

NARUČITELJ

JADRAN PROJEKT CENTAR D.O.O.,  
OIB: 55172774671,  
BULIĆEVA 12,  
10 000 ZAGREB,

PREDMET

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI  
NEKRETNINE

NEKRETNINA

tip

DVA GARAŽNO PARKIRNA MJESTA U STAMBENO  
- POSLOVNOJ ZGRADI

adresa

z.k.č. 1026/1 k.o. Blato Novo, ulica Lanište br.  
18, 10 000 Zagreb



IZRADIO

Branko Preočanin, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu  
nekretnina



DAN KAKVOĆE  
NEKRETNINE

19. listopada 2022. godine

DAN VREDNOVANJA  
PROCJENE

19. listopada 2022. godine



## Sadržaj;

1.	<b>UVOD</b>
1.1.	<b>ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA NEKRETNINE</b>
1.1.1.	Uputa
1.1.2.	Očevid lokacije
1.1.3.	Popis propisa i literature
2.	<b>NEKRETNINA</b>
	Opis nekretnine
2.1.	<b>OPISNE INFORMACIJE</b>
2.1.1.	Opis lokacije i okoliša
2.1.2.	Očevid - tehnički opis
2.2.	<b>ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI</b>
2.2.1.	Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
2.2.2.	Potencijal lokacije
3.	<b>PROCJENA</b>
3.1.	<b>METODOLOGIJA PROCJENE</b>
3.1.1.	Poredbena metoda
3.2.	<b>OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE</b>
3.3.	<b>PROCJENA POREDBENOM METODOM</b> - dva garažno parkirna mjesta u stambeno - poslovnoj zgradi na z.k.č. 1026/1 k.o. Blato Novo
3.3.1.	Pretpostavke procjene
3.3.2.	Ulazni parametri za izračun
3.3.3.	Izračun
3.4.	Zaključak
4.	<b>PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA</b>
5.	<b>SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA</b>
6.	<b>PRILOZI</b>
1.	<b>UVOD</b>

Sukladno narudžbi pristupio sam izradi procjembenog elaborata za dva garažno parkirna mjesta u gradu Zagrebu, u ulici Lanište br. 18, a na z.k.č. 1026/1 k.o. Blato Novo. Izvršio sam očevid na terenu i prikupio potrebne informacije potrebne za izradu analize i elaborata.

### 1.1.1. Uputa

Istraživanje koje sam proveo da bi dao svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, pretpostavka je da je potrebno utvrditi "TRŽIŠNU VRIJEDNOST", odnosno procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji



po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 19. listopada 2022. godine koji je isti kao dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu. Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB od 19. listopada 2022. godine koji je iznosio 1 EUR = 7,52 kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

#### 1.1.2. Očevid lokacije:

Očevid na terenu obavljen je 18.10.2022. godine uz prisustvo naručitelja.

#### 1.1.3. Popis propisa i literature:

Popis:

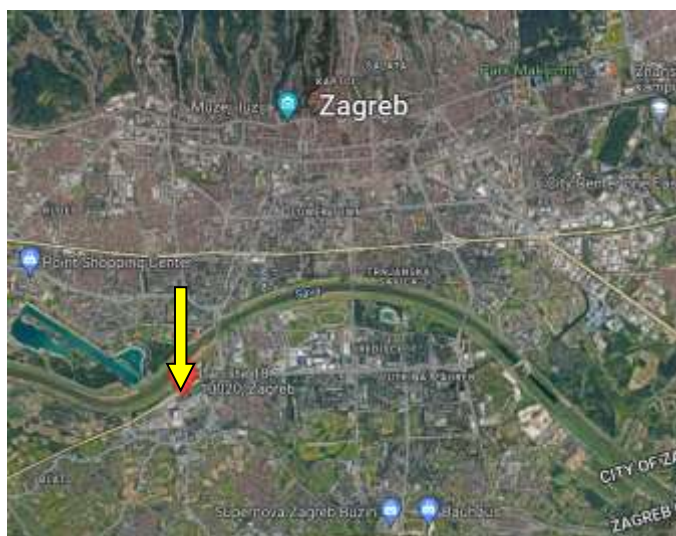
- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, 63/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 41/15, 75/15, 112/17)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske"
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima - ( NN br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Zakon o gradnji („NN“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju - („NN“ 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke

## 2. NEKRETNINA

### Opis nekretnine

Predmetom procjene su dva garažno parkirna mjesta u stambeno - poslovnoj zgradi, u gradu Zagrebu, u ulici Lanište br. 18, a na z.k.č. 1026/1 k.o. Blato Novo. Predmetna nekretnina je smještena u jugozapadnom dijelu grada 5,15 km od centra grada Zagreba.



