



# HPB

HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo

Ured za pravne poslove

Jurišićeva 4, HR-10000 Zagreb

Telefon: +385 1 4804 411

Telefaks: +385 1 4804 691

**TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU**  
**Stalna služba u Slavonskom Brodu**

Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)  
**21. 07. 2019.** god. u **4** primjeraka

sa \_\_\_\_\_ priloga i \_\_\_\_\_ rubrika

Podnesak stigao poštom otvoren - s poštećenim omotom

Priznanje na poštu preporučeno dana **19. 6. 2019.** god

Mjeseca prelozba \_\_\_\_\_ kuna u državnim biljevnima -

maja prelozba \_\_\_\_\_ kuna - podnesak primljen b-

prelozba.

Na broj: **St-328/2014**

Priloga važnoost (novac, državni biljevi i dr.)

**TRGOVAČKI SUD  
U OSIJEKU**

**STALNA SLUŽBA U  
SLAVONSKOM BRODU**  
Trg pobjede 1  
35 000 Slavonski Brod

**DUŽNIK:** GP GRADING d.o.o. u stečaju, CERNIK, Poteška 169, OIB: 13868937119

**RAZLUČNI**

**VJEROVNIK:** HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo, Zagreb, Jurišićeva 4  
OIB: 87939104217

U predmetu broj gornji zaključkom broj St-328/2014-394 od 17. svibnja 2019.g. za dan 02. srpnja 2019.g. određeno je ročište radi utvrđivanja vrijednosti nekretnina na kojima postoje različna prava i to za veći broj etaža iz zk. ul. br. 4817, k.o. Zaprešić, sve detaljno navedeno u predmetnom zaključku, kod čega su različni vjerovnici pozvani da dostave procjene i prijedloge u svezi utvrđivanje vrijednosti predmetnih nekretnina i to najkasnije do zakazanog ročišta.

U svezi gore navedenog traženje naslova, različni vjerovnik HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, dioničko društvo, predlaže da se vrijednost predmetnih nekretnina utvrdi prema Procjembenom elaboratu 1552/18 – dopuna, izrađenom po društvu HPB nekretnine d.o.o., u lipnju 2019.g., a koji se dostavlja u privitku.

**Hrvatska poštanska banka, dioničko društvo**

Ured za pravne poslove

Evelin Jakopović

U Zagrebu, 18. lipnja 2019.g.

Prilog: Procjembeni elaborat 1552/18

Hrvatska poštanska banka, dioničko društvo · Jurišićeva 4, 10000 Zagreb, Hrvatska · tel.: 072 472 472 · hpb@hpb.hr · www.hpb.hr  
Uprava Banke: Tomislav Vuić, predsjednik · Mladen Mrvelj, član · Domagoj Karadjole, član · Marijana Miličević, predsjednik Nadzornog odbora · IBAN: HR46 2390 0011 0700 0002 9 · SWIFT: HPBZHR2X · OIB: 87939104217 · Upis kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod br. MBS: 080010698 · Temeljni kapital 1.214.775.000,00 kn, podijeljen na 2.024.625 redovnih dionica u nominalnom iznosu 600,00 kn (uplaćen u cijelosti)





Član Grupe HRVATSKE POŠTANSKE BANKE

Amruševa 8, HR-10000 Zagreb

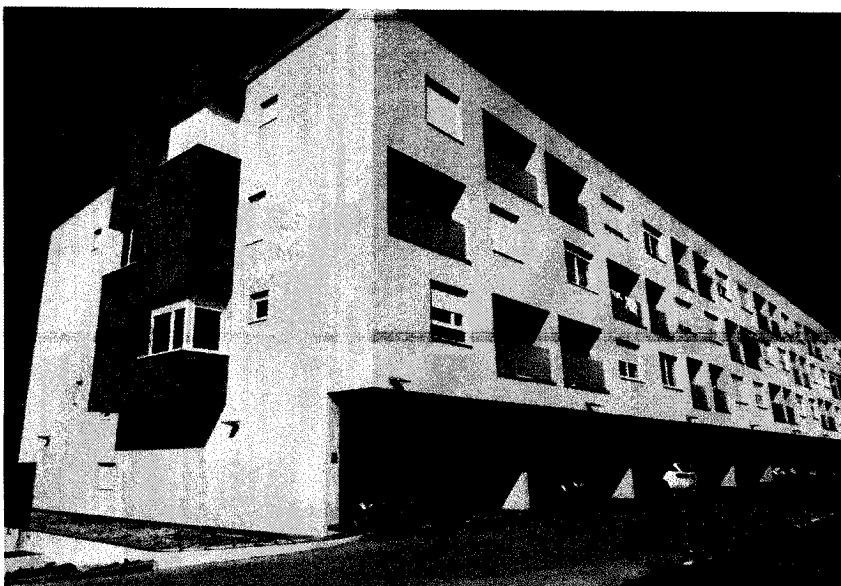
Telefon: +385 1 5553 920

Telefax: +385 1 4839 235

E-mail: [hpb.nekretnine@hpb.hr](mailto:hpb.nekretnine@hpb.hr)

Web: [www.hpb.hr](http://www.hpb.hr); [www.hpb-nekretnine.hr](http://www.hpb-nekretnine.hr)

## **PROCJEMBENI ELABORAT – 1552/18 - DOPUNA**



Nekretnina: **13 stanova, 26 parkirnih garažnih mjesta i 19 parkirnih mjesta**

Lokacija: **10290 Zaprešić, Mirka Ožegovića 16, 18 i 20**

Naručitelj: **HPB d.d. SUN, Zagreb (GP GRADING d.o.o.)**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:

HPB – nekretnine d.o.o.

