

Naručitelj: ZENIT-U.Z.I. d.o.o.
Zagreb, Horvaćanska 25
OIB: 01905176558

Predmet: DVOSOBNI STAN U PRIZEMLJU STAMBENE ZGRADE SA PRIPADAJUĆIM
VRTOM I VANJSKIM PARKIRNIM MJESTOM
Zagreb, I. Anina ulica 16

Identifikacija: k.o. Vrapče
zk.ul.br. 6270
suvl.dio: 3. Suvlasnički dio: 1796/10000 ETAŽNO
VLASNIŠTVO (E-3)

Površina: KVP ukupno = 71,69 m²

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U III/2025.G.



Tržišna vrijednost nekretnine:

220.000,00 EUR

Suradnica:

ŠTEFICA PREMOR, mag.ing.aedif.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 25.03.2025. g.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-738/2022
Zagreb, 13. srpnja 2022.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske (OIB 35114636609), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Hrvoja Balijske, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 57, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoja Balijske, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

Predsjednik suda
dr.sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:

1. Hrvoja Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

Identifikacija nekretnine:	k.o. zk.ul.br. suvl.dio:	Vrapče 6270 3. Suvlasnički dio: 1796/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)
nekretnina: na lokaciji:	DVOSOBNI STAN U PRIZEMLJU STAMBENE ZGRADE SA PRIPADAJUĆIM VRTOM I VANJSKIM PARKIRNIM MJESTOM Zagreb, I. Anina ulica 16	
Dan vrednovanja:	25.03.2025.	
Dan kakvoće:	07.03.2025.	
Dan očevida:	07.03.2025.	

Očevid nekretnine: izvršen u nazočnosti predstavnika Vlasnika nekretnine

1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- 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 prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Ostalo

- Vještaku nije predložen etažni elaborat predmetne zgrade. Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je glede usmene izjave predstavnika Vlasnika nekretnine.

1.4. Opći uvjeti

- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

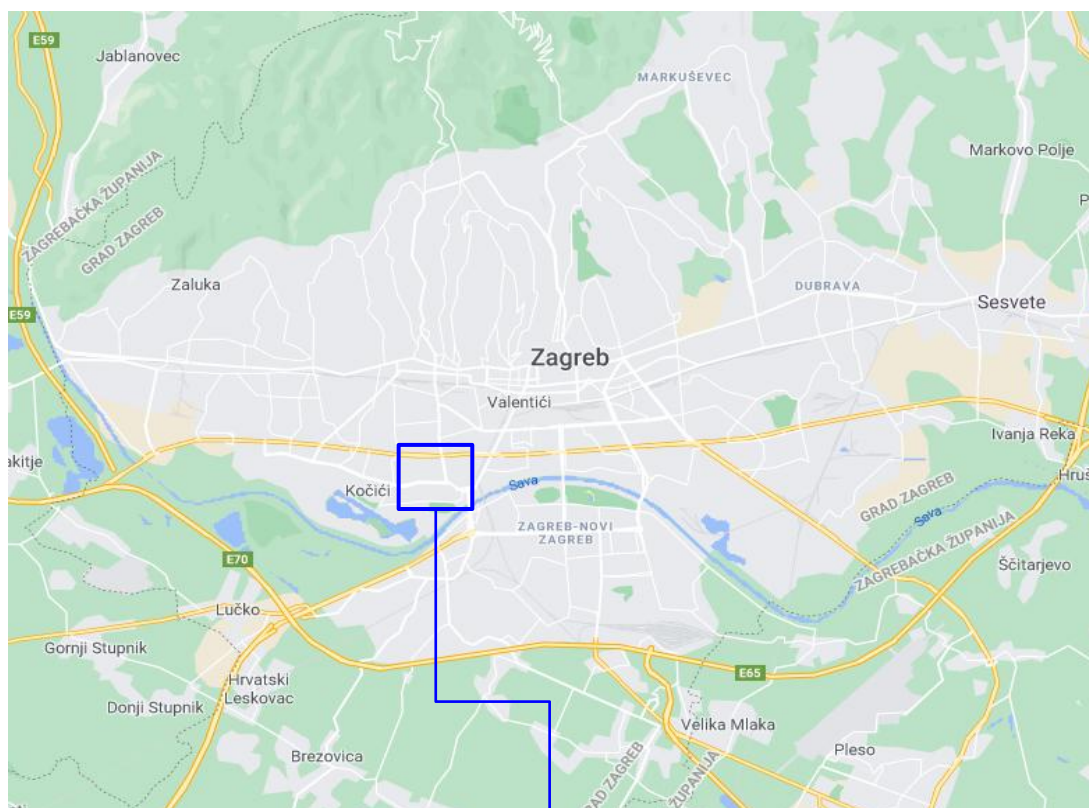
1.5. Izjava o nepristranosti

- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.