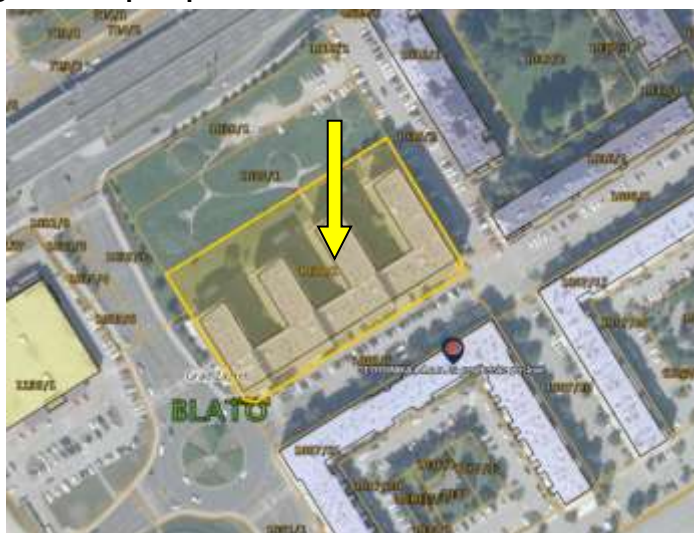


## 2.1. OPISNE INFORMACIJE

### 2.1.1. Identifikacija nekretnina

Predmetna nekretnina na z.k.č. 1026/1 k.o. Blato Novo upisana je u zk.ul. 10157 k.o. Blato Novo (posebni izvadak: suvlasnički udio redni broj 105, 106 ostalo kao nepotrebno izostavljeno) kojoj odgovara k.č. 1026/1 k.o. Blato koja je upisana u posj. list 3445 k.o. Blato.

- Stanje u zemljišnim knjigama je usklađeno sa stanjem u katastru i na terenu u pogledu ukupne površine i nomenklature čestice.



### 2.1.2. Opis lokacije i okoliša

Stambeno - poslovna zgrada u kojoj se nalaze predmetne nekretnine smještena je u gradskoj četvrti „Lanište“. Zgrada ima pristup sa sjeveroistočne strane sa k.č. 1008/5 k.o. Blato Novo, ceste Zagreb i u naravi je to ulica Lanište. Preko istoimene ulice stambeno - poslovna zgrada povezana je sa svim bitnijim lokacijama u gradu i izvan njega. U neposrednoj blizini zgrade se nalaze javni i društveni sadržaji te pretežito dominira stambena i stambeno - poslovna izgradnja. Riječ je o kvalitetnoj lokaciji kako za stambene tako i za poslovne nekretnine. Parking je riješen u podrumskim etažama zgrade i na javno - prometnoj površini ispred zgrade.



### 2.1.3. Očevid - Tehnički opis

Stambeno - poslovna zgrada u kojoj se nalazi predmetna nekretnina se sastoji od 7 nadzemnih i 3 podzemnih etaža (-3Po+Pr+6). Etaže su međusobno povezane unutarnjim ab stubištem i liftom. Predmetom procjene su dva garažno parkirna mjesta oznake PM-3.105 i PM-3.106. Garažno parkirna mjesta su prosječno uređena, opremljena i održavana.

#### Napomena o legalitetu:

Tekst iz zk. uložka; Zaprimljeno 12.10.2011. broj Z-49314/11 Zabilježuje se da je za objekt sagrađen na zkč.1026/1 priložena Uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, klasa:UP/I-361-05/09-001/247, urbroj:251-13-22/103-09-5 od 3. studenog 2009. Zgrada je legalna u prostoru.

