

**PREDMET:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine – dvosobnog stana s nusprostorijama; sagrađenog na nekretnini označenoj kao čest. zem. 5873/2, upisanog u Zk. U. 30053, K. O. GRAD ZAGREB;

**NARUČITELJ:** ALFA - IMOBILIA d.o.o., Šetalište Bačvice 8, 21 000 SPLIT; OIB: 84823493497

**IZRADILA:** Sanja Vidaković, dipl. ing. arh.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

---

## PROCJEMBENI ELABORAT

---



Vrsta nekretnine:	<b>STAN</b>
k. č. br.	<b>6389/1</b>
K. O.	<b>TREŠNJEVKA</b>
Površina:	<b>58,76 m<sup>2</sup></b>
Lokacija/adresa:	<b>ZAGREB</b>
Procjenjena tržišna vrijednost nekretnine na dan 29. studeni 2019.	<b>105.804,00 EUR</b>

## **S A D R Ź A J :**

1. OVLAŠTENJE
2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE
3. ZADATAK (s danom vrednovanja, kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana, adrese i drugih prostornih podataka)
4. REZULTATI OČEVIDA ( s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnine i drugim odlučnim činjenicama)
5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST
6. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA
8. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
9. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ili druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i odabranoj metodi u postupku)
10. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI
11. ZAKLJUČAK S MJESTOM IZRADE, DATUMOM IZRADE, POTPISOM I PEČATOM IZRAĐIVAČA
12. PRILOZI

## 1. OVLAŠTENJE



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zadru  
Zadar, Ulica plemića Borelli 9  
Ured predsjednika  
Broj: 4. Su-28/18-16  
Zadar, 23. travnja 2018.

### RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima («Narodne novine» broj 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16), u svezi čl. 2. i 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine» br. 38/14, 123/15 i 29/16) odlučujući povodom zahtjeva Sanje Vidaković za proširenjem imenovanja stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina predsjednik Županijskog suda u Zadru, Boris Babić

riješio je

1. Sanja Vidaković, dipl. ing. arh., iz Zadra, Dalmatinskog Sabora 4, rođena 6. ožujka 1970. u Zadru, imenuje se stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Rješenjem Županijskog suda u Zadru, broj: 4. Su-28/18-8 od 25. siječnja 2018., Sanja Vidaković, dipl. ing. arh. iz Zadra, ponovno je imenovana stalnim sudskim vještakom graditeljske struke na rok od 4 (četiri) godine.

Dana 4. travnja 2018. Sanja Vidaković, dipl. ing. arh. podnijela je ovom sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještačenja na procjenu nekretnina. Prije donošenja odluke o proširenju područja vještačenja zatraženo je mišljenje Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja koji su dopisom od 12. travnja 2018., Urbroj: To 70/2018-4 dali pozitivno mišljenje za Sanju Vidaković, da ispunjava uvjete za proširenje djelatnosti na procjenu nekretnina.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, pa je odlučeno kao u izreci rješenja.



Predsjednik suda  
Boris Babić

Pouka o pravnom lijeku:  
Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba.

Dostaviti:

1. Sanja Vidaković, dipl. ing. arh., Dalmatinskog Sabora 4,
2. Ministarstvo pravosuđa Zagreb,
3. Općinski sud u Zadru,
4. Arhiva

**2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015
- International Valuation Standards 2013, IVSC
- Discounted Cash Flow Technical Paper 1, IVSC
- RICS Red Book, 2014, Royal Institution of Chartered Surveyors
- European Valuation Standards, 7th edition, 2012, TEGoVA
- Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV (Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnina)
- Wertermittlungsrichtlinien (Smjernice za vrednovanje)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141706, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/12, 81/15, 94/17")
- Zakon o prostornom uređenju ("NN br. 153/13, 65/17, 114/18")
- Zakon o gradnji ("NN br. 153/13"),
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji („NN br. 20/17, 39/19”),
- Zakon o društveno poticajnoj stanogradnji ("NN" br. 109/01, 82/04 i 76/07)
- Uredba o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa ("NN" br. 19/12)
- Podataka o etalonskoj cijeni građenja ("NN" br. 100/12)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (Institut građevinarstva Hrvatske)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV 2007.