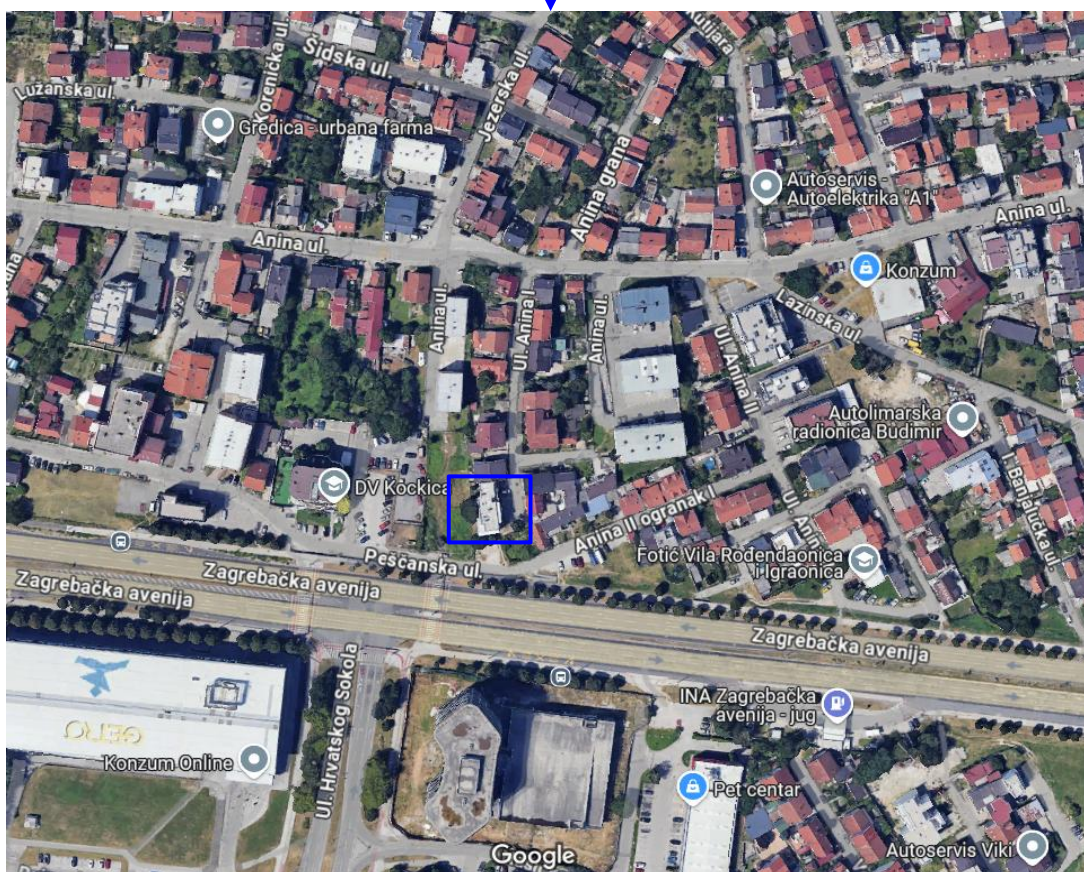


Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



ZEMLJOPIISNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju te glede usmene izjave predstavnika Vlasnika nekretnine.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu zk. uložka iskazano je:

k.o. **Vrapče**
zk.ul.br. **6270**
zk.č.br. **1480/6**

Suvlasnički dio	Nekretnina
3. Suvlasnički dio: 1796/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	stan u prizemlju drugi lijevo sa parking mjestom, treće desno i pripadkom vrta

Vlasnik: **ZENIT-UZI d.o.o.**
Zagreb, Horvaćanska 25
OIB: 01905176558

b. Katastarsko stanje

k.o. **Rudeš**
k.č.br. **3550**

Za neslužbenu identifikaciju čestica zemljišta u z-k. i katastarskom operatu korišteni su servisi na web stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave:
<https://oss.uredjenazemlja.hr>

REPUBLICA HRVATSKA
Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije
Državna geodetska uprava

Katastarski podaci Zemljišnoknjižni podaci

ZK uložak br. 6270, k.o. VRAPČE

Neslužbeni izvadak Izradi izvadak

Posjedovnica I Posjedovnica II Vlastovnica Teretovnica

Broj zemljišta (kat. čestice) **1480/6**

Površina 514 m²

Više...