#### OPĆENITO

građevinsko zemljište	Stambeno - poslovna zgrada je izgrađena na z.k.č. 1026/1 k.o. Blato Novo
lokacija	jugozapadni dio grada Zagreba
prometne veze s centrom grada	Javnim ili osobnim prijevozom
opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima i napravama:	
- individualne potrošnje	I kategorija (vrhunska)
- kolektivne potrošnje	I kategorija (vrhunska)

#### TEHNIČKI OPIS ZGRADE

godina dovršenja izgradnje	2009. godine
katnost objekta	Podrum -3, podrum -2, podrum -1, prizemlje, I., II., III., IV., V. i VI. kat
konstruktivni elementi	
- temelji	AB temeljna ploča
- nad temelji	Izvedeni, obloženi fasadnim slojevima
- hidroizolacija	Izvedena
- nosivi zidovi	AB zidovi
- stropna konstrukcija	AB ploča
- krovšte i pokrov	Ravni AB krov sa slojevima izolacije ravnog krova
- pregradni zidovi	-
- limarija	Izvedena, pocinčana i bojana
- fasada	Izvedena - u toplinskoj izvedbi
- seizmičko osiguranje	Izvedeno





#### prozori i vrata

- prozori -
- vrata -

#### instalacije

- vodovod Instalacija je izvedena, priključak na gradsku mrežu je izvršen
- kanalizacija Instalacija je izvedena, priključak na gradsku mrežu je izvršen
- elektriika Instalacija je izvedena, priključak na gradsku mrežu je izvršen
- plin Instalacija je izvedena, priključak zgrade na gradsku mrežu je izvršen
- telefon Instalacija je izvedena, priključak na međumjesnu mrežu je izvršen
- grijanje -
- hlađenje -



#### obrada podova, stropova i zidova

- podovi Betonski pod sa završnim protukliznim premazom
- stropovi grubo i fino gletani i soboslikani, bojani poludisperzivnom bojom
- zidovi Grubo i fino gletani i soboslikani, bojani poludisperzivnom bojom

#### oprema sanitarija

-

#### visina prostorija

-

#### vlažnost

-

#### održavanje

Prosječno

#### praktičnost prostora

U skladu sa namjenom



posebne napomene -

Iskaz korisnih površina; Prema dobivenoj dokumentaciji i izmjerom površina

Dva garažno parkirna mjesta na z.k.č. 1026/1 k.o. Blato Novo				
r.br.	Podrumska etaža; Podrum -3	KV	koefic.	KVP
1.	Garažno parkirno mjesto " PM-3.106"	17,85	1,00	17,85
2.	Garažno parkirno mjesto " PM-3.105"	17,85	1,00	17,85
Sveukupno dva GPM		35,70 m <sup>2</sup>		35,70m <sup>2</sup>

## 2.2. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

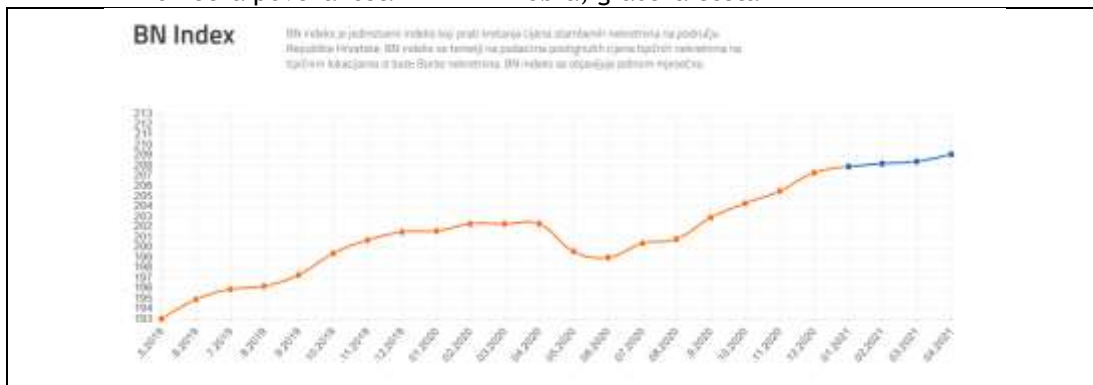
Najbolja iskoristivost definira se kao razumno i legalno korištenje nekretnina na način koji je fizički moguć, isplativ i financijski ostvariv, tj. koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Postoje četiri kriterija najbolje iskoristivosti, a to su: ZAKONSKA DOPUSTIVOST, FIZIČKA MOGUĆNOST, FINANCIJSKA OSTVARIVOST, MAKSIMALNA PROFITABILNOST.