Amruševa 8, Zagreb

Zagreb, lipanj 2019. godine

**VLASNIK:** Prema priloženim izvatcima iz ZK  
**IZVRŠITELJ:** HPB - nekretnine d.o.o., 10000 Zagreb, Amruševa 8

### SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

**Nekretnina:** 13 stanova, 26 parkirnih garažnih mjesta i 19 parkirnih mjesta  
**Adresa:** 10290 Zaprešić, Mirka Ožegovića 16, 18 i 20  
**ZK Katastarska općina:** Zaprešić  
**Zemljišnoknjižni uložak:** 4817  
**Suvlasnički udio:** STANOVI - 43, 44, 56, 59, 67, 71, 86, 91, 95, 96, 116, 119, 121  
PGM - 1, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 39, 42  
PM - 46, 48, 49, 50, 51, 52, 72, 73, 74, 76, 78, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104  
**Zemljišnoknjižna čestica:** 3329/160  
**Katastarska općina:** Zaprešić  
**Katastarska čestica:** 3329/160  
**Namjena:** Stambena  
**Datum pregleda građevine:** 13.10.2018.  
**Svrha procjenjivanja:** Određivanje tržišne vrijednosti  
**Pretpostavka procjenjivanja:** Potrebe naručitelja

#### Pokazatelji vrijednosti

**Tržišna vrijednost:** 1.340.364,80 EUR  
**Nova vrijednost za potrebe osiguranja:** 774.000,00 EUR

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretnine : 13 stanova, 26 parkirnih garažnih mjesta i 19 parkirnih mjesta  
na adresi: 10290 Zaprešić, Mirka Ožegovića 16, 18 i 20

iznosi zaokruženo:

**9.932.000,00 kn**

ili po tečaju 1 € = 7,409741 kn

**1.340.364,80 €**

***U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.***

**Napomena:** U prilogu se zbog velikog broja stranica nalazi samo dio izvotka iz zemljišnih knjiga za predmetne posebne dijelove bez prikaza svih listova teretovnice C.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.



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

Broj: 4 Su-981/15  
Zagreb, 07. rujna 2015.

**RJEŠENJE**

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe HPB-NEKRETNINE d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ( NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

**riješio je**

Utvrdjuje se da pravna osoba **HPB-NEKRETNINE d.o.o.** iz Zagreba, Amruševa 8, OIB: 08198142572 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNOSTI** te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u HPB- NEKRETNINE d.o.o.

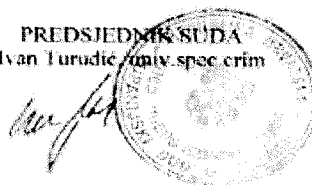
**Obrazloženje**

Pravna osoba HPB-Nekretnine d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 26. kolovoza 2015 g. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu HPB-Nekretnine d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za djelatnost građevinskog vještačenja i procjene nekretnosti, te ima zaposlene stalne sudske vještace iz područja graditeljstva i procjena nekretnosti, koji su osigurani od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić *imiv.spec.crim*



## **SADRŽAJ:**

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjembenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
  - fotografije
  - dokumentacija

## 1. Popis primijenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

### • Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)  
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17)

### • Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)  
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

### • Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)  
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 )
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
- Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)
- Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17)

### • Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz Zemljišne knjige, Općinski sud u Novom Zagrebu, z.k.odjel Zaprešić, k.o.: Zaprešić, od 11.10.2018.
2. Izvadak iz Zemljišne knjige, Općinski sud u Novom Zagrebu, z.k.odjel Zaprešić, k.o.: Zaprešić, od 19.6.2019.

**Napomena:** U prilogu se znog velikog broja stranica nalazi samo dio izvotka iz zemljišnih knjiga za predmetne posebne dijelove bez prikaza svih listova teretovnice C.

### **Napomene i ograde:**

*Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.  
Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.  
Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.  
Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.*

## 2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne\* vrijednosti nekretnine: 13 stanova, 26 parkirna garažna mjesta i 19 parkirnih mjesta na adresi Mirka Ožegovića 16, 18 i 20 u Zaprešiću, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja.

**Ovom dopunom procjemenog elaborata iskazana je i vrijednost suvlasničkog udjela broj 26, u naravi parkirnog garažnog mjesta PGM 26, koje nije bila predmet osnovne procjene.**

Datum očevida: 13.10.2018.

Datum kakvoće: 13.10.2018.

Datum vrednovanja: 13.10.2018.

Procjenjuje se tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

***\*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

*(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )*

## 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Izvadak iz ZK:	Izvadak iz Zemljišne knjige, Općinski sud u Novom Zagrebu, z.k.odjel Novi Zagreb
ZK Katastarska općina:	Zaprešić
Zemljišnoknjižni uložak:	4817
Suvlasnički udio:	STANOVI - 43, 44, 56, 59, 67, 71, 86, 91, 95, 96, 116, 119, 121 PGM - 1, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 39, 42 PM - 46, 48, 49, 50, 51, 52, 72, 73, 74, 76, 78, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104
Zemljišnoknjižna čestica:	3329/160
Katastarska općina:	Zaprešić
Katastarska čestica:	3329/160
Opis nekretnine:	13 stanova, 26 parkirnih garažnih mjesta i 19 parkirnih mjesta
Površina prostora:	1105,97 m <sup>2</sup>
Vlasnik:	Prema priloženim izvatcima iz ZK
Teret:	Ima - vidljivo iz priloženih izvatka iz ZK

### **Legalitet:**

***Predmetne nekretnine upisane su u zemljišnu knjigu kao etažno vlasništvo s određenim omjerima uz upisanu pozitivnu zabilježbu, o priloženoj Uporabnoj dozvoli.***



## LOKACIJA

Predmetne nekretnine nalaze se u Zaprešiću, Mirka Ožegovića br. 16, 18 i 20, u okruženju građevina pretežito kolektivne stambene namjene.