### 3.0.0. ZADATAK

(opis procjenjivane nekretnine, prostorna identifikacija prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana, adrese i drugih prostornih podataka)

Na zahtjev naručitelja, Alfa – imobilia d. o. o. u stečaju, Šetalište Bačvice 8, 21 000 SPLIT; OIB: 84823493497; potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine: dvosobnog stana na 1. katu zgrade s nusprostorijama, sagrađene na nekretnini označenoj kao čest. zem. 5873/2, K.O. Grad Zagreb, stambena zgrada broj 116 i dvorište, ukupne površine od 360 m<sup>2</sup>.

Procjenjivana nekretnina nalazi se u Zagrebu, Ulica Gredice 116; a upisana je u Zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, u Zk. uložak broj 30053, K.O. Grad Zagreb, poduložak 4 i 10, označenih kao:

- - 4. Suvlasnički dio: 0,9/100, etažno vlasništvo (E-4), koji suvlasnički dio je povezan s posebnim dijelom i to: parkirno mjesto oznake PM2 u nivou prizemlja objekta, ukupne korisne neto površine 12,00 čm, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom.
- - 10. Suvlasnički dio: 17,66/100, etažno vlasništvo (E-10), koji suvlasnički dio je povezan s posebnim dijelom i to: dvosobni stan oznake D s nusprostorijama na 1. Katu objekta, ukupne neto korisne površine 58,76čm, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom.

Na prethodno opisanim nekretninama uknjiženo je pravo vlasništva Borisa Zebića, OIB: 95445587624, Naselje Vladimira Nazora 12, Osijek; uz zabilježbu da je prijenos prava vlasništva obavljen radi osiguranja tražbine u kunskoj protuvrijednosti iznosa od 68.500,00 €; prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe- Adria-Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove.

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

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnine za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.



**3. 1. Podaci o predmetu procjene – opis procjenjivane nekretnine**

Predmet procjene: dvosoban stan oznake D na 1. katu  
s nusprostorijama

Lokacija/adresa nekretnine: Zagreb, Trešnjevka (Gredice 116).