Obzirom na mogućnosti korištenja ovdje navedenih garažno parkirnih mjesta, smatramo da je korištenje za parkiranje optimalno.

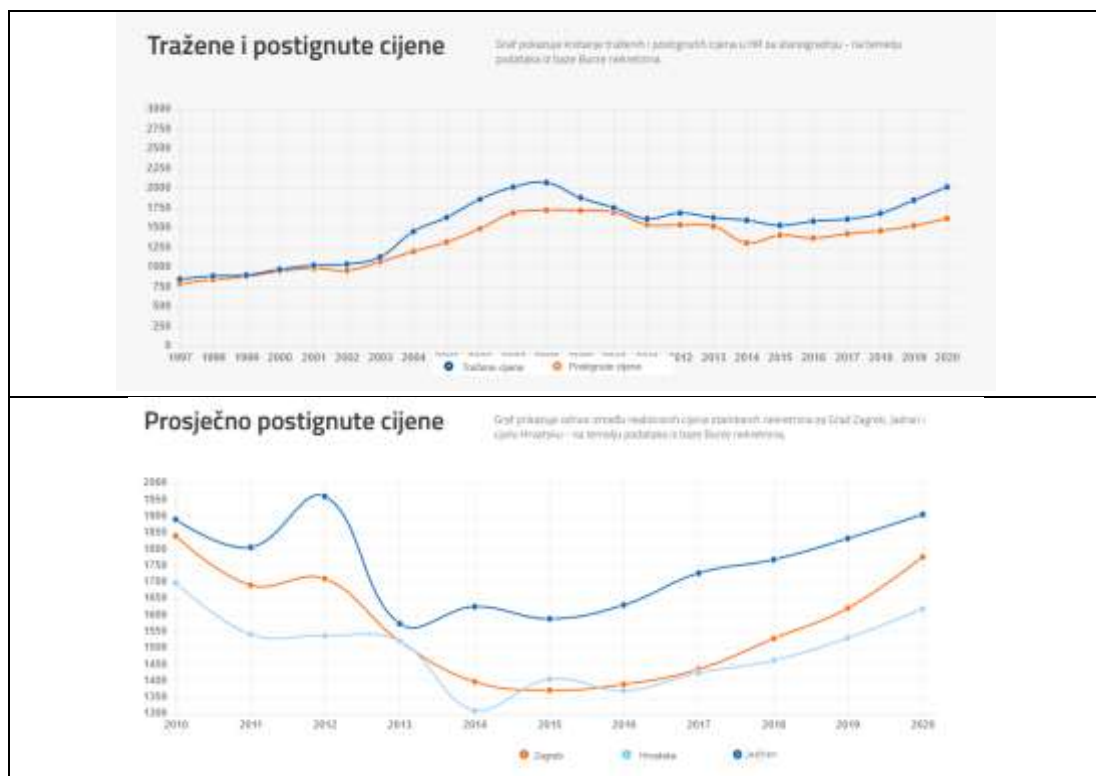
### 2.2.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina -

Gospodarski i demografski prikaz

Država: Hrvatska  
Površina: 56.542 km<sup>2</sup>  
Oblik vladanja: Republika  
Populacija: 4,28 Mil. stanovnika  
Glavni grad / stanovništvo: Zagreb / 780.000  
Poslovni jezik: Hrvatski  
Ekonomski rast: BDP: 0,5%  
Inflacija: - 0,5 %  
Stopa nezaposlenosti: 19,6 %  
Valuta: Kuna (100 Lipa)  
Grad: Zagreb  
Broj stanovnika: -  
Površina: - km<sup>2</sup>  
Gustoća populacije: - stanovnika / km<sup>2</sup>  
Prometna povezanost: Dobra, gradska cesta







Iskorištenost površine	U skladu s namjenom
Alternativna namjena	-
Iznajmljivost	Prosječna
Prosječna	Prosječna
Pozitivna svojstva	Mikrolokacija
Negativna svojstva	-
Rizik zagađenja iz okoliša	prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji rizik zagađenja iz okoliša, a istraživanja i studije o okolišu koje bi tvrdile suprotno za potrebe ovog elaborata nisu provedene.