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 25.03.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. RUDEŠ

k.č.br.: 3550

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

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

2.2. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u gradu Zagrebu, locirano na području gradske četvrti Trešnjevka. Područje je u cijelosti urbanizirano; izgrađeno višeetažnim stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim zgradama interpolirane izgradnje. Teren na lokaciji je ravan. Prilazna ulica je komunalno uređena i opremljena, s izvedenim nogostupima i javnom rasvjetom. Ulicom uz predmetnu stambenu zgradu položena je kompletna gradska komunalna infrastruktura: vodovod, električna, kanalizacija, plinopostrojenje i telefonija. Parkiranje je omogućeno u dvorištu stambene zgrade i na javnim parkirališnim mjestima u blizini predmetne nekretnine.

Javni gradski prijevoz - tramvaj i autobus, prometuje u blizini predmetne nekretnine.

2.3. Opisi

2.3.1. Zgrada

Predmetna stambena zgrada izgrađena je ca. 2008.g., katnosti prizemlje + kat + potkrovlje. Temelji su betonski. Nosivi zidovi su armirano betonski i zidani blok opekom, ojačani armirano betonskim serklažima. Međukatne konstrukcije su armirano betonske ploče. Stubište je unutarnje, armirano betonsko, završno obrađeno, izveden rukohvat. Zidovi stubišta su ožbukani i obojeni. Krovnište je izvedeno kao konstrukcija ravnog, neprohodnog krova, izvedena građevinska limarija. Pročelja zgrade su završno obrađena ETICS fasadnim sustavom. U zgradi nije ugrađeno dizalo. Zgrada ima priključke na kompletnu komunalnu infrastrukturu - električna, vodovod, plinovod, kanalizacija i telefonija.

2.3.2. Stan

Predmetni stan se nalazi u prizemlju stambene zgrade. Ulazna vrata stana su puna, protuprovalna. Podovi su završno obrađeni sukladno namjeni prostora: parket i keramičke pločice. Zidovi su ožbukani, gletani i obojeni; djelomično obloženi keramičkim pločicama u kuhinji i kupaonici. Vanjska stolarija je PVC, ostakljena izo staklom. Unutarnja stolarija je puna drvena. Sanitarna oprema je keramička i PVC. Grijanje je centralno etažno plinsko. Instalacije su položene podžbučno, osim cijevnog razvoda grijanja. U stanu je ugrađen klimatizacijski uređaj tipa split sistem. Stan ima portafon.

2.3.3. Vrt

Predmetnom stanu pripada travnati vrt koji se nalazi u dvorištu predmetne stambene zgrade. Isti je djelomično ograđen čeličnim stupovima sa ispunom od žičanog pletiva.

2.3.4. Vanjsko parkirno mjesto

Predmetnom stanu pripada vanjsko parkirno mjesto. Isto je asfaltirano, označeno i numerirano.

2.4. Površine

Površine se utvrđuju glede izmjere u naravi.

a. Stan

Prostorije	NGP m2	k	KVP m2
Hodnik	4,13	1,00	4,13
Wc	1,28	1,00	1,28
Predsoblje 1	4,39	1,00	4,39
Dnevni boravak	12,18	1,00	12,18
Kuhinja i blagovaonica	8,99	1,00	8,99
Soba 1	10,42	1,00	10,42
Predsoblje 2	2,22	1,00	2,22
Soba 2	9,13	1,00	9,13
Kupaonica	3,47	1,00	3,47
Balkon 1	8,69	0,50	4,35
Balkon 2	6,07	0,50	3,03
Ukupno:	70,96		63,59

b. Vrt

	NGP m2	k	KVP m2
Vrt	58,00	0,10	5,80
Ukupno:	58,00		5,80

c. Vanjsko parkirno mjesto

	NGP m2	k	KVP m2
VPM P3	11,50	0,20	2,30
Ukupno:	11,50		2,30

REKAPITULACIJA	NGP m2		KVP m2
Stan	70,96		63,59
Vrt	58,00		5,80
Vanjsko parkirno mjesto	11,50		2,30
Ukupno - stan s pripadcima:	140,46		71,69

2.5. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz zk. uloška nekretnine nije evdidentiran akt za građenje i/ili uporabu predmetne stambene zgrade.