### Prikaz makrolokacije nekretnine



## Prikaz mikrolokacije nekretnine



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

## 4. Nalaz na osnovi očevida

### 4.1. Zatečeno stanje

Predmet procjene je 13 stanova, 26 parkirnih garažnih mjesta i 19 parkirnih mjesta u stambenoj zgradi koja se nalazi u Zaprešiću, Mirka Ožegovića br. 16, 18 i 20. Stanovi se nalaze na etažama prizemlja, prvog, drugog i trećeg kata, te su korisnih površina od 43,20 m<sup>2</sup> do 86,32 m<sup>2</sup>. Parkirna garažna mjesta se nalaze u etaži podruma, te su korisnih površina od 7,59 m<sup>2</sup> do 10,04 m<sup>2</sup>. Parkirna mjesta se nalaze u dvorištu, te su korisnih površina od 7,17 m<sup>2</sup> do 9,12 m<sup>2</sup>. Okolna gradnja su građevine kolektivne i individualne stambene namjene, a u blizini se nalaze svi potrebni sadržaji: škola, vrtić, javni prijevoz.

Fotografije snimljene tijekom očevida nalaze se u prilogu elaborata.

### 4.2. Tehnički opis nekretnine

#### OPĆENITO

Namjena:	stambena
Godina izgradnje:	2012
Adaptacija:	-
Katnost:	PO+PR+3
Vertikalna komunikacija:	lift i stubište

#### KONSTRUKCIJA

Temelji:	armiranobetonska ploča
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska sa zidanom ispunom
Pregradni zidovi:	zidani opekom
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska ploča
Krovište i pokrov:	armiranobetonsko

#### ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	ETICS
Limarija:	pocinčana
Obrada podova:	parket, keramičke pločice
Obrada zidova:	žbukani i bojani, keramičke pločice u kupaonici i dijelom u kuhinji
Obrada stropova:	žbukani i bojani
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	PVC ostakljena "izo" staklom

#### INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacija i priključak na mrežu
Kanalizacija:	instalacija i priključak na mrežu
Struja:	instalacija i priključak na mrežu
Plin:	instalacija i priključak na mrežu
Telefon:	instalacija provedena
Grijanje:	plinsko etažno
Dodatne instalacije:	-

#### STANJE - ODRŽAVANJE

Održavano.

#### INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je vrlo dobra - blizina važnih gradskih prometnica, i javnog gradskog prijevoza - tramvaj i autobus.

## 5. Prikaz površina

### 5.1. Netto korisna površina (NKP)

Površine preuzete iz zemljišne knjige:

Neto korisna površina stanova

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 43 (E-43)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
stan S-A0-1 zatvoreni dio	63,37	1,00	63,37
stan S-A0-1 vrt	91,91	0,10	9,19
	155,28		<b>72,56</b> m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 44 (E-44)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
stan S-A0-2 zatvoreni dio	44,00	1,00	44,00
stan S-A0-2 vrt	18,30	0,10	1,83
	62,30		<b>45,83</b> m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 56 (E-56)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
stan S-A1-4 zatvoreni dio	73,71	1,00	73,71
stan S-A1-4 parkirno mjesto 68	11,50	0,20	2,30
	85,21		<b>76,01</b> m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 59 (E-59)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
stan S-A2-1 zatvoreni dio	80,38	1,00	80,38
stan S-A2-1 parkirno mjesto 69	11,50	0,20	2,30
	91,88		<b>82,68</b> m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 67 (E-67)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
stan S-A3-4 zatvoreni dio	74,36	1,00	74,36
stan S-A3-4 parkirno mjesto 71	11,50	0,20	2,30
	85,86		<b>76,66</b> m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 71 (E-71)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
stan S-B0-2 zatvoreni dio	56,64	1,00	56,64
stan S-B0-2 vrt	61,88	0,10	6,19
	118,52		<b>62,83</b> m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 86 (E-86)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
stan S-B2-3 zatvoreni dio	58,81	1,00	58,81
	58,81		<b>58,81</b> m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 91 (E-91)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>	
stan S-B3-2 zatvoreni dio	72,80	1,00	72,80	
stan S-B3-2 parkirno mjesto 77	11,50	0,20	2,30	
	84,30		<b>75,10</b>	m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 95 (E-95)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>	
stan S-C0-1 zatvoreni dio	39,54	1,00	39,54	
stan S-C0-1 vrt	18,30	0,10	1,83	
	57,84		<b>41,37</b>	m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 96 (E-96)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>	
stan S-C0-2 zatvoreni dio	68,10	1,00	68,10	
stan S-C0-2 vrt	91,11	0,10	9,11	
	159,21		<b>77,21</b>	m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 116 (E-116)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>	
stan S-C3-1 zatvoreni dio	47,09	1,00	47,09	
stan S-C3-1 parkirno mjesto 82	11,50	0,20	2,30	
	58,59		<b>49,39</b>	m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 119 (E-119)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>	
stan S-C3-4 zatvoreni dio	43,30	1,00	43,30	
	43,30		<b>43,30</b>	m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 121 (E-121)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>	
stan S-C3-6 zatvoreni dio	71,47	1,00	71,47	
	71,47		<b>71,47</b>	m2

<b>NKP stanovi ukupno=</b>			<b>833,22</b>	m <sup>2</sup>
----------------------------	--	--	---------------	----------------