### 3. PROCJENA

#### 3.1. METODOLOGIJA PROCJENE

Procjena se izrađuje sukladno “Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina“ (nn 78/15) čl. 24. st.1 i čl. 25. st.1 te pripadajućem “ Pravilniku o metodama procjene nekretnina ”(nn 105/15) korištenjem poredbene metode.

##### 3.1.1. Poredbena metoda

Poredbena metoda se temelji na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom periodu dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Recentni period u pravilu iznosi tri do šest mjeseci, a u vrijeme stabilnih cijena moguće ga je proširiti i na 12 mjeseci. Zakon o procjeni nekretnina (nn 78/15) i pripadajući Pravilnik o metodama procjene nekretnina (nn 105/15) u skladu s kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat proširuje recentni period na 48 mjeseci. S obzirom da je ponekad teško pribaviti dovoljan broj prikladnih nekretnina uzimajući u obzir starije transakcije potrebno je provesti intervremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina. Za to se mogu koristiti indeksni nizovi objavljeni na



Eurostatu (HNB), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori kao i odgovarajućim statističkim podacima agencija za posredovanje u prometu nekretnina ukoliko su ti podaci javno dostupni. U drugom koraku potrebno je pronaći nekretnine koje su po svojim bitnim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini ukoliko razlike u vrijednosti korištenih i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40%. U pravilu se uzima minimalno tri pa do pet nekretnina u skup za usporedbu. U skladu s Uredbom o procjeni nekretnina procjena se temelji na ostvarenim cijenama koje trebaju biti javno dostupne uz precizno navođenje njihovog izvora ili se izvor podataka prilaže u procjembenom elaboratu. Završni korak je statistička obrada i izračun jedinične i ukupne cijene predmetne nekretnine, a tržišna vrijednost nekretnine se izračunava kao linearni prosjek korigiranih cijena po kvadratnom metru usporednih nekretnina. Nakon dobivene tržišne vrijednosti potrebno je uzeti u obzir dodatke i odbitke na istu s obzirom odstupanja u obilježjima pojedinih nekretnina, a sve u skladu s člankom 33., čl. 36. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

### 3.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Obzirom na dobivene podatke o realiziranim kupoprodajnim cijenama sličnih nekretnina u gradu Zagrebu iz sustava „eNekretnine“ odabirem poredbenu metodu za izračun vrijednosti, a sve u skladu s Zakonom o procjeni nekretnina (nn 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (nn 105/15).

#### 3.3.1. PROCJENA POREDBENOM METODOM - dva garažno parkirna mjesta u stambeno - poslovnoj zgradi na z.k.č. 1026/1 k.o. Blato Novo

#### 3.3.2. Ulazni parametri za izračun

PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA SUSTAVA E NEKRETNINE - Članak 69. i 70. Zakona							
R. BR.	K.Č.	K.O.	VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA GARAŽNO PARKIRNOG MJESTA (m <sup>2</sup> )	UKUPNO UGOVORENI IZNOS [€]	JEDINIČNA CIJENA PO m <sup>2</sup> [€/m <sup>2</sup> ]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1	1007/33	BLATO	GPM	18,60	9.664,54 €	519,60 €	04.02.2020.
2	1197/1	BLATO	GPM	11,18	6.648,94 €	594,72 €	31.03.2022.
3	1197/1	BLATO	GPM	11,94	6.648,94 €	556,86 €	22.12.2020.
4	1197/1	BLATO	GPM	12,04	6.648,94 €	552,24 €	22.12.2020.
5	1197/1	BLATO	GPM	11,18	5.005,88 €	447,75 €	11.09.2020.
Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivanog površina garažno parkirnih mjesta							
Površina garažno parkirnih mjesta (m <sup>2</sup> ):				35,70			
Položaj:				Dvije garaže na z.k.č. 1026/1 k.o. Blato Novo			
Dan vrednovanja:				19.10.2022. godine			