**3.2. Prostorna identifikacija prema položaju u širem kontekstu****3.2.1. Izvod iz katastarskog plana :**

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

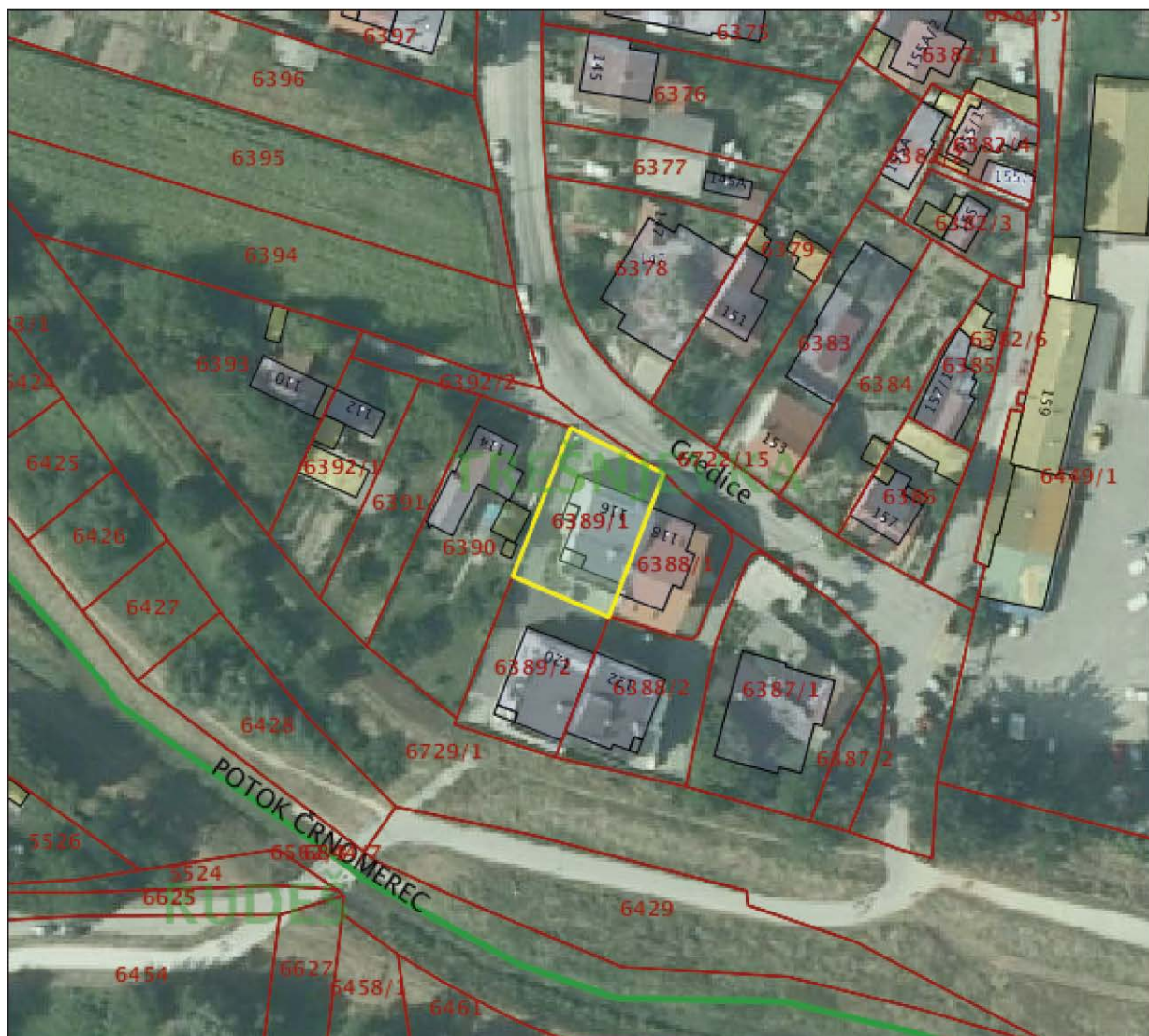
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TREŠNJEVKA, 335622  
k.č. br.: 6389/1

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



**3.2. 2. Podaci iz posjedovnog lista (Preslik posjedovnog lista u prilogu):**

REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 02.12.2019. 23:50

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 6104

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ADRIAKARTON D.O.O., TROGIR, PLANO 000/BB	73348871898

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		6388/2	GREDICE	458	23		
			STAMB.ZGR.BR.122, Zagreb, Gredice 122	141			
			DVORIŠTE	317			
		6389/1	GREDICE	360	23		
			STAMB.ZGR.BR.116, Zagreb, Gredice 116	142			
			DVORIŠTE	218			
		6389/2	GREDICE	373	23		
			STAMB.ZGR.BR.120, Zagreb, Gredice 120	154			
			DVORIŠTE	219			
Ukupna površina katastarskih čestica				1191			

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



**3.2.3. Podaci iz zemljišne knjige (preslik izvadka iz zemljišne knjige u prilogu):**

REPUBLIKA HRVATSKA

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 28.11.2019. 23:37

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 30053

Broj zadnjeg dnevnika: Z-54240/2019  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 10 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)**

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

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5873/2	STAMBENA ZGRADA BR. 116 I DVORIŠTE, GREDICE			360	Pripis iz uložka 25261
		UKUPNO:			360	

**B****Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10.	Suvlasnički dio: 17,66/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) dvosobni stan oznake D s nusprostorijama u prvom katu objekta, neto korisne površine 58,76čm, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom ZEBIĆ BORIS, OIB: 95445587624, NASELJE VLADIMIRA NAZORA 12, 31000 OSIJEK	
2.1	Zabilježuje se da je prijenos obavljen radi osiguranja tražbine u kunskoj protuvrijednosti iznosa od 68.500,00 EUR prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove.	ZABILJEŽBA