# Neto korisna površina parkirnih garažnih mjesta

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 1 (E-1)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PGM 1	15,60	0,50	7,80
	15,60		<b>7,80</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 3 (E-3)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PGM 3	12,65	0,50	6,33
	12,65		<b>6,33</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 4 (E-4)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PGM 4	12,65	0,50	6,33
	12,65		<b>6,33</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 5 (E-5)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PGM 5	12,65	0,50	6,33
	12,65		<b>6,33</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 6 (E-6)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PGM 6	12,65	0,50	6,33
	12,65		<b>6,33</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 9 (E-9)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PGM 9	16,12	0,50	8,06
	16,12		<b>8,06</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 10 (E-10)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PGM 10	16,12	0,50	8,06
	16,12		<b>8,06</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 11 (E-11)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PGM 11	16,12	0,50	8,06
	16,12		<b>8,06</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 18 (E-18)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PGM 18	16,12	0,50	8,06
	16,12		<b>8,06</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 19 (E-19)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PGM 19	12,65	0,50	6,33
	12,65		<b>6,33</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 20 (E-20)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PGM 20	12,65	0,50	6,33
	12,65		<b>6,33</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 21 (E-21)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PGM 21	12,65	0,50	6,33
	12,65		<b>6,33</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 22 (E-22)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PGM 22	12,65	0,50	6,33
	12,65		<b>6,33</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 25 (E-25)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PGM 25	15,60	0,50	7,80
	15,60		<b>7,80</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 25 (E-26)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PGM 26	16,20	0,50	8,10
	16,20		<b>8,10</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 28 (E-28)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PGM 28	13,13	0,50	6,57
	13,13		<b>6,57</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 29 (E-29)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PGM 29	13,13	0,50	6,57
	13,13		<b>6,57</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 30 (E-30)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PGM 30	14,20	0,50	7,10
	14,20		<b>7,10</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 31 (E-31)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PGM 31	13,70	0,50	6,85
	13,70		<b>6,85</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 32 (E-32)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PGM 32	16,73	0,50	8,37
	16,73		<b>8,37</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 33 (E-33)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PGM 33	16,73	0,50	8,37
	16,73		<b>8,37</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 34 (E-34)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PGM 34	14,20	0,50	7,10
	14,20		<b>7,10</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 35 (E-35)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PGM 35	16,73	0,50	8,37
	16,73		<b>8,37</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 36 (E-36)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PGM 36	16,73	0,50	8,37
	16,73		<b>8,37</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 39</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PGM 39	13,13	0,50	6,57
	13,13		<b>6,57</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 42</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PGM 42	16,20	0,50	8,10
	16,20		<b>8,10</b>

m2

<b>NKP parkirnih garažnih mjesta ukupno =</b>	<b>188,85</b>
---	---------------

m2

### Neto korisna površina parkirnih mjesta

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 46 (E-46)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PM 44	14,40	0,30	4,32
	14,40		<b>4,32</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 48 (E-48)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PM 46	14,40	0,30	4,32
	14,40		<b>4,32</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 49 (E-49)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PM 47	14,40	0,30	4,32
	14,40		<b>4,32</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 50 (E-50)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PM 48	14,40	0,30	4,32
	14,40		<b>4,32</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 51 (E-51)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PM 49	14,82	0,30	4,45
	14,82		<b>4,45</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 52 (E-52)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PM 50	14,82	0,30	4,45
	14,82		<b>4,45</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 72 (E-72)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PM 51	14,82	0,30	4,45
	14,82		<b>4,45</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 73 (E-73)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PM 52	14,82	0,30	4,45
	14,82		<b>4,45</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 74 (E-74)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PM 53	14,34	0,30	4,30
	14,34		<b>4,30</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 76 (E-76)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PM 55	14,34	0,30	4,30
	14,34		<b>4,30</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 78 (E-78)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PM 57	18,24	0,30	5,47
	18,24		<b>5,47</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 97 (E-97)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PM 58	14,88	0,30	4,46
	14,88		<b>4,46</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 98 (E-98)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PM 59	14,88	0,30	4,46
	14,88		<b>4,46</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 99 (E-99)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PM 60	14,34	0,30	4,30
	14,34		<b>4,30</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 100 (E-100)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PM 61	14,34	0,30	4,30
	14,34		<b>4,30</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 101 (E-101)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PM 62	14,34	0,30	4,30
	14,34		<b>4,30</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 102 (E-102)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PM 63	14,36	0,30	4,31
	14,36		<b>4,31</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 103 (E-103)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PM 64	14,36	0,30	4,31
	14,36		<b>4,31</b>

m2

<b>Z.K.UL. 4817 Rbr. 104 (E-104)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>k</b>	<b>NKP</b>
PM 65	14,36	0,30	4,31
	14,36		<b>4,31</b>

m2

<b>NKP parkirnih mjesta ukupno =</b>	<b>83,90</b>
--------------------------------------	--------------

m2

<b>NKP ukupno =</b>	
<b>(stanovi, parkirna garažna mjesta i parkirna</b>	<b>1.105,97</b>
<b>miesta)</b>	<b>m2</b>



## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 6.1. Gospodarsko stanje u RH