#### 3.3.3 Izračun

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA) Članak 3. stavak 1. podstavak 15., članak 6. stavak 4. podstavak 1. Zakona; Članak 6. i 7. Pravilnika										
R. BR.	K.Č.	K.O.	POVRŠINA GARAŽNO PARKIRNOG MJESTA (m <sup>2</sup> )	UKUPNO UGOVORENI IZNOS [€]	JEDINIČNA CIJENA PO m <sup>2</sup> [€/m <sup>2</sup> ]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 19.10.2022. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1	1007/33	BLATO	18,60	9.664,54 €	519,60 €	04.02.2020.	140,79	175,12	1,24	646,30



2	1197/1	BLATO	11,18	6.648,94 €	594,72 €	31.03.2022.	140,79	175,12	1,24	739,73
3	1197/1	BLATO	11,94	6.648,94 €	556,86 €	22.12.2020.	145,45	175,12	1,20	670,46
4	1197/1	BLATO	12,04	6.648,94 €	552,24 €	22.12.2020.	145,45	175,12	1,20	664,89
5	1197/1	BLATO	11,18	5.005,88 €	447,75 €	11.09.2020.	145,45	175,12	1,20	539,09

\* izvor: www.dsz.hr

"GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA" - Članak 4. stavak 3. prva rečenica Pravilnika										
R. BR.	K.Č.	K.O.	KATNOST ZGRADE (BR. NADZEMNIH ETAŽA)	ETAŽA	VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA GARAŽNO PARKIRNOG MJESTA (m <sup>2</sup> )	UKUPNO UGOVORENI IZNOS [€]	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČE NA CIJENA [€/m <sup>2</sup> ]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	ID NEKRETNINE
1	1007/33	BLATO	-	-	GPM	18,60	9.664,54 €	646,30 €	04.02.2020.	-
2	1197/1	BLATO	-	-	GPM	11,18	6.648,94 €	739,73 €	31.03.2022.	-
3	1197/1	BLATO	-	-	GPM	11,94	6.648,94 €	670,46 €	22.12.2020.	-
4	1197/1	BLATO	-	-	GPM	12,04	6.648,94 €	664,89 €	22.12.2020.	-
5	1197/1	BLATO	-	-	GPM	11,18	5.005,88 €	539,09 €	11.09.2020.	-
Transakcija br. 5										
Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:										
nerealno niska cijena ili lošija lokacija ili premala površina garažno parkirnog mjesta										
nerealno visoka cijena ili bolja lokacija ili prevelika površina garažno parkirnog mjesta										

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA Odstupanja u KAKVOĆI) Članak 4. stavak 1. podstavak 8., članak 6. stavak 4. podstavak 2. Zakona; Članci 8.,14. i 19.. Pravilnika; Prilog br. 5 Pravilnika											
R. BR.	K.Č.	K.O.	POVRŠINA GARAŽNO PARKIRNOG MJESTA (m <sup>2</sup> )	UKUPNO UGOVORENI IZNOS [€]	JEDINIČNA CIJENA PO m <sup>2</sup> [€/m <sup>2</sup> ]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Međuvremenski izjednačena cijena	Koeficijent povoljnosti (poredbene nekretnine)	Koeficijent povoljnosti (procijenjena na nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1	1007/33	BLATO	18,6	9.664,54	519,60	04.02.2020.	646,30 €	1,00	1,00	1,00	643,71
2	1197/1	BLATO	11,18	6.648,94	594,72	31.03.2022.	739,73 €	1,00	1,00	1,00	736,77
3	1197/1	BLATO	11,94	6.648,94	556,86	22.12.2020.	670,46 €	1,00	1,00	1,00	667,77
4	1197/1	BLATO	12,04	6.648,94	552,24	22.12.2020.	664,89 €	1,00	1,00	1,00	662,23