Uvidom u registar akata u Informacijskom sustavu prostornog uređenja Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, evidentirano je nekoliko akata za građenje i/ili uporabu na lokaciji predmetne stambene zgrade.

Info o slojevima

Lokacijska dozvola

2

Akt za građenje građevine

2

Akt za uporabu građevine

2

Rješenje o izvedenom stanju - KLASA: UP/I-350-05/13-007/235 od 08.04.2014. godine

GML

Uvjerenje za uporabu - KLASA: 361-05/08-004/107 od 12.08.2008. godine

GML

PODACI O AKTU

Naziv akta	Uvjerenje za uporabu
Klasifikacijska oznaka	361-05/08-004/107
Datum zaprimanja zahtjeva	
Datum urednog zahtjeva	
Datum rješavanja	12.08.2008. godine
Uredžbeni broj akta	
Način rješavanja	zahtjev usvojen
Datum izvršnosti akta	
Datum pravomoćnosti akta	
Status predmeta	Arhiva

LOKACIJA ZAHVATA

Katastarska čestica i općina	- 3550/0 k.o. Rudeš
Mjesto, ulica i kućni broj	

OPIS GRAĐEVINE

Vrsta zahvata	
Namjena građevine	stambene namjene

NADLEŽNO TIJELO ZA ARHIVIRANJE AKTA

Grad Zagreb, Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, x Grad Zagreb

Glede prethodno navedenog, potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi legalitet predmetne stambene zgrade. Potpisani vještak izrađuje ovaj elaborat uz pretpostavku da je predmetna stambena zgrada legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23).

str. 10

Zagreb, Šestinski dol 57; e-pošta: census1@gmail.com

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Projekcija rasta ekonomske aktivnosti nije se znatno promijenila u odnosu na posljednju službenu projekciju, ali su se izmijenila očekivana kretanja glavnih sastavnica BDP-a. Rizici vezani uz središnju projekciju realnoga rasta hrvatskog gospodarstva čine se blago negativni. Zbog geopolitičkih napetosti, gospodarska kretanja u međunarodnom okružju, kao i kretanja cijena sirovina i energenata, i dalje su vrlo neizvjesna. Prema navedenom ukazuju na mogućnost stagnacije i pada interesa za kupnju nekretnina, uz očekivane korekcije u vidu stagnacije cijena.

U projekcijskom razdoblju 2025.g. očekuje i nastavak postupnog smanjivanja nezaposlenosti, pri čemu bi ono moglo biti slabijeg intenziteta od rasta broja zaposlenih, što je dijelom posljedica i sve izraženijeg zapošljavanja stranih radnika. Rastu i nadalje najviše bi mogle pridonijeti državne investicije financirane iz fondova EU-a, dok bi privatne investicije mogle biti prigušene zbog rasta troškova financiranja.

Rizici za gospodarski rast i nadalje su naglašeni, s obzirom na neizvjesnost glede razvoja geopolitičkih nestabilnosti, naredne se godine očekuje primjetno usporavanje temeljne inflacije. Tržište je ušlo u period gdje će se trendovi rasta cijena vrlo vjerojatno mjenjati uz blagi porast cijena nekretnina, moguće regionalne varijacije i utjecaj novih zakonskih regulativa na tržište.

Podaci su preuzeti s web stranice: <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije>

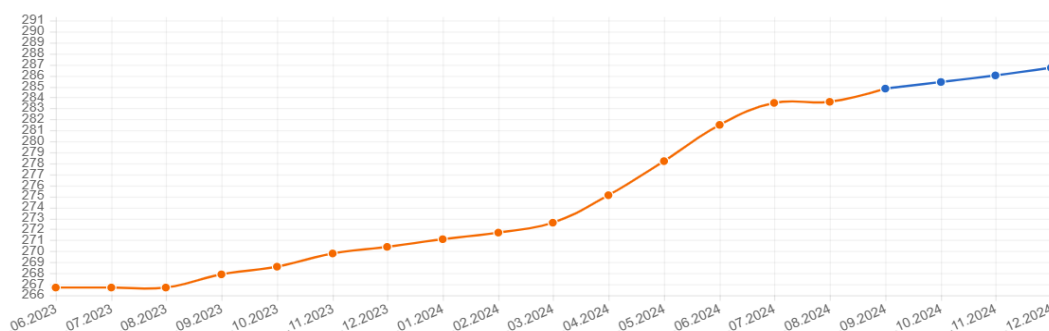
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com/>.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 09/2024

284,8

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,40%

Promjena u odnosu na godinu dana

6,29%

U odnosu na početak godine

5,30%

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

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

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

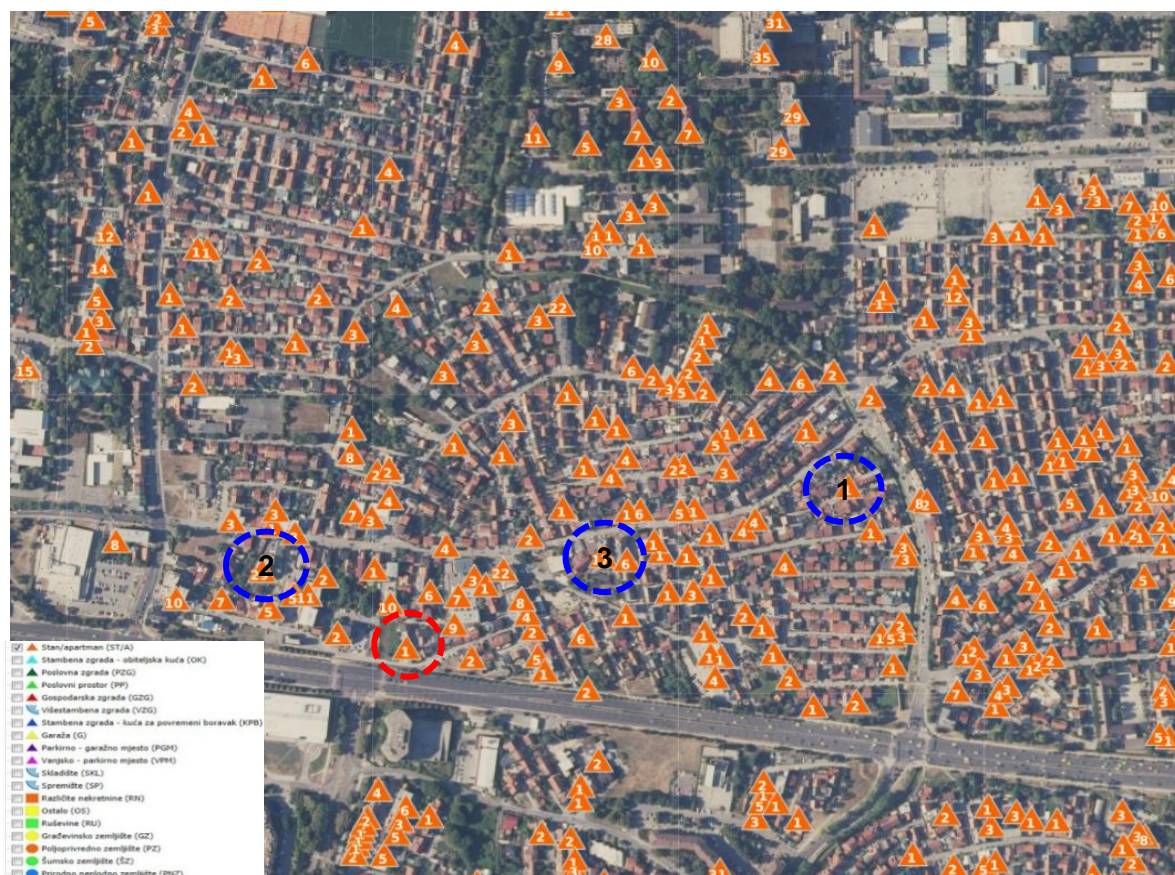
TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim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

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrste i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke u registru eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

4.2.1. Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina

Jedinična cijena stana određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>)




lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacije poredbenih nekretnina

POREDBENA NEKRETNINA 1




Informacije

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2188079
Datum pregleda	26.3.2025.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5381530
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.10.2024
Površina u prometu	61,62
Vrijednost nekretnine (KN)	1.627.452,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	216.000,00
Datum ugovora	02.10.2024
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	RUDEŠ
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

POREDBENA NEKRETNINA 2



Informacije

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2176507
Datum pregleda	26.3.2025.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5365278
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.09.2024
Površina u prometu	64,08
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	200.000,00
Datum ugovora	16.07.2024
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	EVALUACIJA U Tijeku
Cjenovni blok	LJUBLJANSKA - ZAGREBAČKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K2 - GOSPODARSKA NAMJENA ? TRGOVAČKI KOMPLEKSI

POREDBENA NEKRETNINA 3



Informacije

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2141511
Datum pregleda	26.3.2025.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5318290
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.07.2024
Površina u prometu	69,67
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	192.000,00
Datum ugovora	13.06.2024
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	EVALUACIJA U Tijeku
Cjenovni blok	RUDEŠ
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	KVP (m2)
1.	Rudeš	1716	stan	61,62
2.	Rudeš	3862	stan	64,08
3.	Rudeš	3428/5	stan	69,67

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (EUR)	Jedinična cijena (EUR/m2)
1.	02.10.2024.	216.000,00	3.505,36
2.	16.07.2024.	200.000,00	3.121,10
3.	13.06.2024.	192.000,00	2.755,85

Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz eNekretnina, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.


S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m ²)	DZS			c1 (EUR/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	02.10.2024.	3.505,36	220,10	220,10	1,000	3.505,36	11,8%
2.	16.07.2024.	3.121,10	220,10	220,10	1,000	3.121,10	-0,4%
3.	13.06.2024.	2.755,85	218,40	220,10	1,008	2.777,30	-11,4%
Prosječna vrijednost:						3.134,59	

 150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE 1918-2018		Indeksi (Q 2015 = 100) ¹⁾ Indices (Q 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	Newly built dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	Newly built dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17	3,4	-4,8	4,7	1,1	6,3	2,8
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84	1,7	3,3	1,4	1,8	1,4	2,2
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96	4,3	4,5	4,2	3,9	4,1	5,9
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95	2,4	1,5	2,5	0,8	3,4	5,0

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom u Prilozima 5 do 7.

a. Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a * k_k + b * k_o + c * k_{gps} + d * k_{uo} + e * k_{sks}$$

k_k	koeficijent katnosti stana
k_o	koeficijent orijentacije stana
k_{gps}	koeficijent geografskog položaja (dnevnog boravka)
k_{uo}	koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)
k_{sks}	koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

pri čemu postotci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p iznose:

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

S obzirom da prema raspoloživim parametrima poredbenih i predmetne nekretnine vještak ne može izdvojiti neka posebna ili značajna obilježja, K_p se izračunava korištenjem preporučenog izraza u Prilogu 5 Pravilnika, kao što slijedi:

$$K_p = 0,28 * k_k + 0,09 * k_o + 0,22 * k_{gps} + 0,27 * k_{uo} + 0,14 * k_{sks}$$

Red.br.	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}	k_p
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	
PREDMETNI STAN:						
	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9776
POREDBENE NEKRETNINE:						
1.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000
2.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000
3.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000

Napomena:

Dio parametara poredbenih nekretnina potreban za izračun koeficijenta povoljnosti nije iskazan u pribavljenim podacima iz registra eNekretnine, niti ih je moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje značajno nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga potpisani vještak usvaja prosječnu vrijednost tih parametara, kako za poredbene nekretnine, tako i za predmetnu nekretninu.

b. Utjecaj buke na vrijednost nekretnine

Budući da su lokacija i prirodno okruženje predmetne i poredbenih nekretnina istovjetne, a temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak usvaja da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine:

$$K_b = 0,00$$

c. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak nije identificirao izvore zagađenja zraka koji bi mogli imati posebnog utjecaja na tržišnu vrijednost predmetne ili poredbenih nekretnina, pa se usvaja da je utjecaj zagađenja zraka identičan za sve nekretnine:

$$K_{zz} = 0,00$$

d. Interkvalitativno izjednačenje

Izjednačene prosječne cijene stana za poredbene nekretnine izračunavaju se prema formuli:

$$c_2 = c_1 / K_{\text{ukupno}}$$

Red.br.	c1 (EUR/m2)	K _p	K _b	K _{zz}	K _{ukupno}	c 2 (EUR/m2)
1.	3.505,36	1,0000	0,00	0,00	1,0000	3.505,36
2.	3.121,10	1,0000	0,00	0,00	1,0000	3.121,10
3.	2.777,30	1,0000	0,00	0,00	1,0000	2.777,30
PROSJEČNA CIJENA STANA:						3.134,59

4.2.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijedosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

Red.br.	c 2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	3.505,36	11,8%
2.	3.121,10	-0,4%
3.	2.777,30	-11,4%
3.134,59		

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena. Sukladno navedenom, uvrđuje se da izjednačena prosječna cijena stana iznosi:

c = 3.134,59 EUR/m2 KVP

4.2.3. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine

Izračun korekcijskog koeficijenta za predmetni stan:

K p	K b	K zz	K ukupno
0,9776	0,00	0,00	0,9776

4.2.3.1. Jedinična cijena predmetnog stana

$$c \text{ STAN} = K * c$$

pri čemu je:

K ukupni korekcijski koeficijent
c izjednačena prosječna cijena stana

Dakle, jedinična cijena predmetnog stana iznosi:

$$c \text{ STAN} = 0,9776 * 3.134,59 = 3.064,38 \text{ EUR}$$

c STAN = 3.064,38 EUR/m2 KVP

4.2.3.2. Tržišna vrijednost nekretnine

$$T_v = c \text{ STAN} * KVP$$

c STAN jedinična cijena predmetnog stana s pripalcima
KVP korisna vrijednost površine stana s pripalcima

Sukladno navedenom, izračunava se da tržišna vrijednost stana s pripalcima iznosi:

$$T_v = 3.064,38 \text{ EUR} * 71,69 = 219.685,40 \text{ EUR}$$

T_v = 220.000,00 EUR

$$c = 3.068,77 \text{ EUR /m2 KVP ukupno}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **DVOSOBNI STAN U PRIZEMLJU STAMBENE ZGRADE SA PRIPADAJUĆIM VRTOM I VANJSKIM PARKIRNIM MJESTOM**
 na lokaciji: **Zagreb, I. Anina ulica 16**

k.o. **Vrapče**
 zk.ul.br. **6270**
 suvl.dio: **3. Suvlasnički dio: 1796/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)**

5.2. Vlasnik

ZENIT-UZI d.o.o.
Zagreb, Horvaćanska 25
OIB: 01905176558

5.3. Površine




	NGP (m2)	KVP (m2)
Stan	70,96	63,59
Vrt	58,00	5,80
Vanjsko parkirno mjesto	11,50	2,30
Ukupno:	140,46	71,69

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine prema stanju i vrijednostima u III/2025.g.

$T_v = 220.000,00 \text{ EUR}$

$c = 3.068,77 \text{ EUR /m2 KVP ukupno}$

5.5. Ocjena stupnja utrživosti predmetne nekretnine

	- Visok	Velika potražnja za predmetnim tipom nekretnine
	- Srednji	Redovita potražnja za predmetnim tipom nekretnine
	- Nizak	Vrlo ograničena potražnja za predmetnim tipom nekretnine

Zagreb, 25.03.2025. g.

Suradnica:



ŠTEFICA PREMOR, mag.ing.aedif.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
 Sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 28.03.2025. 14:42

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335606, VRAPČE

Broj ZK uložka: 6270

Broj zadnjeg dnevnika: Z-54472/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1480/6	STAMBENA ZGRADA BR. 16 I DVORIŠTE, ANINA I			514	
		STAMBENA ZGRADA BR. 16, ANINA I			188	
		DVORIŠTE, ANINA I			326	
		UKUPNO:			514	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 1796/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) stan u prizemlju drugi lijevo, površine 66,48 čm korisne vrijednosti (stvarne površine 69,68 čm) koji se sastoji od hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, sobe 1, soba 2, kupaone, hodnik 2, wc, loggie 1 i loggie 2, u Planu posebnih dijelova prizemlja oznake S3, sve bojano plavo, sa parking mjestom, treće desno, površine 2,88 čm korisne vrijednosti (stvarne površine 11,5 čm) u Planu posebnih dijelova dvorišta oznake P3 bojano plavo i pripadkom Vrta površine 14,00 čm korisne vrijednosti (stvarne površine 58 čm) oznake V3 bojano plavo ZENIT-UZI D.O.O., OIB: 01905176558, ZAGREB, HORVAČANSKA 25	
2.1	Zaprimljeno 09.02.2012. broj Z-7858/12 Temeljem kupoprodajnog ugovora od 25.studenoga 2011. godine .predbilježuje se pravo vlasništva na nekretnini ZENIT-UZI d.o.o,Zagreb, Horvaćanska br. 25 OIB za korist: GRGIĆ DRAGAN, OIB: 49963343689, FRANCA PREŠERNA 4, 43500 DARUVAR	"PREDBILJEŽBA"
3.1	VIDI C 2.1	
3.2	Zaprimljeno 02.12.2020.g. pod brojem Z-54315/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U KARLOVCU POSL. BR. ST-1671/2020-2 27.11.2020, nad dužnikom Likvidacijska masa iza ZENIT-U.Z.I. d.o.o., Zagreb, Bukovačka cesta 51, OIB: 29276048338 (ranije ZENIT-U.Z.I. d.o.o., Zagreb, Horvaćanska cesta 25, OIB: 01905176558).	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 335606, VRAPČE
POSEBNI IZVADAK

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 6270
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 3 (1796/10000)			
1.1	<p>Primljeno: 05. 05. 2006. Z-31593/06 Glavni uložak</p> <p>Temeljem sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 4. 5. 2006. sa priložima, solemiziranog po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, Trg hrvatskih velikana 4 od 5. 5. 2006. br. OU-979/06, a na prijedlog od 5. 5. 2006. uknjiženo je pravo zaloge na nekretnine u A zk. vlasnik Z-EKO GRADNJA d.o.o. radi osiguranja tražbine založnog vjerovnika odobrenih ZENIT-U.Z.I. d.o.o. Zagreb, Horvačanska 25 u iznosu od 4.925.000,00 kuna uvećano za kamatu, naknadu i ostale troškove, te ostalim uvjetima iz Sporazuma, a najkasnije do 4. 5. 2007. g. za korist:</p> <p>CENTAR BANKE D.D., JURIŠIĆEVA BR. 3, ZAGREB</p>	4.925.000,00 KN	
1.2	Zabilježuje se da je sporedni uložak zkul. 6269 ko. Vrapče		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.03.2025.



Zagreb, I. Anina ulica 16
Predmetna stambena zgrada



Uređenje zajedničkih dijelova
zgrade

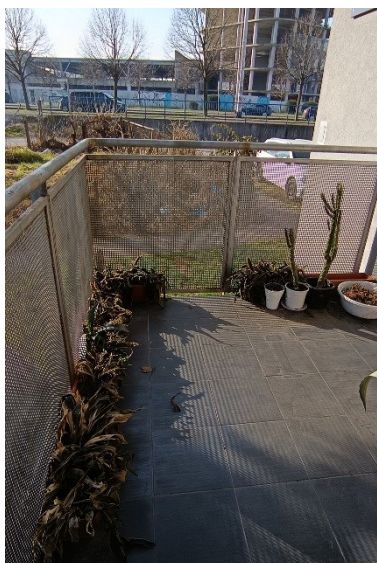


Uređenje predmetnog stana

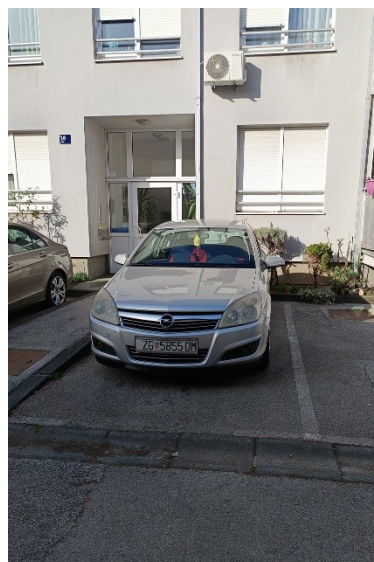


Uređenje predmetnog stana





Uređenje predmetnog stana



Uređenje predmetnog vrta—
fotografija lijevo

Predmetno parkirno mjesto—
fotografija desno