokacija *   | prosječna                   | slična                        | slična                       | slična                                      |
|  | 1,00                        | 1,00                          | 1,00                         | 1,00  |
| Atraktivnost nekretnine                                      | prosječna                   | slična                        | slična                       | slična                                      |
|  | 1,00                        | 1,00                          | 1,00                         | 1,00  |
| Veličina prostora  | 187,00 m <sup>2</sup>       | 987,00 m <sup>2</sup>         | 100,00 m <sup>2</sup>        | 215,00 m <sup>2</sup>                       |
|  | 1,00                        | 1,00                          | 1,00                         | 1,00  |
| Ukupni koeficijent preračunavanja                            | 1,00                        | 1,00                          | 1,00                         | 1,00  |
| <b>MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA</b>  |                             |                               |                              |   |
|  |                             | 3.985,71 €                    | 337,51 €                     | 538,52 €                                    |
|  |                             | 4,04 €/m <sup>2</sup>         | 3,38 €/m <sup>2</sup>        | 2,50 €/m <sup>2</sup>                       |
| Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%): |                             | -3,1%                         | 15,0%                        | -0,2%                                       |
| <b>INDIKATOR VRIJEDNOSTI:</b>                                | <b>3,31 €/m<sup>2</sup></b> | 4,04 €/m <sup>2</sup>         | 3,38 €/m <sup>2</sup>        | 2,50 €/m <sup>2</sup>                       |
| <b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>                         |                             |                               |                              |   |
| Odstupanje od prosjeka:                                      |                             | -0,73                         | -0,07                        | 0,80  |
| Odstupanje od prosjeka u postotak:                           |                             | 22%                           | 2%                           | 24%   |
| Kvadrat odstupanja:  |                             | 1                             | 0                            | 1   |
| Standardno odstupanje:                                       | 0,63                        | 19%                           | zadovoljava                  | zadovoljava                                 |
| Dvostruko standard. odstupanje:                              | 1,26                        | 2-sigma                       | zadovoljava                  | zadovoljava                                 |



| GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  |                       | Procjenjivana<br>nekretnina | Poredba 1                  | Poredba 2                   | Poredba 3                  |
|--|-----------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| ednji tečaj JINB na dan izrade elaborata 1€ = 7,479043       |                       | k.č. 72/6, k.o.<br>Demerje  | k.č. 71/4, k.o.<br>Demerje | k.č. 4836/16,<br>k.o. Lučko | k.č. 4833/1, k.o.<br>Lučko |
| OSNOVNI ULAZNI PODACI  |                       |                             |                            |                             |                            |
| Cijena   |                       |                             | 34.508,98 €                | 52.490,26 €                 | 38.186,27 €                |
| Površina:  | 442,64 m <sup>2</sup> |                             | 769,00 m <sup>2</sup>      | 1.195,00 m <sup>2</sup>     | 1.080,00 m <sup>2</sup>    |
| MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE                                   |                       |                             |                            |                             |                            |
| Bazni indeks   | 115,71                |                             | 103,98                     | 100,51                      | 115,71                     |
| MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA                             |                       |                             | 38.401,95 €                | 60.428,30 €                 | 38.186,27 €                |
| INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE                               |                       |                             |                            |                             |                            |
| Izjednačenje prema koeficijentu iskoristivosti               |                       | 1,00                        | 1,00                       | 1,00                        | 1,00                       |
|  |                       | 1,00                        | 1,00                       | 1,00                        | 1,00                       |
| Oblik parcele  |                       | dobar                       | slično                     | slično                      | slično                     |
|  |                       | 1,00                        | 1,00                       | 1,00                        | 1,00                       |
| Lokacija   |                       | prosječna                   | slična                     | slična                      | slična                     |
|  |                       | 1,00                        | 1,00                       | 1,00                        | 1,00                       |
| Atraktivnost nekretnine                                      |                       | prosječna                   | slična                     | slična                      | slična                     |
|  |                       | 1,00                        | 1,00                       | 1,00                        | 1,00                       |
| Veličina   |                       | 442,64 m <sup>2</sup>       | 769,00 m <sup>2</sup>      | 1.195,00 m <sup>2</sup>     | 1.080,00 m <sup>2</sup>    |
|  |                       | 1,00                        | 1,00                       | 1,00                        | 1,00                       |
| Ukupni koeficijent preračunavanja                            |                       | 1,00                        | 1,00                       | 1,00                        | 1,00                       |
| MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO<br>IZJEDNAČENA CIJENA      |                       |                             | 38.401,95 €                | 60.428,30 €                 | 38.186,27 €                |
|  |                       |                             | 49,94 €/m <sup>2</sup>     | 50,57 €/m <sup>2</sup>      | 35,36 €/m <sup>2</sup>     |
| Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.+40%): |                       |                             | 11,3%                      | 15,1%                       | 0,0%                       |
| INDIKATOR VRIJEDNOSTI: 45,29 €/m <sup>2</sup>                |                       |                             | 50 €/m <sup>2</sup>        | 51 €/m <sup>2</sup>         | 35 €/m <sup>2</sup>        |
| STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:                                |                       |                             |                            |                             |                            |
| Odstupanje od prosjeka:                                      |                       |                             | -4,65                      | -5,28                       | 9,93                       |
| Odstupanje od prosjeka u postotku:                           |                       |                             | 10%                        | 12%                         | 22%                        |
| Kvadrat odstupanja:  |                       |                             | 22                         | 28                          | 99                         |
| Standardno odstupanje:                                       | 7,03                  | 16%                         | zadovoljava                | zadovoljava                 | zadovoljava                |
| Dvostruko standard. odstupanje:                              | 14,05                 | 2-sigma                     | zadovoljava                | zadovoljava                 | zadovoljava                |

|                  |                       |                       |            |             |            |
|------------------|-----------------------|-----------------------|------------|-------------|------------|
| POSLOVNI PROSTOR | 187,00 m <sup>2</sup> | 3,31 €/m <sup>2</sup> | 7.418,70 € | 20.045,87 € | 5.097,01 € |
| sveukupno        | 187,00 m <sup>2</sup> |                       | 7.418,70 € |             | 68,70%     |

|                                  |                       |            |
|----------------------------------|-----------------------|------------|
| troškovi održavanja              | 2,00 €/m <sup>2</sup> | 374,00 €   |
| pogonski troškovi                | 2,00 €/m <sup>2</sup> | 374,00 €   |
| troškovi upravljanja *           | 2,00%                 | 148,37 €   |
| rizik gubitka zakupa *           | 3,00%                 | 222,56 €   |
| ukupno troškovi                  | 15,08%                | 1.118,93 € |
| * izraženi kroz postotak prihoda |                       |            |

ukamačena vrijednost zemljišta

1.202,75 €



## IZRAČUN MULTIPLIKATORA

| izgradnje (prosječna)   | 2003. god.           | OVK (prilog 15. Pravilnika) | relativna starost | MATRICA              |     |
|-------------------------|----------------------|-----------------------------|-------------------|----------------------|-----|
| vrsta prostora          | proizvodne građevine | 60                          | 30%               | A (lokacija/tržište) | 2,0 |
| OOVK                    | 64%                  | 38,4 godina                 |                   | B (zgrada općenito)  | 1,0 |
| stopa kapitalizacije ** | 6,00%                |                             |                   | C (stanje zgrade)    | 1,0 |
| multiplikator           | 14,89                |                             |                   | odabrano             | 2,0 |

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| Privremena vrijednost građevine | 75.884,10 €           |
| Umanjenje                       | 0,00 €/m <sup>2</sup> |
| dovršenost                      | 0,00 €/m <sup>2</sup> |
| oštećenja                       | 0,00 €/m <sup>2</sup> |
| zastarjelost                    | 0,00 €/m <sup>2</sup> |

|                                 |                         |
|---------------------------------|-------------------------|
| Korigirana vrijednost građevine | 75.884,10 €             |
| Udio vrijednosti zemlje         | 20.045,87 €             |
| Ukupna vrijednost nekretnine    | 95.929,97 €             |
| Ukupna vrijednost nekretnine    | 717.464,38 kn           |
| Jedinična vrijednost nekretnine | 512,99 €/m <sup>2</sup> |

| GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  | Pocjenjivana nekretnina  | Poredba 1               | Poredba 2                | Poredba 3               |
|--|--------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------|
| ednji točaj HNB na dan izrade elaborata 1€ = 0               | k.č. 193/1, k.o. Demerje | k.č. 71/4, k.o. Demerje | k.č. 4836/16, k.o. Lučko | k.č. 4833/1, k.o. Lučko |
| OSNOVNI ULAZNI PODACI  |                          |                         |                          |                         |
| Cijena   |                          | 34.508,98 €             | 52.490,26 €              | 38.186,27 €             |
| Površina:  | 316,00 m <sup>2</sup>    | 769,00 m <sup>2</sup>   | 1.195,00 m <sup>2</sup>  | 1.080,00 m <sup>2</sup> |
| MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE                                   |                          |                         |                          |                         |
| Bazni indeks   | 115,71                   | 103,98                  | 100,51                   | 115,71                  |
| MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA                             |                          | 38.401,95 €             | 60.428,30 €              | 38.186,27 €             |
| INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE                               |                          |                         |                          |                         |
| Izjednačenje prema koeficijentu iskoristivosti               | 1,00                     | 1,00                    | 1,00                     | 1,00                    |
|  | 1,00                     | 1,00                    | 1,00                     | 1,00                    |
| Oblik parcele  | dohar                    | slično                  | slično                   | slično                  |
|  | 1,00                     | 1,00                    | 1,00                     | 1,00                    |
| Lokacija   | prosječna                | slična                  | slična                   | slična                  |
|  | 1,00                     | 1,00                    | 1,00                     | 1,00                    |
| Atraktivnost nekretnine                                      | prosječna                | slična                  | slična                   | slična                  |
|  | 1,00                     | 1,00                    | 1,00                     | 1,00                    |
| Veličina *   | 316,00 m <sup>2</sup>    | 769,00 m <sup>2</sup>   | 1.195,00 m <sup>2</sup>  | 1.080,00 m <sup>2</sup> |
|  | 1,00                     | 1,00                    | 1,00                     | 1,00                    |
| Ukupni koeficijent preračunavanja                            | 1,00                     | 1,00                    | 1,00                     | 1,00                    |
| MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA         |                          | 38.401,95 €             | 60.428,30 €              | 38.186,27 €             |
|  |                          | 49,94 €/m <sup>2</sup>  | 50,57 €/m <sup>2</sup>   | 35,36 €/m <sup>2</sup>  |
| Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.+40%): |                          | 11,3%                   | 15,1%                    | 0,0%                    |
| INDIKATOR VRIJEDNOSTI:                                       | 45,29 €/m <sup>2</sup>   | 50 €/m <sup>2</sup>     | 51 €/m <sup>2</sup>      | 35 €/m <sup>2</sup>     |
| STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:                                |                          |                         |                          |                         |
| Odstupanje od prosjeka:                                      |                          | -4,65                   | -5,28                    | 9,93                    |
| Odstupanje od prosjeka u postotku:                           |                          | 10%                     | 12%                      | 22%                     |
| Kvadrat odstupanja:  |                          | 22                      | 28                       | 99                      |
| Standardno odstupanje:                                       | 7,03                     | 16%                     | zadovoljava              | zadovoljava             |
| Dvostruko standard. odstupanje:                              | 14,05                    | 2-sigma                 | zadovoljava              | zadovoljava             |

\* Zbog veličine parcele ista se Prema Pravilniku o metodama procjene nekretnina, Prilog 4 smješta u II kategoriju i obračunava sa koeficijentom 0,50

|                                    | m2     | Cijena | Koef. | Ukupno   |
|------------------------------------|--------|--------|-------|----------|
| ZEMLJIŠTE k.č. 193/1, k.o. Demerje | 316,00 | 45,29  | 0,50  | 7.155,44 |

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, tehničkim stanjem i načinom izgradnje u velikoj mjeri odgovaraju površini 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



Vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, iznosi:

|   |                  |
|---|------------------|
| UKUPNA VRIJEDNOST RADIONICE (E-1) :                 | 95.930 €         |
| UKUPNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA (E-2):         | 89.433 €         |
| UKUPNA VRIJEDNOST STAMBENOG PROSTORA (E-3):         | 92.058 €         |
| UKUPNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA k.č 193/1, k.o. Demerje | 7.155 €          |
| <b>SVEUKUPNO:</b>                                   | <b>284.576 €</b> |

**284.576 €**

**2.130.000 kn**

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. U tržišnu vrijednost nekretnine nije uključen porez.

Zagreb, rujan 2021.

Za KB studio, obrt za usluge:

IZRADIO: Krešimir Bačun, dipl.ing. grad.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



## D. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NOVI ZAGREB  
 Stanje na dan: 06.09.2021. 23:41

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335401, DEMERJE

Broj ZK uložka: 1675

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2444/2020

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

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

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta                                | Površina |     |      | Primjedba |
|------|-------------------------------|---|----------|-----|------|-----------|
|      |                               |   | jutro    | čhv | m2   |           |
| 1.   | 793/216                       | STAMBENO GOSPODARSKA ZGRADA BR. 1F, POLJSKI PUT |          |     | 1150 |           |
|      |                               | UKUPNO:   |          |     | 1150 |           |

**B**  
**Vlastovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 1.   | Suvlasnički dio: 38,49/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)<br>Radionica u prizemlju radne oznake R ukupne neto korisne površine 122,50 čm, sadržan od radionice 1, radionice 2, u etažnom nacrtu označena plavom bojom<br>KONIL D.O.O. U STEČAJU, OIB: 48349294372, POLJSKI PUT 1F, HRVATSKI LESKOVAC 10257 BREZOVICA  |           |
| 3.1  | VIDI C RBR.5.1   |           |
| 2.   | Suvlasnički dio: 35,78/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)<br>Poslovni prostor u prizemlju radne oznake PP ukupne neto korisne površine 113,90 čm, sadržan od izloženog prostora i prijema, spremišta, ured 1, ured 2, ženski WC s predprostorom, muški WC s tušem i garderobom, u etažnom nacrtu označen crvenom bojom<br>KONIL D.O.O. U STEČAJU, OIB: 48349294372, POLJSKI PUT 1F, HRVATSKI LESKOVAC 10257 BREZOVICA |           |
| 3.1  | VIDI C RBR.5.1   |           |
| 3.   | Suvlasnički dio: 25,37/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)<br>Četverosobni stan na katu radne oznake S ukupne neto korisne površine 81,93 čm, sadržan od soba, soba, kupaoonica, hodnik, WC, soba, dnevni boravak i blagovaonica, kuhinja i terasa, u etažnom nacrtu označen zelenom bojom<br>KONIL D.O.O. U STEČAJU, OIB: 48349294372, POLJSKI PUT 1F, HRVATSKI LESKOVAC 10257 BREZOVICA                              |           |
| 3.1  | VIDI C RBR.5.1   |           |



Katastarska općina: 335401, DEMERJE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1675