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - Članak 6. stavak 4. podstavak 3. Uredbe; Članak 4. stavak 3. druga rečenica Pravilnika											
R. BR.	K.Č.	K.O.	POVRŠINA GARAŽNO PARKIRNOG MJESTA (m <sup>2</sup> )	UKUPNO UGOVORENI IZNOS [€]	JEDINIČNA CIJENA PO m <sup>2</sup> [€/m <sup>2</sup> ]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Međuvremenski izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	1007/33	BLATO	18,60	9.664,54 kn	70,31 €	04.02.2020.	646,30	643,71	5,00%	33,91	1.149,87
2	1197/1	BLATO	11,18	6.648,94 kn	80,48 €	31.03.2022.	739,73	736,77	-8,73%	-59,15	3.498,91
3	1197/1	BLATO	11,94	6.648,94 kn	75,35 €	22.12.2020.	670,46	667,77	1,45%	9,85	96,98
4	1197/1	BLATO	12,04	6.648,94 kn	74,73 €	22.12.2020.	664,89	662,23	2,27%	15,39	236,98
							677,62				3.832,87
							Standardno odstupanje (±):	30,96	4,57%		
							Pravilo dva-sigma (±):	61,91			
							Tržišna vrijednost nekretnine =	677,62	€/m <sup>2</sup>		
							Garažno parkirno mjesto " PM-3.106" površine 17,85 M2	12.095,54 €	90.958,46 kn		
							Garažno parkirno mjesto " PM-3.105" površine 17,85 M3	12.095,54 €	90.958,46 kn		
							Tržišna vrijednost =	24.191,08 €	181.916,93 €		
Dodaci -							nema uočenih dodataka	0,00 €	0,00 kn		
							Tržišna vrijednost s dodacima	24.191,08 €	181.916,93 kn		
Odbici -							Nema uočenih odbitaka	0,00 €	0,00 kn		
							Tržišna vrijednost s odbicima	24.191,08 €	181.916,93 kn		
							Sveukupno tržišna vrijednost zaokruženo	24.000,00 €	180.480,00 kn		

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivanog površina garažno parkirnih mjesta	
Površina garažno parkirnih mjesta (m <sup>2</sup> ):	35,70
Položaj:	Dvije garaže na z.k.č. 1026/1 k.o. Blato Novo
Dan vrednovanja:	19.10.2022. godine

### 3.4. Zaključak

Iz toga proizlazi da trenutna vrijednost dva garažno parkirna mjesta na z.k.č. 1026/1 k.o. Blato Novo poredbenom metodom iznosi 24.000,00 € odnosno 180.480,00 kn sa uključenim PDV-om.



#### 4. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Položajni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane investitora i geodetskog vještaka i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavio sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe.

U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

##### OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će moja imovina.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u moju 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.



5. SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

naručitelj	JADRAN PROJEKT CENTAR D.O.O., OIB: 55172774671, BULIĆEVA 12, 10 000 ZAGREB,
adresa nekretnine	z.k.č. 1026/1 k.o. Blato Novo, Ulica Lanište br. 18, grad Zagreb
opis nekretnine	DVA GARAŽNO PARKIRNA MJESTA U STAMBENO - POSLOVNOJ ZGRADI
vlasništvo i identifikacija čestica	Stambeno - poslovna zgrada je izgrađena na z.k.č. 1026/1 k.o. Blato Novo upisana u općinski sud u Zagrebu u zk.ul. 10157 k.o. Blato Novo.
datum kakvoće nekretnine	19. listopada 2022. godine
datum vrednovanja procjene	19. listopada 2022. godine
svrha procjene	Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
pretpostavka procjene	Ponuda na otvorenom tržištu
poštena trenutna tržišna vrijednost dva garažno parkirna mjesta sa uključenim PDV-om iznosi	24.000,00 € odnosno 180.480,00 (prema srednjem tečaju HNB od 19. listopada 2022. godine)
potvrđuje:	Branko, Preočanin dipl.ing.građ. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina





## 5. Prilozi

### Fotodokumentacija - GPM „105“ i „106“





Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO  
POSEBNI IZVADAK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 10157

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NOVI ZAGREB  
Stanje na dan: 19.10.2022. 14:12  
Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 10157

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO  
Broj zadnjeg dnevnika: Z-9372/2022  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 105, 106 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina		Primjedba
			jutro	čhv	
1.	1026/1	ZGRADA MJESOVITE UPORABE BR. 18, 20, 22, 24 I 26, LANIŠTE I DVORIŠTE ZGRADA MJESOVITE UPORABE BR. 18, 20, 22, 24 I 26, LANIŠTE DVORIŠTE			8673 3502 5171
		UKUPNO:			8673