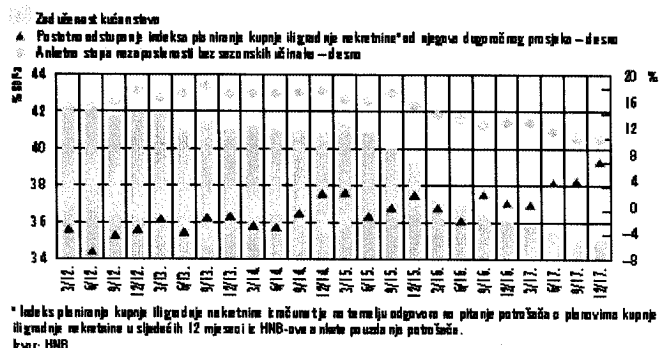
Oporavak gospodarstva se bilježi već četvrtu godinu zaredom, gospodarski rast i dalje je sveobuhvatan i snažan. Procjenjuje se da je u 2017. rast realnog BDP-a i dalje iznosio 3,2 % nakon što je 2016. zabilježeno znatno ubrzanje rasta. Potrošnja kućanstava i dalje je glavni pokretač rasta zahvaljujući ponovnom rastu plaća, stalnom rastu zaposlenosti i visokompovjerenju potrošača. Bilježi se i oporavak ulaganja iako je sporiji nego što se predviđalo. Kad je riječ o vanjskoj poziciji gospodarstva, izvoz se povećao zahvaljujući velikoj globalnoj potražnji i daljnjim povećanjima tržišnih udjela, no procjenjuje se da je s time povezani rast uvoza robe imao neznatan negativni utjecaj na doprinos neto izvoza rastu u 2017. godini. U 2018. i 2019. godini predviđa se intenzivniji rast ulaganja nakon što se otklone neizvjesnosti povezane s restrukturiranjem Agrokora i povećanja korištenje financijskih sredstava EU. Predviđa se nastavak dobrih rezultata u izvozu, dok će uvoz u velikoj mjeri ovisiti o doprinosu neto izvoza rastu. Zahvaljujući svojoj stabilnoj ekspanziji turizam otvara mogućnosti za zapošljavanje i rast. Međutim, da bi taj sektor postao glavni pokretač kontinuiranog gospodarskog rasta, potrebno je suočiti se s izazovima planiranju politika koji uključuju predviđanje i reagiranje na sve veću i raznolikiju potražnju u turizmu. Općenito se procjenjuje da će se u 2018. realni BDP povećati za 2,8 % te za dodatnih 2,7 % u 2019.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2018. g. od 07.03.2018.g.)

### 6.2. Tržište nekretnina na područje RH

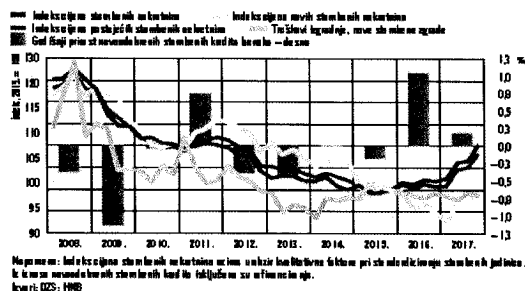
Izvod iz publikacije HNB-a\*: Financijska stabilnost, br. 19. od svibnja 2018., sektor Nekretnine: "Tržište stambenih nekretnina nakon višegodišnje se kontrakcije u 2017. stabiliziralo potaknuto gospodarskim oporavkom, ali i učincima državnog programa subvencioniranja stambenoga kreditiranja. S obzirom na to da se očekuje nastavak gospodarskog rasta sličnog intenziteta, rizik od nastanka neravnoteža na ovom tržištu i dalje se može ocijeniti niskim. 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 regulatorni (Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona i Odluka o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire.) 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

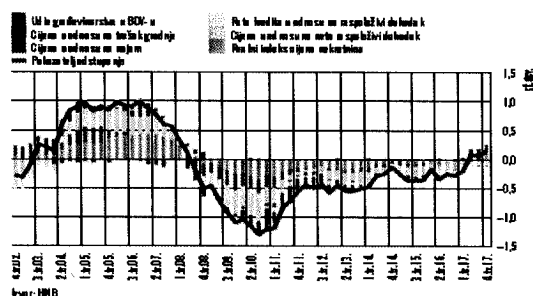


"Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnina, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama zabilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije (Slika 4.3.). Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,3%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnina, 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 nekretnina značajnije su porasle krajem 2017.

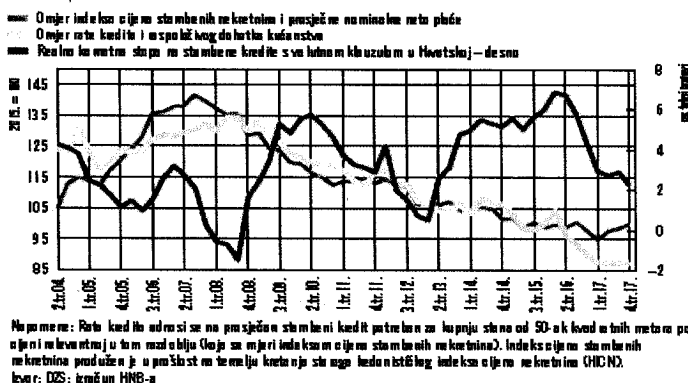


Slika 4.4. Cijene stambenih nekretnina kreću se oko razine temeljene na makroekonomskim fundamentima



"Najava nastavka realizacije tog programa za razdoblje do 2020. mogla bi utjecati na cijene nekretnina, dok će se njegova realizacija vjerojatno odraziti na intenzitet i prostornu rasprostranjenost rasta cijena. Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohoda kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti 10 (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



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

## **7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**

### **7.1. Opis metoda procjenjivanja**

#### **7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM**

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

#### **Sadašnja građevinska vrijednost**

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

#### **7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM**

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

### **7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM**

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

### **7.2. Odabir metode procjenjivanja**

***S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.***

***Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podaci s portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.***