**C****Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 12.11.2009. broj Z-56366/09  Temeljem Ugovora o zasnivanju prava stvarne služnosti od 07. 10. 2009.g., Punomoći od 08. 06. 2009.g. i četiri Uvjerenja o prebivalištu PU Zagrebačke od 12. 11. 2009.g., 25. 11. 2009.g. i 17. 11. 2009.g., uknjižuje se pravo stvarne služnosti prolaza radi pristupa do javno prometne površine preko poslužne nekretnine odnosno zčkbr. 5873/2 k.o. Grad Zagreb u širini od 3,14 m od zapadne međe (uz granicu sa zčkbr. 5873/3) za korist svakodobnih vlasnika povlasne nekretnine odnosno zčkbr. 5873/4 k.o. Grad Zagreb		SLUŽNOST
1.	Na suvlasnički dio: 10 (17,66/100)		
1.1	Zabilježuje se zabrana opterećenja nekretnina za korist drugih Vjerovnika bez suglasnosti		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.11.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
 ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB  
 Stanje na dan: 02.12.2019. 23:50

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 30053

Broj zadnjeg dnevnika: Z-54240/2019  
 Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

## A

Posjedovnica  
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5873/2	STAMBENA ZGRADA BR. 116 I DVORIŠTE, GREDICE			360	Pripis iz uložka 25261
		UKUPNO:			360	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 0,9/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) parkirno mjesto oznake PM2 u nivou prizemlja objekta, neto površine 12,00čm, u etažnom elaboratu sve označeno plavom bojom ZEBIĆ BORIS, OIB: 95445587624, NASELJE VLADIMIRA NAZORA 12, 31000 OSIJEK	
2.1	Zabilježuje se da je prijenos obavljen radi osiguranja tražbine u kunskoj protuvrijednosti iznosa od 68.500,00 EUR prema srednjem tečaju za EUR Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove.	ZABILJEŽBA

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 12.11.2009. broj Z-56366/09  Temeljem Ugovora o zasnivanju prava stvarne služnosti od 07. 10. 2009.g., Punomoći od 08. 06. 2009.g. i četiri Uvjerenja o prebivalištu PU Zagrebačke od 12. 11. 2009.g., 25. 11. 2009.g. i 17. 11. 2009.g., uknjižuje se pravo stvarne služnosti prolaza radi pristupa do javno prometne površine preko poslužne nekretnine odnosno zkčbr. 5873/2 k.o. Grad Zagreb u širini od 3,14 m od zapadne međe (uz granicu sa zkčbr. 5873/3) za korist svakodobnih vlasnika povlasne nekretnine odnosno zkčbr. 5873/4 k.o. Grad Zagreb		SLUŽNOST
1.	Na suvlasnički dio: 4 (0,9/100)		
1.1	Zabilježuje se zabrana opterećenja nekretnina za korist drugih Vjerovnika bez suglasnosti		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.12.2019.

### 3.3. LOKACIJA

#### 3.3.1. Položaj



Položaj nekretnine (Izvor: Geoportal Državne geodetske uprave)

#### Prilaz sa javno prometne površine:

Predmetna nekretnina ima neposredan pješački i kolni prilaz sa javne prometne površine (Ulica Gredice), a u blizini je i javni prijevoz (tramvaj).

#### 3.3.2. Lokalni položaj

Nekretnina je locirana u izgrađenom području Grada Zagreba, predio Trešnjevka; udaljena cca 8,00 km od centra grada.

#### Vrsta izgradnje i korištenje zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine:

Pretežno stambene i višestambene zgrade i obiteljske kuće sa uređenim dvorištima i vrtovima.

### 3.3.4. Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Prometna povezanost: Neposredno uz asfaltiranu javnu gradsku prometnicu. U neposrednoj blizini nalazi se javni prijevoz, škola, crkva, dućani, tržnica, te svi ostali bitni sadržaji.

Udaljenost od aerodroma: 25 km

Udaljenost od ulaza na autocestu: 5 km

Udaljenost od centra grada: 8 km

Komunalna infrastruktura:

Vizualnim pregledom je utvrđeno da je građevina priključena na objekte i uređaje komunalne infrastrukture.

Evidentirano brojilo struje, vode, odvod otpadnih voda u gradski sustav kanalizacije.

Parkiranje:

Parkiranje je riješeno u sklopu parcele.

### 3.3.5. Buka i zagađenje

Buka: Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Zagađenje: Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

### 3.3.6. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Na zemljištu je izgrađen stambeni objekt, Gređice 116, na kat. čest. broj 6389/1, k. o. Trešnjevka, za koji je izdana Građevna dozvola rješenjem Gradskog ureda za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet, VI područni odsjek Trešnjevka pod Klasa: UP/I-361-03/03-01/142 od 03. 02. 2004. god.; visina objekta: prizemlje, kat i stambeno potkrovlje; namjena: stambena sa šest stanova; ukupna BRP objekta = 385 m<sup>2</sup>. Uporabna dozvola na navedenu stambenu građevinu izdana je u istom uredu, 29.03. 2007. god; pravomoćna dana 24.04.2007. god; Klasa: UP/I-361-05/06-01/37, Ur broj: 251-13-22/504-07-5.

Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati namjena niti obujam građevine.

#### 4.0.0. REZULTATI OČEVIDA

(s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama)

#### 4.1. Podaci o očevidu

Datum procjene vrijednosti:	29.11.2019.
Dan procjene kvalitete:	29.11.2019.
Datum očevida:	27.11.2019.
Opseg obilaska:	Obavljen je vizualni pregled zgrade i snimak postojećeg stanja predmetne nekretnine. Obavljen je očevid i izmjera svih površina unutrašnjosti stana. Za dijelove zgrade koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i dr.) se stečeni dojam o građevini tijekom obilaska prenosi i na te dijelove, te se pretpostavlja da ne postoje nedostaci i štete.
Na očevidu nazočni:	gosp. Dragan Bijelić, stečajni upravitelj
Korištena dokumentacija:	Izvadak iz zemljišne knjige Posjedovni list Uporabna dozvola

#### 4.2. Podaci o nekretnini i njenom legalitetu

Uvidom u priloženu dokumentaciju i očevidom na terenu utvrdila sam da je građevina izvedena u postojećim gabaritima. Na zemljištu je izgrađen stambeni objekt, Gredice 116, na kat. čest. broj 6389/1, k. o. Trešnjevka, za koji je izdana Građevna dozvola rješenjem Gradskog ureda za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet, VI područni odsjek Trešnjevka pod Klasa: UP/I-361-03/03-01/142 od 03. 02. 2004. god.; visina objekta: prizemlje, kat i stambeno potkrovlje; namjena: stambena sa šest stanova; ukupna BRP objekta = 385 m<sup>2</sup>.  
Uporabna dozvola na navedenu stambenu građevinu izdana je u istom uredu, 29.03. 2007. god; pravomoćna dana 24.04.2007. god; Klasa: UP/I-361-05/06-01/37, Urbroj: 251-13-22/504-07-5.



**5.0.0. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

(pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost)

**5.1.0. ZGRADA I ZEMLJIŠTE****5.1.1. Osnovne napomene o građevini**

Sva saznanja o građevini su u okvirima obilaska terena i usklađenja izvedenog stanja građevine sa priloženom dokumentacijom. Opis zgrade je načinjen u obimu koji je potreban za izvođenje zaključka o procjeni vrijednosti predmetnog stana. Za sve dijelove objekta koji su zatvoreni i nepristupačni (instalacije, izolacije) procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe i funkcionalno ispravni.

**5.1.2. Osnovna obilježja građevine**

Vrsta građevine:	Stambena zgrada, etažnost prizemlje + kat + stambeno potkrovlje
Godina izgradnje:	2007. god.
Energetski certifikat:	Nije predodčen. Procjena pretpostavlja srednji energetski parametar uvjetovan starošću.
Vanjski izgled:	Pročelje relativno uređeno, krovište u dobrom stanju, relativno uredno.

**5.1.3. Površina unutrašnjosti po etažama i prostorijama****ISKAZ POVRŠINA I OBUJMA**

(Za potrebe obračuna koristi se korisna površina proračunata prema normi HRN ISO 9836:2011.)