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

| Rbr.  | Sadržaj upisa  | Iznos         | Primjedba     |
|---|--|---------------|---------------|
| <b>4. Na suvlasnički dio: 1 (38,49/100)</b> |  |               |               |
| 4.1   | Zaprimljeno 10.09.2014. broj Z-37451/14<br>Na temelju rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-2335/14 od 1. rujna 2014. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 947.211,80 kn (glavnica 786,458,77 kn i kamata 160.863,03 kn) sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama na iznos glavnice tekućim od dana 6. prosinca 2011. pa do isplate, kao i troška ovršnog postupka sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate, sve po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu, za osam postotnih poena, za korist<br><b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b> | 947.211,80 KN | GLAVNI ULOŽAK |
| 4.2   | Zaprimljeno 10.09.2014. broj Z-37451/14<br>Zabilježuje se ovršivost tražbine.  |               | ZABILJEŽBA    |
| 4.3   | Zaprimljeno 10.09.2014. broj Z-37451/14<br>Zabilježuje se zajednička hipoteka upisana u zk.ul.br. 1743 k.o. Demerje, kao sporednom uložku.   |               | ZABILJEŽBA    |
| <b>4. Na suvlasnički dio: 2 (35,78/100)</b> |  |               |               |
| 4.1   | Zaprimljeno 10.09.2014. broj Z-37451/14<br>Na temelju rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-2335/14 od 1. rujna 2014. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 947.211,80 kn (glavnica 786,458,77 kn i kamata 160.863,03 kn) sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama na iznos glavnice tekućim od dana 6. prosinca 2011. pa do isplate, kao i troška ovršnog postupka sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate, sve po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu, za osam postotnih poena, za korist<br><b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b> | 947.211,80 KN | GLAVNI ULOŽAK |
| 4.2   | Zaprimljeno 10.09.2014. broj Z-37451/14<br>Zabilježuje se ovršivost tražbine.  |               | ZABILJEŽBA    |
| 4.3   | Zaprimljeno 10.09.2014. broj Z-37451/14<br>Zabilježuje se zajednička hipoteka upisana u zk.ul.br. 1743 k.o. Demerje, kao sporednom uložku.   |               | ZABILJEŽBA    |
| <b>4. Na suvlasnički dio: 3 (25,37/100)</b> |  |               |               |
| 4.1   | Zaprimljeno 10.09.2014. broj Z-37451/14<br>Na temelju rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-2335/14 od 1. rujna 2014. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 947.211,80 kn (glavnica 786,458,77 kn i kamata 160.863,03 kn) sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama na iznos glavnice tekućim od dana 6. prosinca 2011. pa do isplate, kao i troška ovršnog postupka sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate, sve po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu, za osam postotnih poena, za korist<br><b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b> | 947.211,80 KN | GLAVNI ULOŽAK |
| 4.2   | Zaprimljeno 10.09.2014. broj Z-37451/14<br>Zabilježuje se ovršivost tražbine.  |               | ZABILJEŽBA    |
| 4.3   | Zaprimljeno 10.09.2014. broj Z-37451/14<br>Zabilježuje se zajednička hipoteka upisana u zk.ul.br. 1743 k.o. Demerje, kao sporednom uložku.   |               | ZABILJEŽBA    |



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL NOVI ZAGREB  
Stanje na dan: 06.09.2021. 23:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335401, DEMERJE

Broj ZK uložka: 1743

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2444/2020

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina |     |     | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|-----|-----------|
|      |                               |                  | jutro    | čhv | m2  |           |
| 1.   | 830/5                         | ORANICA          |          |     | 316 |           |
|      |                               | UKUPNO:          |          |     | 316 |           |

## B

## Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Primjedba    |
|------|--|--------------|
| 2.   | Suvlasnički dio: 1/2<br>IVIČEK BARTOL, SIN ANDREJ, DEMERJE BR.14 A, HRVATSKI LEŠKOVAC  |              |
| 2.1  | Zaprimljeno 06.06.2011. broj Z-29119/11<br>Temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnina od 18. kolovoza 2005. i tabularne izjave od 06. ožujka 2009. predbilježuje se pravo vlasništva na suvlasničkom dijelu nekretnine Bartola Ivičeka za korist<br>KONIL D.O.O., LUČKO, POLJSKI PUT B.B. | PREDBILJEŽBA |
| 3.   | Suvlasnički dio: 1/2<br>KONIL D.O.O., LUČKO, POLJSKI PUT B.B.  |              |

## C

## Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa  | Iznos         | Primjedba       |
|------|--|---------------|-----------------|
| 1.   | Na suvlasnički dio: 2 (1/2)  |               |                 |
| 1.1  | Zaprimljeno 10.09.2014. broj Z-37451/14<br>Na temelju rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu postl.br. Ovr-2335/14 od 1. rujna 2014. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 947.211,80 kn (glavnica 786.458,77 kn i kamata 160.663,03 kn) sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama na iznos glavnice tekućim od dana 6. prosinca 2011. pa do isplate, kao i troška ovršnog postupka sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate, sve po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu, za osam postotnih poena, za korist<br>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587 | 947.211,80 KN | SPOREDNI ULOŽAK |
| 1.2  | Zaprimljeno 10.09.2014. broj Z-37451/14<br>Zabilježuje se ovršivost tražbine.  |               | ZABILJEŽBA      |
| 1.3  | Zaprimljeno 10.09.2014. broj Z-37451/14<br>Zabilježuje se zajednička hipoteka upisana u zk.ul.br. 1075 k.o. Demerje, kao glavnom uložku.   |               | ZABILJEŽBA      |

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

07.09.2021. 14:44:44

Stranica 1



Katastarska općina: 335401, DEMERJE

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 1743C  
Teretovnica

| Rbr.                                  | Sadržaj upisa  | Iznos         | Primjedba       |
|---------------------------------------|--|---------------|-----------------|
| <b>1. Na suvlasnički dio: 3 (1/2)</b> |  |               |                 |
| 1.1                                   | Zaprimljeno 10.09.2014. broj Z-37451/14<br>Na temelju rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-2335/14 od 1. rujna 2014. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 947.211,80 kn (glavnica 788.458,77 kn i kamata 160.663,03 kn) sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama na iznos glavnice tekućom od dana 6. prosinca 2011. pa do isplate, kao i troška ovršnog postupka sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate, sve po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu, za osam postotnih poena, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b> | 947.211,80 KN | SPOREDNI ULOŽAK |
| 1.2                                   | Zaprimljeno 10.09.2014. broj Z-37451/14<br>Zabilježuje se ovršivost tražbine.  |               | ZABILJEŽBA      |
| 1.3                                   | Zaprimljeno 10.09.2014. broj Z-37451/14<br>Zabilježuje se zajednička hipoteka upisana u zk.ul.br. 1675 k.o. Demerje, kao glavnom uložku.   |               | ZABILJEŽBA      |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.09.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

# NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.09.2021. 23:30

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DEMERJE (Mbr. 335401)

Posjedovni list: 1571

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB         |
|------|---|-------------|
| 1/2  | IVIČEK BARTOL, DEMERJE 14A, DEMERJE   |             |
| 1/2  | KONIL D.O.O. ZA PROMET I USLUGE, POLJSKI PUT 0BB, HRVATSKI LESKOVAC (SUVLASNIŠTVO)  | 48349294372 |

### Podaci o katastarskim česticama

| Zbr                                  | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m <sup>2</sup> | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
|                                      |     | 193/1                    | TRAVARSKO  | 316                     | 4         |                       |           |
|                                      |     |                          | ORANICA  | 316                     |           |                       |           |
| Ukupna površina katastarskih čestica |     |                          |  | 316                     |           |                       |           |

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





REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.09.2021. 23:30

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DEMERJE (Mbr. 335401)

Posjedovni list: 1232

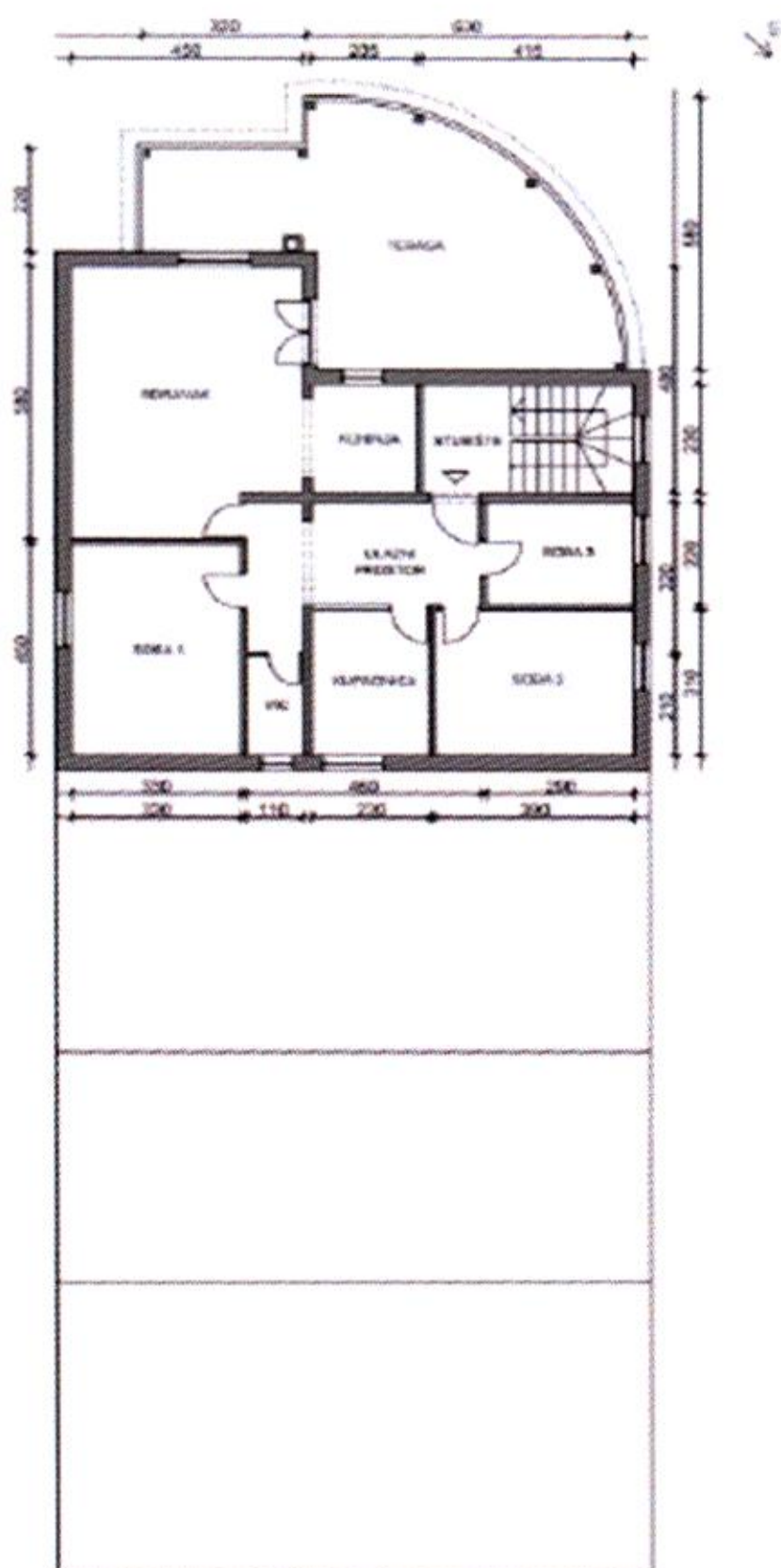
| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB         |
|------|---|-------------|
| 1/1  | KONIL D.O.O. ZA PROMET I USLUGE, POLJSKI PUT 0BB, HRVATSKI LEŠKOVAC                 | 48349294372 |

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/m <sup>2</sup> | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
|                                      |     | 72/6                     | POLJSKI PUT  | 1150                    | 4         |                       |           |
|                                      |     |                          | ST.GOSP.ZGR.1F, Hrvatski Leskovac, Poljski put 1F  | 353                     |           |                       |           |
|                                      |     |                          | DVORIŠTE   | 797                     |           |                       |           |
| Ukupna površina katastarskih čestica |     |                          |  | 1150                    |           |                       |           |

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

## TLOCRT KATA - STAN





TLOCRT PRIZEMLJA - RADIONICA I POSLOVNI PROSTOR