## 8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

### 8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

**Usporedba 1** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 3575811

Lokacija: Zaprešić, ista zgrada

Datum ugovora: 10.3.2017 ICSN: 95,53

K.č.: 3329/160

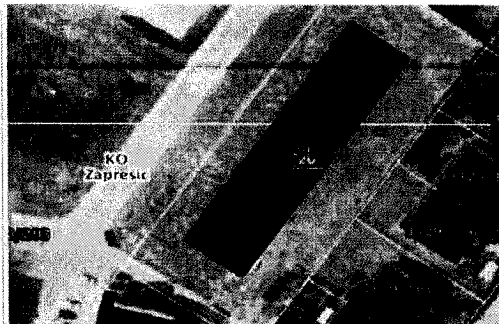
K.o.: Zaprešić

Površina (m²): 43,65

Cijena (€): 54.000,00 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,411289

Cijena (€/m²): 1.237,11

Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		728069
Datum pregleda		17.10.2018.
Vrsta nekretnine		ST - Stan/apartman
ID PN (PU)		3575811
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		43,65
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)		400.209,60
Datum ugovora		10.03.2017
Status podatka		Preuzeto od PU



**Usporedba 2** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 3561564

Lokacija: Zaprešić, ista zgrada

Datum ugovora: 15.2.2017 ICSN: 95,53

K.č.: 3329/160

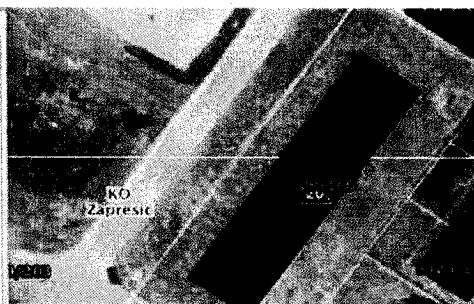
K.o.: Zaprešić

Površina (m²): 65,44

Cijena (€): 82.358,30 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,449158

Cijena (€/m²): 1.258,53

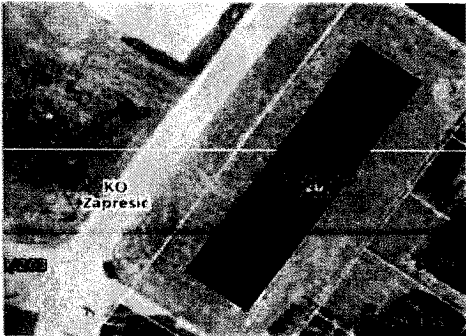
Podaci o nekretnosti	
ID ZKC	727563
Datum pregleda	17.10.2018.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3561564
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	65,44
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	613.500,00
Datum ugovora	15.02.2017
Status podatka	Preuzeto od PU



Usporedba 3 ..... ID Nekretnine (PU) ..... 3212832

Lokacija: Zaprešić, ista zgrada  
Datum ugovora: 24.6.2015 ICSN: 100,50  
K.č.: 3329/160  
K.o.: Zaprešić  
Površina (m²): 50,76  
Cijena (€): 60.287,18 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,564977  
Cijena (€/m²): 1.187,69

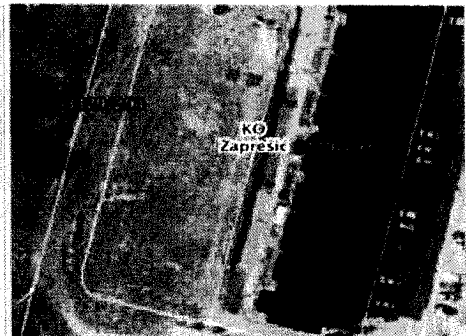
Podaci o nekretnini		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		480034
Datum pregleda		17.10.2018.
Vrsta nekretnine		ST - Stan/apartman
ID PN (PU)		3212832
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		50,76
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)		456.071,12
Datum ugovora		24.06.2015
Status podatka		Preuzeto od PU



Usporedba 4 ..... ID Nekretnine (PU) ..... 3747646

Lokacija: Zaprešić, susjedna zgrada  
Datum ugovora: 7.2.2018 ICSN: 99,57  
K.č.: 3329/202  
K.o.: Zaprešić  
Površina (m²): 44,97  
Cijena (€): 45.000,00 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,426774  
Cijena (€/m²): 1.000,67

Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		850371
Datum pregleda		17.10.2018.
Vrsta nekretnine		ST - Stan/apartman
ID PN (PU)		3747646
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		44,97
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)		334.204,83
Datum ugovora		07.02.2018
Status podatka		Preuzeto od PU




Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje ICSN: 98,94

## 8.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvantitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

### INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA\*

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
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

\* izvor: [www.dsz.hr](http://www.dsz.hr)

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* Indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* Indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m <sup>2</sup>
Zaprešić, ista zgrada	54.000,00	95,53	98,94	1,0357	55.927,56	1.281,27
Zaprešić, ista zgrada	82.358,30	95,53		1,0357	85.298,13	1.303,46
Zaprešić, ista zgrada	60.287,18	100,50		0,9845	59.351,38	1.169,25
Zaprešić, susjedna zgrada	45.000,00	99,57		0,9937	44.715,28	994,34

### 8.3. Interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN 105/15, Čl. 19.)

<b>10290 Zaprešić, Mirka Ožegovića 16, 18 i 20</b>	<b>Procjenjivana nekretnina</b> 10290 Zaprešić, Mirka Ožegovića 16, 18 i 20	<b>Usporedba 1</b> Zaprešić, ista zgrada	<b>Usporedba 2</b> Zaprešić, ista zgrada	<b>Usporedba 3</b> Zaprešić, ista zgrada	<b>Usporedba 4</b> Zaprešić, ista zgrada
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
<b>Međuvremenski izjednačena cijena</b>	--	55.927,56	85.298,13	59.351,38	44.715,28
<b>Netto korisna površina</b>	1.105,97	43,65	65,44	50,76	44,97
<b>Cijena po metru kvadratnom</b>	1.187,08	1.281,27	1.303,46	1.169,25	994,34
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
<b>Starost</b>	6	ista	ista	ista	starija
<b>Prilagodba</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10
<b>Prilagođena prodajna cijena po m²</b>	1.211,94	1.281,27	1.303,46	1.169,25	1.093,77
<b>Tehničko stanje</b>	dobro	bez uvida	bez uvida	bez uvida	bez uvida
<b>Prilagodba</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Prilagođena prodajna cijena po m²</b>	1.211,94	1.281,27	1.303,46	1.169,25	1.093,77
<b>Lokacija</b>	dobra	ista	ista	ista	isti
<b>Prilagodba</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Prilagođena prodajna cijena po m²</b>	1.211,94	1.281,27	1.303,46	1.169,25	1.093,77
<b>Veličina prostora</b>	1.105,97	43,65	65,44	50,76	44,97
<b>Prilagodba</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Prilagođena prodajna cijena po m²</b>	1.211,94	1.281,27	1.303,46	1.169,25	1.093,77
<b>Atraktivnost nekretnine</b>	prosječna	ista	ista	ista	ista
<b>Prilagodba</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Prilagođena prodajna cijena po m²</b>	1.211,94	1.281,27	1.303,46	1.169,25	1.093,77
<b>Cestovni pristup i parkiranje</b>	dobar	isti	isti	isti	isti
<b>Prilagodba</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Prilagođena prodajna cijena po m²</b>	1.211,94	1.281,27	1.303,46	1.169,25	1.093,77
<b>Pristup sredstvima javnog prijevoza</b>	dobar	isti	isti	isti	isti
<b>Prilagodba</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Prilagođena prodajna cijena po m²</b>	1.211,94	1.281,27	1.303,46	1.169,25	1.093,77
<b>Komunalna infrastruktura</b>	dobra	ista	ista	isti	isti
<b>Prilagodba</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Prilagođena prodajna cijena po m²</b>	1.211,94	1.281,27	1.303,46	1.169,25	1.093,77
<b>Ostale prilagodbe</b>					
<b>Prilagodba</b>	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Prilagođena prodajna cijena po m²</b>	1.211,94	1.281,27	1.303,46	1.169,25	1.093,77
<b>Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :</b>		0%	0%	0%	10%
<b>Indikator vrijednosti</b>	<b>1.211,94</b>	1.281,27	1.303,46	1.169,25	1.093,77

#### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:	-69,33	-91,52	42,68	118,17
Odstupanje od prosjeka u postotku:	6%	8%	4%	10%
Kvadrat odstupanja:	4.807	8.375	1.822	13.964
Standardno odstupanje:	85,10	7%	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	170,20	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava

#### Vrijednost nekretnine:

**1.340.364,80 €**



## 9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

### Prikaz vrijednosti stambenih jedinica

Stambena jedinica (oznaka u ZK)		NKP (m2)	Jedinična tržišna cijena (€/m2)	Tržišna vrijednost S PDV-om (€)	PDV (€)	Tržišna vrijednost BEZ PDV-a (€)
E-43	S-AO-1	72,56	1.211,94	87.939,44	17.587,89	70.351,55
E-44	S-AO-2	45,83	1.211,94	55.543,12	11.108,62	44.434,50
E-56	S-A1-4	76,01	1.211,94	92.119,42	18.423,88	73.695,53
E-59	S-A2-1	82,68	1.211,94	100.203,05	20.040,61	80.162,44
E-67	S-A3-4	76,66	1.211,94	92.907,18	18.581,44	74.325,74
E-71	S-BO-2	62,83	1.211,94	76.146,07	15.229,21	60.916,86
E-86	S-B2-3	58,81	1.211,94	71.274,08	14.254,82	57.019,27
E-91	S-B3-2	75,10	1.211,94	91.016,55	18.203,31	72.813,24
E-95	S-CO-1	41,37	1.211,94	50.137,88	10.027,58	40.110,30
E-96	S-CO-2	77,21	1.211,94	93.573,74	18.714,75	74.858,99
E-116	S-C3-1	49,39	1.211,94	59.857,62	11.971,52	47.886,10
E-119	S-C3-4	43,30	1.211,94	52.476,92	10.495,38	41.981,54
E-121	S-C3-6	71,47	1.211,94	86.617,22	17.323,44	69.293,77
<b>Ukupno:</b>		<b>833,22</b>		<b>1.009.812,30</b>	<b>201.962,46</b>	<b>807.849,84</b>

## Prikaz vrijednosti parkirnih garažnih mjesta

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), parkirna garažna mjesta vrednovana su prema Prilogu 1. navedenog Pravilnika, te im je jedinična vrijednost u odnosu na vrijednost stambenog prostora, obračunata s koeficijentom 0,50.

Parkirno garažno mjesto (oznaka u ZK)		POV (m2)	Jedinična tržišna cijena (€/m2)	Tržišna vrijednost S PDV-om (€)	PDV (€)	Tržišna vrijednost BEZ PDV-a (€)
E-1	PGM 1	15,60	605,97	9.453,12	1.890,62	7.562,49
E-3	PGM 3	12,65	605,97	7.665,51	1.533,10	6.132,41
E-4	PGM 4	12,65	605,97	7.665,51	1.533,10	6.132,41
E-5	PGM 5	12,65	605,97	7.665,51	1.533,10	6.132,41
E-6	PGM 6	12,65	605,97	7.665,51	1.533,10	6.132,41
E-9	PGM 9	16,12	605,97	9.766,20	1.953,24	7.812,96
E-10	PGM 10	16,12	605,97	9.766,20	1.953,24	7.812,96
E-11	PGM 11	16,12	605,97	9.766,20	1.953,24	7.812,96
E-18	PGM 18	16,12	605,97	9.766,20	1.953,24	7.812,96
E-19	PGM 19	12,65	605,97	7.665,51	1.533,10	6.132,41
E-20	PGM 20	12,65	605,97	7.665,51	1.533,10	6.132,41
E-21	PGM 21	12,65	605,97	7.665,51	1.533,10	6.132,41
E-22	PGM 22	12,65	605,97	7.665,51	1.533,10	6.132,41
E-25	PGM 25	15,60	605,97	9.453,12	1.890,62	7.562,49
E-26	PGM 26	16,20	605,97	9.816,70	1.963,34	7.853,36
E-28	PGM 28	13,13	605,97	7.958,39	1.591,68	6.366,72
E-29	PGM 29	13,13	605,97	7.958,39	1.591,68	6.366,72
E-30	PGM 30	14,20	605,97	8.604,76	1.720,95	6.883,81
E-31	PGM 31	13,70	605,97	8.301,78	1.660,36	6.641,42
E-32	PGM 32	16,73	605,97	10.139,88	2.027,98	8.111,91
E-33	PGM 33	16,73	605,97	10.139,88	2.027,98	8.111,91
E-34	PGM 34	14,20	605,97	8.604,76	1.720,95	6.883,81
E-35	PGM 35	16,73	605,97	10.139,88	2.027,98	8.111,91
E-36	PGM 36	16,73	605,97	10.139,88	2.027,98	8.111,91
E-39	PGM 39	13,13	605,97	7.958,39	1.591,68	6.366,72
E-42	PGM 42	16,20	605,97	9.816,70	1.963,34	7.853,36
<b>Ukupno:</b>		<b>377,70</b>		<b>228.874,52</b>	<b>45.774,90</b>	<b>183.099,61</b>

## Prikaz vrijednosti parkirnih mjesta

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), parkirna mjesta vrednovana su prema Prilogu 1. navedenog Pravilnika, te im je jedinična vrijednost u odnosu na vrijednost stambenog prostora, obračunata s koeficijentom 0,30.

Parkirno mjesto (oznaka u ZK)		POV (m2)	Jedinična tržišna cijena (€/m2)	Tržišna vrijednost S PDV-om (€)	PDV (€)	Tržišna vrijednost BEZ PDV-a (€)
E46	PM 44	14,40	363,58	5.235,57	1.047,11	4.188,46
E-48	PM 46	14,40	363,58	5.235,57	1.047,11	4.188,46
E-49	PM 47	14,40	363,58	5.235,57	1.047,11	4.188,46
E-50	PM 48	14,40	363,58	5.235,57	1.047,11	4.188,46
E-51	PM 49	14,82	363,58	5.388,28	1.077,66	4.310,62
E-52	PM 50	14,82	363,58	5.388,28	1.077,66	4.310,62
E-72	PM 51	14,82	363,58	5.388,28	1.077,66	4.310,62
E-73	PM 52	14,82	363,58	5.388,28	1.077,66	4.310,62
E-74	PM 53	14,34	363,58	5.213,76	1.042,75	4.171,01
E-76	PM 55	14,34	363,58	5.213,76	1.042,75	4.171,01
E-78	PM 57	18,24	363,58	6.631,73	1.326,35	5.305,38
E-97	PM 58	14,88	363,58	5.410,09	1.082,02	4.328,07
E-98	PM 59	14,88	363,58	5.410,09	1.082,02	4.328,07
E-99	PM 60	14,34	363,58	5.213,76	1.042,75	4.171,01
E-100	PM 61	14,34	363,58	5.213,76	1.042,75	4.171,01
E-101	PM 62	14,34	363,58	5.213,76	1.042,75	4.171,01
E-102	PM 63	14,36	363,58	5.221,03	1.044,21	4.176,82
E-103	PM 64	14,36	363,58	5.221,03	1.044,21	4.176,82
E-104	PM 65	14,36	363,58	5.221,03	1.044,21	4.176,82
<b>Ukupno:</b>		<b>279,66</b>		<b>101.679,19</b>	<b>20.335,84</b>	<b>81.343,35</b>

**Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:**

13 stanova, 26 parkirnih garažnih mjesta i 19 parkirnih mjesta

na adresi: 10290 Zaprešić, Mirka Ožegovića 16, 18 i 20

z.k.č.: 3329/160

k.o.: Zaprešić

z.k.ul.: 4817

suvl. Udio: STANOVI - 43, 44, 56, 59, 67, 71, 86, 91, 95, 96, 116, 119, 121

PGM - 1, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35,  
36, 39, 42

PM - 46, 48, 49, 50, 51, 52, 72, 73, 74, 76, 78, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104

**utvrđene su sljedeće vrijednosti:**

**Tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:**

**9.932.000,00 kn**

1€ = 7,409741 kn

**1.340.364,80 €**

**1.212,00 €/m<sup>2</sup> NKP**

*U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.*

**- Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:**

**5.735.000,00 kn**

**774.000,00 €**

**Napomena:** U prilogu se znog velikog broja stranica nalazi samo dio izvotka iz zemljišnih knjiga za predmetne posebne dijelove bez prikaza svih listova teretovnice C.

**Izradio:**

**Dubravko Ikadinović**

**Stalni sudski vještak za procjene nekretnina**



*\*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.  
(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)*

Zagreb, lipanj 2019. godine