NKP = 58,76 m<sup>2</sup>

#### 5.1.4. Konstrukcija, tehnička obilježja i ocjena stanja

<b>Zgrada:</b>	Stambena zgrada je katnosti prizemlja, kata i visokog potkrovlja.	
<b>Namjena:</b>	Stan – predmet ove procjene je dvosobni stan oznake D s nusprostorijama, smješten na 1. katu objekta; ukupne neto korisne površine od 58,76 čm (u etažnom elaboratu označen žutom bojom), i parkirališno mjesto oznake PM2 u nivou prizemlja objekta, ukupne neto korisne površine od 12,00 čm (u etažnom elaboratu označen plavom bojom).	
<b>Godina izgradnje:</b>	2007. god.	
<b>Zemljište:</b>	k.č. 6389/1 K.O. TREŠNJEVKA, uk. pov. 58,76 m <sup>2</sup>	
<b>Zona:</b>	II zona, vrlo dobra lokacija	
<b>Prometne veze:</b>	Cestovne, blizina javnog prijevoza, moguć kolni i pješački pristup.	
<b>Orientacija:</b>	Istok - Zapad	
<b>Parkiranje:</b>	Moguće parkiranje vozila u sklopu parcele, na naznačenim parkirališnim površinama.	
<b>Konstrukcija:</b>	Temelii:	Betonski, međusobno povezani trakasti
	Nosiva k.:	Zidana konstrukcija zidova od opeke i AB serklaža
	Međukatna k.:	Puna AB ploča
	Preg. zidovi:	Šuplja opeka
	Krovna k.:	Ravni AB krov sa svim potrebnim slojevima
	Limarija:	Pocinčani lim
	Hidroizolacije:	Izvedene
<b>Pročelje:</b>	Uređeno i ožbukano sa postavljenom toplinskom izolacijom	
<b>Obrada zidova:</b>	Ožbukani i oličeni	
<b>Obrada podova:</b>	Keramičke pločice i parket (laminat), stubište je obrađeno kamenom.	
<b>Stolarija:</b>	Unutrašnja st.:	Od furnira
	Fasadna st.:	PVC stolarija, rolete.
<b>Instalacije:</b>	Električne:	Izvedene, sa priključkom na NN mrežu
	Telefon:	Nije evidentiran priključak
	Vodovod:	Izveden, sa priključkom na vodovodnu mrežu
	Kanalizacija:	Izvedena, sa priključkom gradsku mrežu
	Plin:	-
	Klimatizacija:	Izvedena
	Grijanje:	-
	Dizalo:	-
<b>Sanitarije:</b>	Postavljene.	
<b>Održavanje:</b>	Objekt je uređen i opremljen.	
<b>Okoliš:</b>	Susjedne stambene građevine.	
<b>Napomena:</b>	Predmet procjene predstavlja dvosobni stan na 1. katu zgrade.	

## 6. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

### - PRISTUPI ODREĐIVANJU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine. Tržišna vrijednost nekretnine je 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.

#### *METODOLOGIJE ODREĐIVANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE*

Danas korištene metodologije za procjenu vrijednosti nekretnine su:

1. Poredbena metoda
2. Prihodovna metoda
3. Troškovna metoda

#### **Ad.1) Poredbena metoda**

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

#### **Ad.2) Prihodovna metoda**

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

#### **Ad.3) Troškovna metoda**

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

U troškovnoj metodi osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina nije tržišna vrijednost nekretnine, ali se primjenom koeficijenata prilagodbe troškovna vrijednost može preračunati na tržišnu vrijednost.

## **7. PRIKAZ ANALIZE PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA**

Narudžbom komitenta zatražena je procjena vrijednosti građevine – dvosobnog stana na 1. katu zgrade s nusprostorijama, koji se nalazi u Ulici Gredice 116 u Zagrebu; a izgrađen je na kat. čest. broj 5873/2, K. O. GRAD ZAGREB (ukupne tlocrtne površine od 58,76 m<sup>2</sup>).

Svrha izrade elaborata je utvrđivanje vrijednosti predmetne nekretnine koju ona može postići na slobodnom tržištu u vrijeme procjene. Iz vlastitih saznanja, Grad Zagreb vodi bazu podataka kupoprodajnih ugovora. Za potrebe predmetne procjene usvojila sam vrijednosti sa burze nekretnina i vlastite baze podataka.

Nakon sveopće analize dostupnih podataka, pažljivog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta, dajem slijedeću procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

## 8. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

### 8.1. Izbor metode procjene s obrazloženjem

Buduće korištenje nekretnine je stan u stambenoj građevini, koju će za vlastite potrebe stanovanja koristiti vlasnik. S obzirom da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje „Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina“ propisuje, a to je:

- približna vrijednost zemljišta,
- približna vrijednost nekretnina,
- pregledi tržišta nekretnina,
- poredbeni pokazatelji,
- koeficijenti za prilagodbu,
- koeficijenti za preračunavanje,
- indeksni nizovi,

kod procjene ove nekretnine služila sam se javno dostupnim podacima o traženim kupoprodajnim cijenama oglašenim na nekoliko web portala. Prodajne cijene sličnih nekretnina poznate su procjenitelju iz osobne baze podataka.

S obzirom na sve naprijed navedeno, a sukladno Pravilniku izabire se Poredbena metoda procjene za procjenu vrijednosti predmetnog stana.

#### Usporedne cijene stana:

Lokacija

**Grad Zagreb, Trešnjevka - Jug, Gredice**

Tip stana

**U stambenoj zgradi**

Broj etaža

**Jednoetažni**

Broj soba

**2-sobni**

Kat

**1.**

Stambena površina

**49,00 m<sup>2</sup>**

Godina izgradnje

**1997.**

Cijena

**€1.600**

Lokacija

**Grad Zagreb, Trešnjevka - Jug, Gredice**

Tip stana

**U stambenoj zgradi**

Broj etaža

**Jednoetažni**

Broj soba

**3-sobni**

Kat

**2.**

Stambena površina

**79,00 m<sup>2</sup>**

Godina izgradnje

**2018.**

Cijena

**€2.319**



### 8.1.1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE

#### PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

##### PODACI O ETALONSKOJ VRIJEDNOSTI građenja iznijeti su

u Narodnim novinama broj 100/2012 dana 29. kolovoza 2012. godine

u visini 6.000,00 kn, a kojom je obuhvaćeno:

A cijena gradnje etalonske građevine (stambena zgrada)

Etalonskim stanom, podrazumijeva se stan u etalonskoj stambenoj građevini izgrađenoj prema važećim tehničkim propisima i normativima čije su osnovne karakteristike:

##### 1. konstrukcija objekta s pokrovom

– konstrukcija objekta oslonjena na trakaste temelje ili temelje samce izvedene od betona ili armiranog betona: zidovi izvedeni od blok-opeke s betonskim serklažima ili serklažima od armiranog betona: stropovi izvedeni kao puna ploča ili polumontažna stropna konstrukcija: stubište izvedeno od armiranog betona, krovište je od drvenih grednika: krov pokriven crijepom

##### 2. pregrade

– pregradni zidovi izvedeni od pune ili šuplje opeke u debljini od 7 do 12 cm; i gips – kartonskih ploča

##### 3. fasada

– fasada izvedena od toplinske izolacije (okipor 5 cm i kamena vuna 5 cm ili toplinska žbuka 6 cm) i završni sloj plastične žbuke

##### 4. vrata

– vrata izrađena od drvenog sendviča obloženog hrastovim furnirom: dovratnik izrađen od smrekova drveta I. klase: krilo oličeno lakom, a dovratnici lazurnom bojom ili lakom

##### 5. prozori

– prozori izrađeni od smrekovog drveta I. klase, ostakljeni izo-staklom (5/12/5), te zaštićeni lazurnom bojom ili oličeni lakom za drvo: na prozorima izvedena sunčana zaštita od »eslinger« PVC-roleta

##### 6. limarija

– limarija izrađena od pocinčana lima, sastoji se od žljebova, rubnih lajsni, opšava dimnjaka, odvodnih cijevi i prozorskih klupčica

##### 7. podovi

– podovi izvedeni od lamel-parketa na estrih-podlozi na 80% površine stana, na 20% površine stana podovi izvedeni od keramičkih pločica

##### 8. zidna obloga

– zidna obloga izvodi se od produžene žbuke i keramičkih pločica u kupaonici, WC-u i kuhinji

##### 9. vodovod

– vodovod izveden od pocinčanih zaštićenih (filc-trakom) cijevi priključenih na vodovodnu mrežu, na sve ispuste (umivaonik, sudoper, kada i sl.) montirana kromirana dvoručna armature; sanitarija izvedena od bijele keramike, osim kade koja je limena: u WC-u montiran plastični niskomontažni kotlić, a u kupaonici odvodna armatura holonder slavina za priključak stroja za pranje rublja

**10. kanalizacija**

– temeljni razvod kanalizacije izveden od lijevanoželjeznih cijevi, a ostali razvodi od PVC-cijevi

**11. električna instalacija**

a) instalacija jake struje:

- napajanje električnom energijom iz niskonaponske kableske mreže
- izveden glavni priključni ormarić i glavna razvodna ploča
- razvod instalacije P-vodičima u plastičnim cijevima
- broj priključnica i razvodnih mjesta po DUSI-normi

b) instalacija slabe struje:

- izvedene TV i UKV-instalacija, električno zvono, portafon, telefonska instalacija

c) gromobranska instalacija:

- izvedena po sistemu Faradejeva kaveza
- spojena sa zaštitnim uzemljenjem
- međusobno povezane sve metalne mase

d) zaštitno uzemljenje:

- zaštita od visokog napona izvedena sistemom nulovanja
- u sanitarnom čvoru izvedena instalacija izjednačenja potencijala
- instalacija centralnog grijanja spojena na instalaciju izjednačenja potencijala

**12. instalacija grijanja**

– instalacija centralnog grijanja izvedena od crnih cijevi: grijaće tijelo je aluminijski radiator: pogonska jedinica je kotao na kruto gorivo, lož ulje ili plin: za centralno pripremanje tople vode i vode za zagrijavanje izvodi se kotlovnica sa skladištem za gorivo.

B      svi troškovi u svezi s izgradnjom

**1. projektiranje****2. građevinska dozvola****3. nadzor**

**8.4. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA**

UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI

**Faktor korištenja zgrade FK (FK matrica)****8.5. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA**

Nema uočenih nedostataka i šteta koji bi utjecali na izračunatu vrijednost procjenjivane zgrade.

**8.6. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE**

Predmet procjene predstavlja dvosobni stan s nusprostorijama na 1. katu stambene zgrade, koja je legalna u cjelini (Građevinska i Uporabna dozvola).

**8.7. PRELIMINARNA/PRIVREMENA VRIJEDNOSTI****T<sub>v</sub> = 105.804,00 EUR.****9. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE**

(ili druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i odabranoj

metodi u postupku)

## 10. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

### 10.1. KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje "Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina" propisuje, a to su koeficijenti za prilagodbu. Stoga će se koristiti procjenitelju poznati tržišni pokazatelji.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu stanova, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta za Grad Zagreb i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, izlažem slijedeće:

Na temelju ovog nalaza i mišljenja izračun, odnosno procjena realne tržišne vrijednosti nekretnine – dvosobnog stana s nusprostorijama na 1. katu stambene zgrade (ukupne netto korisne površine 58,76 m<sup>2</sup>) i parkirališnog mjesta oznake PM2 u prizemlju zgrade; koja se nalazi u gradu Zagrebu, na adresi Gredice 116, a izgrađena je na čest. zem. 5873/2, Zk.U. broj 30053, K. O. GRAD ZAGREB na dan vrednovanja iznosi:

Dvosobni stan na 1. katu zgrade s nusprostorijama: P = 58,78 m <sup>2</sup>	€	€/ m <sup>2</sup>
PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST: (PRIMJENA TROŠKOVNE METODE)	105.804,00	1.800,00
<b>ZAOKRUŽENO:</b>		
		<b>105.804,00 €</b>

## **11. ZAKLJUČAK S MJESTOM IZRADE, DATUMOM IZRADE, POTPISOM I PEČATOM IZRAĐIVAČA**

### **11.1. IZJAVA VJEŠTAKA**

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korišteni su relevantni podaci za izradu procjene vrijednosti nekretnine, a koji su dobiveni od strane naručitelja, te vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos cijene nekretnine procjenjena je u skladu s odredbama važećih zakona i propisa te pravilima struke.

U Zadru, 29. studeni 2019. godine

Izradila:

Sanja Vidaković dipl. ing. arh.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo