

Naručitelj: AUTO-ODAK d.o.o. U STEČAJU - zastupan po
stečajnom upravitelju Nikola Krvavica
Zagreb, Unska br. 6
OIB: 25584996763

Predmet: TROIPOLSOBNI STAN U 3. KATU
Zagreb, Lanište 5d

Identifikacija: k.o. Blato Novo
zk.ul.br. 51979
suvl.dio 66. Suvlasnički dio: 111/10000 ETAŽNO
VLASNIŠTVO (E-65)

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U I/2021.G.**



Tržišna vrijednost: 1.090.000,00 kn = 144.395,49 EUR



Izradio:

DRAŽEN PRAŽIĆ, ing.građ.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, siječanj 2021. g.



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Ured predsjednika - Predsjednika suda

Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 – Su – 590/17

Zagreb, 19. veljače 2018.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Dražena Pražića, nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13, 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. i 123/15) donosi

RJEŠENJE

Dražen Pražić, ing.građ., OIB 95844263013 iz Zagreba, odobrava se proširenje područja **graditeljstva** te se dodaje **i procjenu nekretnina**

Rok za ponovno imenovanje teče od 30. lipnja 2017. tj. od dana donošenja rješenja o imenovanju.

Dopuna djelatnosti unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Dražen Pražić, sudski vještak za graditeljstvo podnio je zahtjev za dopunu djelatnosti procjenu nekretnina, za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja dostavilo je pozitivno mišljenje za proširenje djelatnosti sudskom vještaku.

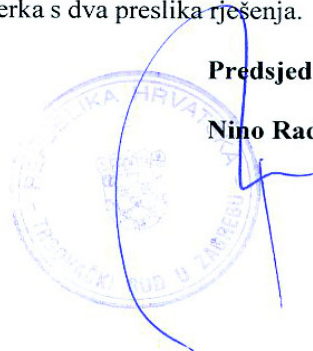
Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za proširenje djelatnosti za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Predsjednik suda

Nino Radić



1. UVODNI PODACI

1.1.

Zadatak

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

identifikacija:	k.o.	Blato Novo
	zk.ul.br.	51979
	suvl.dio	66. Suvlasnički dio: 111/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-65)

nekretnina:	TROIPOLSOBNI STAN U 3. KATU
na lokaciji:	Zagreb, Lanište 5d

Dan vrednovanja:	07.01.2021.
------------------	-------------

Dan kakvoće:	28.12.2020.
--------------	-------------

Dan očevida:	28.12.2020.
--------------	-------------

Potpisanom vještaku nije omogućen očevid nekretnine, te je isti izvršen vizualnim pregledom stambene zgrade u kojoj se nalazi predmetna nekretnina. Glede prethodno navedenog, potpisani vještak će izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine glede prikupljenih, kao i javno dostupnih podataka.

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)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- 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

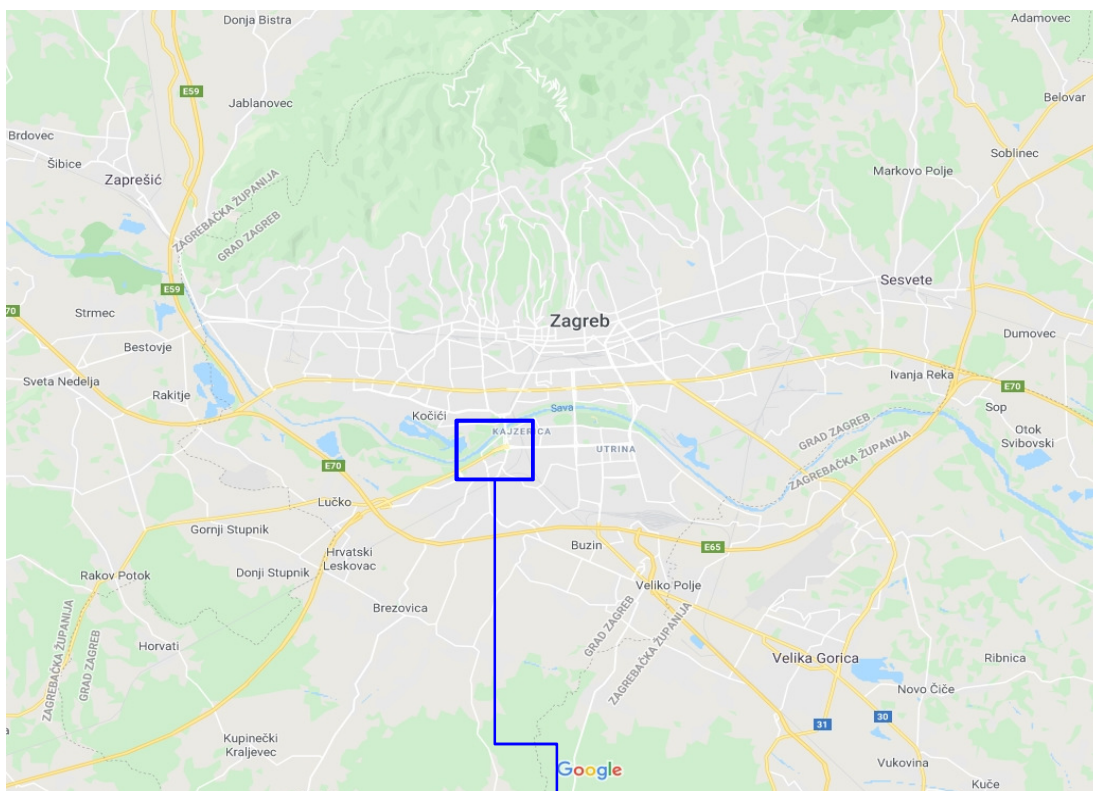
- Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je glede pribavljene dokumentacije.

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 i neovisnosti

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



ZEMLJOPISNJA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je glede pribavljene dokumentacije i stanja utvrđenog očevidom na terenu.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu z-k uložka iskazano je:

k.o. **Blato Novo**
 zk.ul.br. **51979**
 zk.č.br. **1007/33**

Suvlasnički dio	Nekretnina
66. Suvlasnički dio: 111/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-65)	Stan broj 24 - troipolsobni stambeni prostor u 3. katu

Vlasnik: **AUTO-ODAK d.o.o.**
Zagreb, Unska ulica 6
OIB: 25584996763

b. Katastarsko stanje

k.o. **Blato**
 k.č.br. **1007/33**

Za neslužbenu identifikaciju čestica zemljišta u zemljišnoknjižnom i katastarskom operatu korišteni su servisi na web stranicama geoportal Zagrebačke infrastrukture prostornih podataka <https://geoportal.zagreb.hr/karta> i Državne geodetske uprave <https://geoportal.dgu.hr/>

Identifikacija

Pretraga po: Katastarska čestica

Katastarska općina: BLATO

Katastarska čestica: 1007 / 33

Podaci za katastarsku česticu: BLATO 1007 / 33

Ukupna površina: 2 480 m²

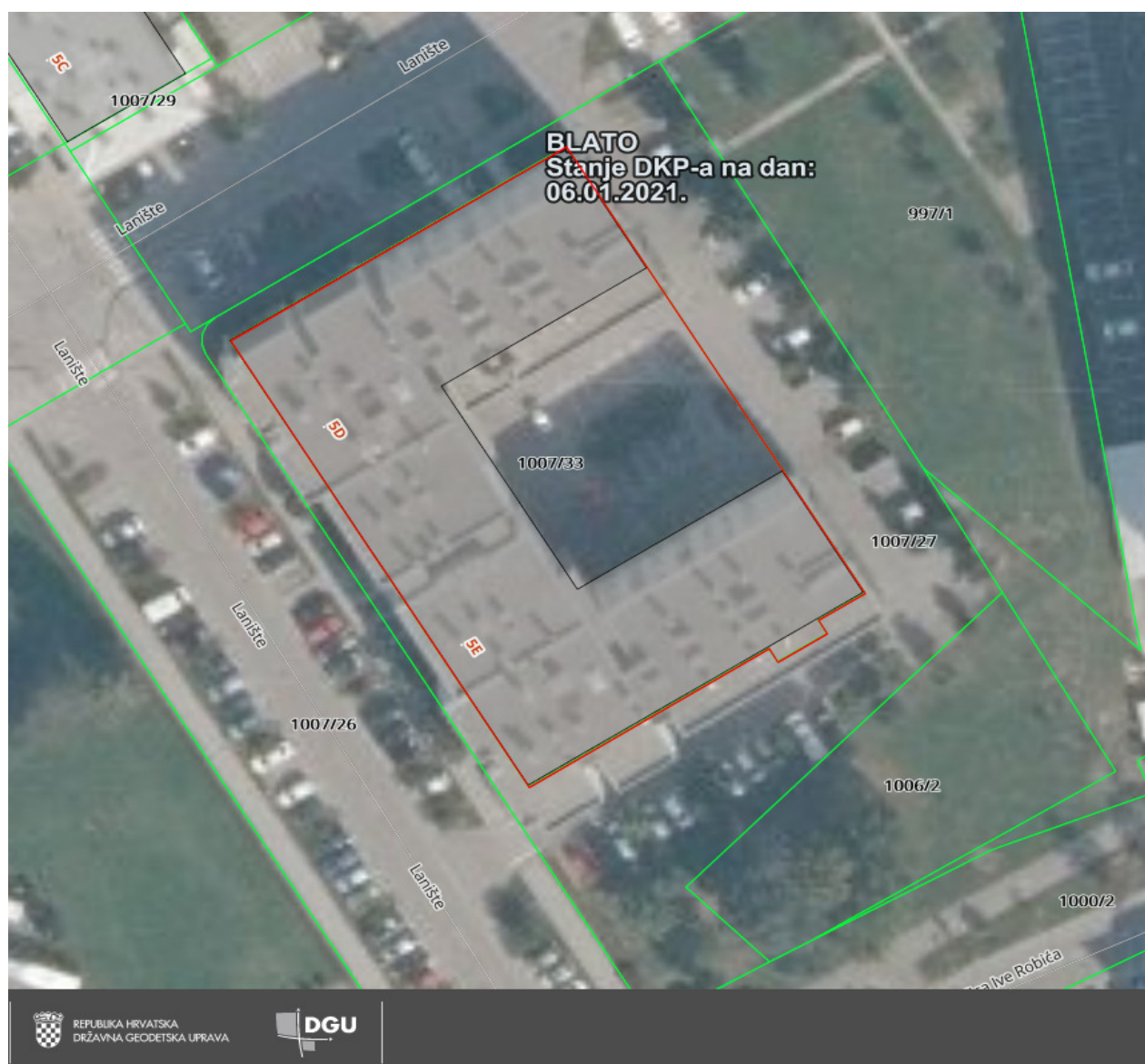
Dohvat zemljišnoknjižnih podataka

Posjedovni list	Vrsta PL	Naziv (Adresa KČ)	Način uporabe / Vrsta zgrade	Površina dijela K.Č.
10542	EV	LANIŠTE	DVORIŠTE	715 m²
10542	EV	LANIŠTE	STAMB. POS. ZGR. 5D, E, La...	1 765 m²

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: BLATO 1007 / 33

Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
BLATO NOVO	1007/33	

(izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/karta>)



PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE
(izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>)

2.3. Opisi

2.3.1. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u jugozapadnom dijelu Zagreba, u Novom Zagrebu, naselju Lanište. Područje je u cijelosti urbanizirano, izgrađeno je višeetažnim stambenim i stambeno-poslovnim zgradama. Teren na lokaciji je ravan. Predmetna nekretnina nalazi se u neposrednoj blizini objekata javnog, društvenog i komercijalnog sadržaja. Prilazne prometnice su asfaltirane i u potpunosti komunalno uređene i opremljene. Ulicom uz predmetnu nekretninu položena je sljedeća gradska komunalna infrastruktura: električna, vodovod, kanalizacija, plinovod i telefonija.

Parkiranje vozila omogućeno unutar dvorišta predmetne stambene zgrade i na okolnim uličnim parking mjestima sa naplatom.

2.3.2. Zgrada

Predmetna stambena zgrada izgrađena je ca. 2008. g. Katnost zgrade je podrum, prizemlje i 4 etaže. Temelji su armirano betonski, nosivi zidovi su armirano betonski. Međukatna konstrukcija je armirano betonska puna ploča. Stubište je unutarnje, armirano betonsko, završno obrađeno. Krovšte je ravno. Na zgradi je izvedena građevinska limarija. Pročelja zgrade su završno obrađena ETICS fasadnim sustavom. U zgradi nije ugrađeno dizalo. Zgrada je priključena na sljedeće gradske komunalne sisteme: električna, vodovod, kanalizacija, plinovod i telefonija.

2.3.3. Stan

Predmetni stan nalazi se na trećem katu stambene zgrade. Potpisani vještak izrađuje ovaj elaborat procjene uz pretpostavku da su u stanu ugrađeni materijali i oprema prosječne kvalitete te da je isti prosječno održavan.

2.3.4. Spremište izvan stana

Potpisani vještak nije mogao izvršiti očevid spremišta.

2.4. Površina

Površina stana i pripatka usvajaju se glede pribavljene dokumentacije - Zk izvotka predmetnog stana sa evidentiranim površinama.

a. TROIPOLSOBNI STAN U 3. KATU

Prostorije	NGP m2	k	KVP m2
Stan broj 24 u 3. katu	-		80,58
Ukupno:			80,58

Spremište	NGP m2	k	KVP m2
Spremište "S12" u podrumu	5,60	0,50	2,80
Ukupno:	5,60		2,80

Sveukupno: stan + spremište:			83,38
-------------------------------------	--	--	--------------

2.5. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz zk uloška nekretnine evidentirana je zabilježba da je za stambeno-poslovnu zgradu br. 5d, 5e (1765 m²), sagrađenu na kčbr. 1007/33 k.o. Blato novo priložena pravomoćna uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo, klasa: UP/I-361-05/07-01/0589; ur.broj: 251-13-22/106-8-6 od 16. svibnja 2008.g. i građevinska dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, klasa: UP/I-361-03/05-01/616; ur.broj: 251-13-39/930-05-20 od 29. kolovoza 2005.g.

Glede prethodno navedenog, potpisani vještak usvaja da je predmetna stambena zgrada legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2020. g. prognozira se usporavanje oporavka ekonomije i rasta BDP-a, uzrokovano prvenstveno globalnom pandemijom virusa COVID-19, stoga je i stanje na tržištu u nadolazećem razdoblju neizvjesno.

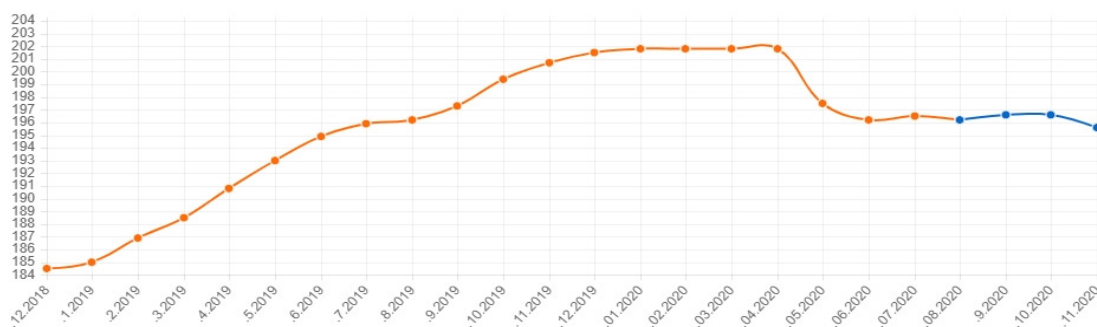
Tržište nekretnina

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://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 08/2020

196,2

Promjena u odnosu na prošli mjesec

-0,13%

Promjena u odnosu na godinu dana

0,00%

U odnosu na početak godine

-2,86%

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, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

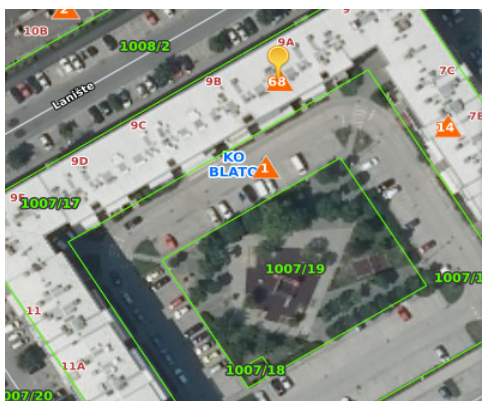
4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

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/>).



TRANSKACIJA br. 1



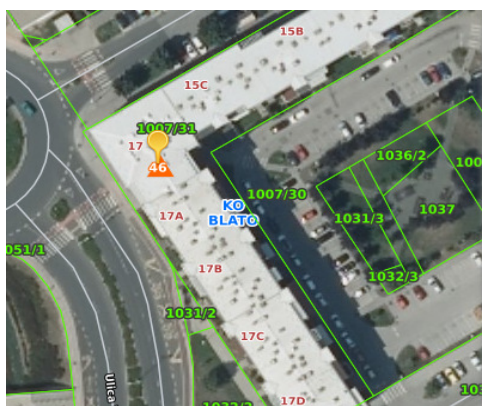
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1029898
Datum pregleda	7.1.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	3949808
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	75,74
Vrijednost nekretnine (KN)	847.220,98
Datum ugovora	28.01.2019
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	LANIŠTE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

TRANSKACIJA br. 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1247944
Datum pregleda	7.1.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4224372
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	86,07
Vrijednost nekretnine (KN)	1.171.391,26
Datum ugovora	13.03.2020
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	LANIŠTE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

TRANSKACIJA br. 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1339411
Datum pregleda	7.1.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4362517
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.11.2020
Površina u prometu	79,60
Vrijednost nekretnine (KN)	1.016.993,20
Datum ugovora	09.11.2020
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	LANIŠTE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

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.	Blato	1007/17	stan	75,74
2.	Blato	1007/23	stan	86,07
3.	Blato	1007/31	stan	79,60

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)
1.	28.01.2019.	847.220,98	11.185,91
2.	13.03.2020.	1.171.391,26	13.609,75
3.	09.11.2020.	1.016.993,20	12.776,30

Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz registra eNekretnine, 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 (kn/m2)	kupopr.	DZS sada	k	c1 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	28.01.2019.	11.185,91	125,02	142,54	1,1401	12.753,48	-2,7%
2.	13.03.2020.	13.609,75	140,79	142,54	1,0124	13.778,92	5,2%
3.	09.11.2020.	12.776,30	142,54	142,54	1,0000	12.776,30	-2,5%
Prosječna vrijednost:						13.102,90	

Godina Year		Indeksi (Ø 2015 = 100) ¹⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeci stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeci stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0	-1,4	-1,9	1,2	-1,0
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6	-2,4	0,5	-2,0	-0,5	1,3
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1	-0,1	0,0	1,7	-3,0
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7	-1,0	-0,8	-2,7	2,1
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,7
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,3
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4
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

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:						
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000
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 (kn/m2)	K _p	K _b	K _{zz}	K _{ukupno}	c 2 (kn/m2)
1.	12.753,48	1,0000	0,00	0,00	1,0000	12.753,48
2.	13.778,92	1,0000	0,00	0,00	1,0000	13.778,92
3.	12.776,30	1,0000	0,00	0,00	1,0000	12.776,30
PROSJEČNA CIJENA STANA:						13.102,90

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 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	12.753,48	-2,7%
2.	13.778,92	5,2%
3.	12.776,30	-2,5%
13.102,90		

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

$$c = 13.102,90 \text{ kn/m2 KVP} = 1.735,78 \text{ EUR/m2 KVP}$$

4.2.3. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine

Izračun korekcijskog koeficijenta za predmetni stan:

K p	K b	K zz	K ukupno
1,0000	0,00	0,00	1,0000

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:

$$c \text{ STAN} = 1,0000 * 13.102,90 = 13.102,90 \text{ kn}$$

c STAN =	13.102,90 kn/m2 KVP =	1.735,78 EUR/m2 KVP
-----------------	------------------------------	----------------------------

4.2.3.2. Tržišna vrijednost nekretnine

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

c STAN jedinična cijena predmetnog stana
KVP korisna vrijednost površine stana

Sukladno navedenom, izračunava se da tržišna vrijednost stana iznosi:

$$T_v = 13.102,90 \text{ kn} * 83,38 = 1.092.519,80 \text{ kn}$$

Tv =	1.090.000,00 kn	=	144.395,49 EUR
-------------	------------------------	----------	-----------------------

$$c = 13.072,68 \text{ kn /m2 ukupne KVP} = 1.731,78 \text{ EUR /m2 ukupne KVP}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **TROIPOLSOBNI STAN U 3. KATU**
 na lokaciji: **Zagreb, Lanište 5d**

k.o. **Blato Novo**
 zk.ul.br. **51979**
 suvl.dio **66. Suvlasnički dio: 111/10000 ETAŽNO
 VLASNIŠTVO (E-65)**

5.2. Vlasnik

AUTO-ODAK d.o.o.
Zagreb, Unska ulica 6
OIB: 25584996763

5.3. Površina

	NGP (m2)	KVP (m2)
Stan broj 24 u 3. katu		80,58
Spremište "S12" u podrumu	5,60	2,80
Ukupno:		83,38

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

Tv = 1.090.000,00 kn = 144.395,49 EUR

c = 13.072,68 kn /m2 ukupne KVP = 1.731,78 EUR /m2 ukupne KVP

Tečaj HNB: 1 EUR= 7,548712 kn

Zagreb, siječanj 2021. g.



Izradio:

DRAŽEN PRAŽIĆ, ing.građ.
 Sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 06.01.2021. 22:44

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj ZK uložka: 51979

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13523/2018

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 66 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1007/33	LANIŠTE STAMBENO POSL. ZGRADA BR. 5D, 5E DVORIŠTE			2480 1765 715	
		UKUPNO:			2480	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	<p>Zaprimljeno 09.08.2017.g. pod brojem Z-20234/2017</p> <p>Temeljem članka 268. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07) zabilježuje se da su za upis stambeno posl. zgrade br. 5d, 5e (1765 m2) sagrađene na kčbr. 1007/33 k.o. Blato novo priložene uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo, klasa: UP/I-361-05/07-01/0589, urbroj: 251-13-22/106-08-6 od 16. svibnja 2008. i građevinska dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje i graditeljstvo, klasa: UP/I-361-03/05-01/616, urbroj: 251-13-39/930-05-20 od 29. kolovoza 2005. godine.</p>	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
66.	<p>Suvlasnički dio: 111/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-65)</p> <p>stan broj 24 – troipol sobni stambeni prostor u 3. katu zgrade, sadržaja: ulazni prostor, kuhinja, dnevni boravak, blagovanje, wc, izba, soba, pola sobe, soba, kupaona i loggia, netto korisne površine 80,58 m2, neodvojivo povezano sa vlasništvom spremišta broj S12 u podrumu površine 5,60 m2, netto korisne površine 2,80 m2, što ukupno čini netto ukupnu korisnu površinu 83,38 m2, ulaz 1 - Lanište 5d.</p> <p>AUTO-ODAK D.O.O., OIB: 25584996763, UNSKA ULICA 6, 10000 ZAGREB</p>	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj ZK uložka: 51979

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.01.2021.



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BLATO, 335371
k.č. br.: 1007/33

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 07.01.2021



Zagreb, Lanište 5d
Predmetna stambeno-poslovna
zgrada