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 12.10.2011. broj Z-49314/11 Zabilježuje se da je za objekt sagrađen na zkl. 1026/1 priložena Uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, klasa:UP/I-361-05/00-001/247, urbroj:251-15-22/103-09-5 od 3. studenog 2009.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
105. Suvlasnički dio: 72/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-105)	Garažno parkirno mjesto oznake PM-3.105 u podrumskoj etaži -3 ukupne neto korisne površine 17,85 m <sup>2</sup> sadržaja: garažno parkirna površina, u nacrtu označeno vlasitom oznakom posebnog dijela	
JADRAN PROJEKT CENTAR D.O.O., OIB: 55172774671, ZAGREB, BULIČEVA 12		
105.2	Zaprimljeno 06.04.2022.g. pod brojem Z-9372/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-16612019 09.12.2019, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-10922020 01.04.2022. na nekretninama sleđajnog dužnika JADRAN PROJEKT CENTAR d.o.o., OIB: 55172774671, Buličeva 12, Zagreb	na 105 (105.1)
105.3	Zaprimljeno 06.04.2022.g. pod brojem Z-9372/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-1092/2020 01.04.2022. nastavka stečajnog postupka nad sleđajnim dužnikom Sleđajna masa ex JADRAN PROJEKT CENTAR d.o.o. u sleđaju, Ulica Milana Armaša 10, 10000 Zagreb	na 105 (105.1)



Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
734	1176/100000	MNR SISTEMI D.O.O. LANIŠTE 26, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	50589785799

Podaci o katastarskim česticama

Redni broj	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade, naziv zgrade, lučni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	1026/1	LANIŠTE	8673	44		
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Lanište 20, 18, 26, 22, 24	3502			
		DVORIŠTE	5171			
Ukupna površina katastarskih čestica			8673			

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

Snapje na dan: 19.10.2022. 12:35

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BLATO (Mbr. 3383/71)  
Posjedovni list: 3445  
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
200	50/100000	JOVIČIĆ TIHOMIR, LAŠTOVSKA ULICA 4, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	37866594680
612	294/100000	NEMEC DARKO, LANIŠTE 24, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	45340465553
619	241/100000	BOŽIĆ DANIJELA, LANIŠTE BR. 22, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	23304675665
		HRGOVIĆ ZDENKO, LANIŠTE BR. 22, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	74822281170
630	151/100000	POPOVIĆ TOMISLAV, ULICA TINA UJEVIĆA BR. 18, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	36556334147
633	165/100000	OREČIĆ ZLATKO, LANIŠTE BR. 20, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	16077568533
638	254/100000	ČUSTIĆ MEJANA, ZAGREB, LANIŠTE 18 (VLASNIK)	1/1	22107171762
643	159/100000	RIHTAR BORIS, BOŽIDARA MAGOVCA BR. 15, ZAGREB (VLASNIK)	1/2	60632461826
		RIHTAR TANJA, LANIŠTE 26, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	97633307457
662	247/100000	ŠPANIĆ NIKOLINA, LANIŠTE 24, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	31462891963
		ŠPANIĆ ROBERT, LANIŠTE 24, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	16016382640
686	406/100000	ALAGIĆ ENES, ZAGREB, LANIŠTE 13A (VLASNIK)	1/1	44954796760
106	72/100000	JADRAN PROJEKT CENTAR D.O.O., ZAGREB, BULIČEVA 12 (VLASNIK)	1/1	55172774671
109	72/100000	LJUBIČIĆ JOŠKO, LANIŠTE 24, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	48866879425
116	50/100000	PAVLIČIĆ IVANA, TRDICE 31, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	85335772671
120	71/100000	KURJAKOVIĆ KRISTIJAN, VELIKOPOLJSKA ULICA 34, VELIKO POLJE 10010 ZAGREB-SLOBODINA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	32143729719
124	71/100000	ČESTAR ANJA ZUPAROVNA, BILOGORSKA ULICA 5, 42000 VARAŽDIN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39422754537





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BLATO, 335371  
k.č. br.: 1026/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prilbližno mjerilo ispisa 1:1000  
Izvorito mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 19.10.2022





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

Broj: 4 Su-287/2021  
Zagreb, 23. veljače 2021.

R J E Š E N J E

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Branka Preočanina, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 10. i čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

**Branko Preočanin (OIB 15637107480), dipl.ing.grad.** iz Zagreba, Josipa Kozarca 25, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dana 4. veljače 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Branka Preočanina za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-1708/16 od 24. siječnja 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.

S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositelj zahtjeva nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković

