

---

|                         |   |
|-------------------------|---|
| VLASNIK:                | CONICIO NEKRETNINE D.O.O.u stečaju<br>ZAGREB, Josipa Pupačića 5   |
| NARUČITELJ<br>PROCJENE: | CONICIO NEKRETNINE D.O.O.u stečaju<br>ZAGREB, Josipa Pupačića 5   |
| GRAĐEVINA:              | parkirno mjesto u garaži  |
| LOKACIJA:               | Zagreb, Lanište 18, 20, 22, 24, i 26,<br>kat. čest. br. 1026/1, z.k.ul. br. 10157,<br>Suvlasnički udio redni broj: 8, k.o. Blato Novo |
| SVRHA:                  | Za potrebe stečaja  |

---

**PROCJEMBENI ELABORAT**  
**U SVRHU ODREĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**



ELABORAT IZRADIO:  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA  
OVLAŠTENI INŽENJER GRAĐEVINARSTVA  
Igor Habalija, dipl. ing. građ.

Bjelovar, studeni 2019.

# Sadržaj

|   |    |
|---|----|
| 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE .....  | 3  |
| 2. RJEŠENJE O UPISU U IMENIK OVLAŠTENIH INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA.....   | 4  |
| 3. POTVRDA O POLOŽENOM STRUČNOM ISPITU ZA AGENTA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA .....  | 5  |
| 4. UVJERENJE O POOŽENOM STRUČNOM ISPITU ZA AGENTA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA .....   | 6  |
| 5. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI .....  | 7  |
| 6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE ..   | 8  |
| 7. OPĆENITO.....  | 9  |
| 7.1. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE .....  | 9  |
| 7.2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE .....  | 11 |
| 7.3. LOKACIJA NEKRETNINA .....  | 13 |
| 7.4. OPIS KONSTRUKCIJE I ZAVRŠNE OBRADE .....   | 14 |
| 7.5. FOTODOKUMENTACIJA.....   | 14 |
| 8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.....   | 15 |
| 8.1. GEOMETRIJSKI PODACI .....  | 17 |
| 8.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI PARKRINOGR MJESTA .....   | 18 |
| 9. ZAKLJUČAK .....  | 19 |
| 10. PRILOZI .....   | 20 |
| 10.1. PRILOG I – OPĆI UVJETI PROCJENE .....   | 20 |
| 10.2. PRILOG II – ZNAČENJE POJMOVA KORIŠTENIH U ELABORATU.....  | 22 |
| 10.3. PRILOG III – KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) ..... | 25 |
| 10.4. PRILOG IV - IZVADAK IZ INDEKSA CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA.....   | 28 |
| 10.5. PRILOG V – IZVOD IZ eNEKRETNINA – KUPOPRODAJA PARKIRNO-GARAŽNIH MJESTA .....  | 29 |

# 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA GRAĐEVINSKE STRUKE



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU  
BJELOVAR, J. JELAČIĆA 1  
URED PREDSEDNIKA  
Broj: 4-Su-665/95  
Bjelovar, 8. veljače 2016.

Temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15 i 82/15), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" broj: 38/14), predsjednica Županijskog suda u Bjelovaru Milenka Slivar donosi

## RJEŠENJE

**Igor Habalija, dipl. ing. građevinarstva** iz Bjelovara, Ul. Matice hrvatske 29, imenuje se stalnim sudskim vještakom za

**graditeljstvo i procjenu nekretnina**

na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Temeljem čl. 37. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, imenovani sudski vještak unijet će se u Popis stalnih sudskih vještaka ovoga suda.



PREDSEDNICA SUDA

*Milenka Slivar*  
Milenka Slivar

## O TOME OBAVIJEST

1. Igor Habalija
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinski sudovi
4. Spis Su-

## 2. RJEŠENJE O UPISU U IMENIK OVLAŠTENIH INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA



REPUBLIKA HRVATSKA  
HRVATSKA KOMORA ARHITEKATA  
I INŽENJERA U GRADITELJSTVU

Klasa: UP/a-360-01/99-01/1692  
Urbroj: 314-01-99-1  
Zagreb, 8. listopada 1999.

Na temelju članka 24. i 50. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u građiteljstvu (Narodne novine, broj 47/98), Odbor za upis razreda inženjera građevinarstva, rješavajući po zahtjevu koji je podnio HABALJA IGOR, diplomirani građ., BJELOVAR, NASELJE KRALJA ZVONIMIRA VII. za upis u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, donosi se sljedeće

### RJEŠENJE

1. U Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva upisuje se HABALJA IGOR, (MBG 2811962310007), diplomirani građ., BJELOVAR, pod rednim brojem 1692, s danom upisa 30.09.1999.
2. Ujtom u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, HABALJA IGOR, stječe pravo na uporabu stručnog naziva "ovlašten inženjer građevinarstva" i pravo na obavljanje poslova temeljem članka 25. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u građiteljstvu, a u svezi sa člankom 4. stavkom 1. Statuta Hrvatske komore arhitekata i inženjera u građiteljstvu, te ostala prava i dužnosti sadržano posebnim propisima.
3. Ovlaštenom inženjeru izdaje se "inženjerska iskaznica" i stječe pravo na uporabu "pečata".

### Obrazloženje

HABALJA IGOR diplomirani građ., podnio je Zahtjev za upis u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva.

Odbor za upis razreda inženjera građevinarstva provedu je postupak u povelu dostavljenog Zahtjeva, te je temeljem članka 24. stavka 2. Zakona o Hrvatskoj komori arhitekata i inženjera u građiteljstvu (Narodne novine, broj 40/98), a u svezi sa člankom 5. stavkom 4. i člankom 20. Statuta Hrvatske komore arhitekata i inženjera u građiteljstvu (Narodne novine, broj 40/98), riješeno kao u trzcu.

Ujtom u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva imenovani stječe pravo na izradu i upravljanje poslom, sukladno članku 25. Statuta Hrvatske komore arhitekata i inženjera u građiteljstvu i na izdavanje "ovlaštenjanske iskaznice".

Na temelju članka 141. stavka 1. točke 1. Zakona o općem upravnom postupku (Narodne novine, broj 33/91), predmet je riješen po skraćenom postupku.

Poučiti o izvornom listu

Protiv ovog Rješenja žalba nije dopuštena, ali se može pokrenuti upravni spor podnošenjem tužbe Upravnom sudu Republike Hrvatske, u roku 30 dana od dana primka ovog Rješenja.



Dostavlja:

1. HABALJA IGOR  
BJELOVAR, NASELJE KRALJA ZVONIMIRA VII.  
uz povrat potvrde o izvršenoj dostavi
2. U Zbirku izpisa Komore
3. Pismoloznu Komore

### 3. POTVRDA O POLOŽENOM STRUČNOM ISPITU ZA AGENTA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA

#### HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA

Ispitna komisija za polaganje stručnog ispita za agenta posredovanja u prometu nekretnina

Na temelju članka 22. Pravilnika o stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina ("Narodne novine" broj 56/08)  
Hrvatska gospodarska komora izdaje

#### POTVRDU

o položenom stručnom ispitu za agenta posredovanja u prometu nekretnina

**Igor Habalija**

rođen-a 28.11.1962., u Daruvar, Republika Hrvatska  
(dan, mjesec i godina rođenja) (mjesto i država rođenja)

iz Matice Hrvatske 29, 43000 Bjelovar,  
(adresa stanovanja)

broj osobne iskaznice i mjesto izdavanja 101184674, Bjelovar

državljanin-ka Republike Hrvatske, položio-la je dana 30. listopada 2008., stručni

ispit za agenta posredovanja u prometu nekretnina pred Ispitnom komisijom pri Hrvatskoj gospodarskoj komori.

Klasa: 133-02/08-02/400

Ur.broj: 311-14-08-03

U Zagrebu, 5. studeni 2008.



Predsjednik Ispitne komisije  
Boris Koketi

*Boris Koketi*

## 4. UVJERENJE O POOŽENOM STRUČNOM ISPITU ZA AGENTA POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA



HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA

Na temelju članka 12. Statuta Hrvatske gospodarske komore  
(NN 11/94, 108/95, 19/96, 64/01) i članka 30. Zakona  
o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07) izdaje se

### UVJERENJE

*Igor Habalija*

položio/la je 30. listopada 2008. stručni ispit  
za agenta posredovanja u prometu nekretnina

Predsjednik  
Nadan Vidošević

Klasa: 133-02/08-02/400  
Urbroj: 311-14-08-03  
Zagreb, 10. studenog 2008.

## 5. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, Igor Habalija, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, imenovan Rješenjem Broj: 4-Su-665/95 izdanom 8. veljače 2016. godine po Županijski sud u Bjelovaru,

### IZJAVLJUJEM

da sam ovaj procjembeni elaborat izradio stručno, neovisno i nepristrano, te da se izradom ovog procjembenog elaborata ne dovodim u sukob interesa.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA  
OVLAŠTENI INŽENJER GRAĐEVINARSTVA  
Igor Habalija, dipl. ing. građ.

## 6. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Pri izradi ovog procjembenog elaborata korišteni su slijedeći zakoni, propisi, literatura i drugi dostupni podaci:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 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 i 152/14)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17 i 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14 i 32/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
- uputstvo o načinu utvrđivanja građevinskih vrijednosti ekspropriranih objekata (NN 52/84),
- važeći građevinski propisi i norme u RH,
- mjerenje i snimanje na nekretninama,
- Krtalić V. (2007. g.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Hrvatsko društvo sudskih vještaka, Zagreb
- Prostorni planovi Jedinica lokalne samouprave

## 7. OPĆENITO

|                    |  |
|--------------------|--|
| Zadatak:           | Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine |
| Datum očevida:     | 04.11.2019.                                |
| Datum kakvoće:     | 12.11.2019.                                |
| Datum vrednovanja: | 12.11.2019.                                |

### 7.1. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Parkirno mjesto nalazi se u garaži ispod višestambeno-poslovne zgrade, na etaži -3.

Parkirnom mjestu se pristupa putem zajedničkih manipulativnih površina.

Dokazi legalnosti nisu priloženi. U izvatku iz zemljišne knjige upisana je pozitivna zabilješka:

*Zabilježu se da je za objekt sagrađen na zkč.1026/1 priložena Uporabna dozvola Gradskog ureda za*

*prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, klasa: UP/I-361-05/09-001/247, urbroj:251-13-22/103-09-5 od 3. studenog 2009.*

U blizini zgrade nalaze se višestambeno-poslovne zgrade, sportski centar Arena, dva šoping centra, te rijeka Sava.

Uvidom u Generalni urbanistički plan grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16 i 12/16 – pročišćeni tekst) unutar čijeg se obuhvata predmetna nekretnina nalazi, utvrđeno je da je zgrada u kojoj se parkirno mjesto nalazi sagrađena u području mješovite – pretežito poslovne namjene – M2.

Moguća namjena parkirnog mjesta je parkirno mjesto.



## 7.2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB

Stanje na dan: 10.11.2019. 22:44

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj ZK uložka: 10157

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19761/2019

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 8 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

#### A

##### Posjedovnica

##### PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (knt. čestice) | Oznaka zemljišta   | Površina |     |      | Primjedba |
|------|-------------------------------|--|----------|-----|------|-----------|
|      |                               |  | jutro    | čhv | m2   |           |
| 1.   | 1026/1                        | ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 18, 20, 22, 24 I 26, LANIŠTE I DVORIŠTE |          |     | 8673 |           |
|      |                               | ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 18, 20, 22, 24 I 26, LANIŠTE            |          |     | 3502 |           |
|      |                               | DVORIŠTE   |          |     | 5171 |           |
|      |                               | UKUPNO:  |          |     | 8673 |           |

##### DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa   | Primjedba  |
|------|---|------------|
| 3.1  | Zaprimljeno 12.10.2011. broj Z-49314/11<br>Zabilježuje se da je za objekt sagrađen na zkc.1026/1 priložena Uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, klasa: UP/I-361-05/09-001/247, urbroj:251-13-22/103-09-5 od 3. studenog 2009. | ZABILJEŽBA |

#### B

##### Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa   | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 8.   | Suvlasnički dio: 63/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)<br>Garažno parkirno mjesto oznake PM-3.008 u podrumskoj etaži -3 ukupne neto korisne površine 15,78 m2 sadržaja: garažno parkirna površina, u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela<br>CONICIO NEKRETNINE D.O.O., OIB: 45368277369, ULICA JOSIPA PUPAČIĆA 5, 10000 ZAGREB  |           |
| 8.2  | Zaprimljeno 12.09.2019.g. pod brojem Z-19761/2019<br><br>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, POSLOVNI BROJ: 5 ST-232/19-18<br>02.09.2019. zabilježuje se nastavljanje stečajnog postupka nad stečajnom masom stečajnog dužnika<br>Conicio nekretnine društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i usluge u stečaju, Zagreb, Josipa Pupačića 5, MBS:080899284, OIB: 45368277369. |           |

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO  
POSEBNI IZVADAK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 10157  
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

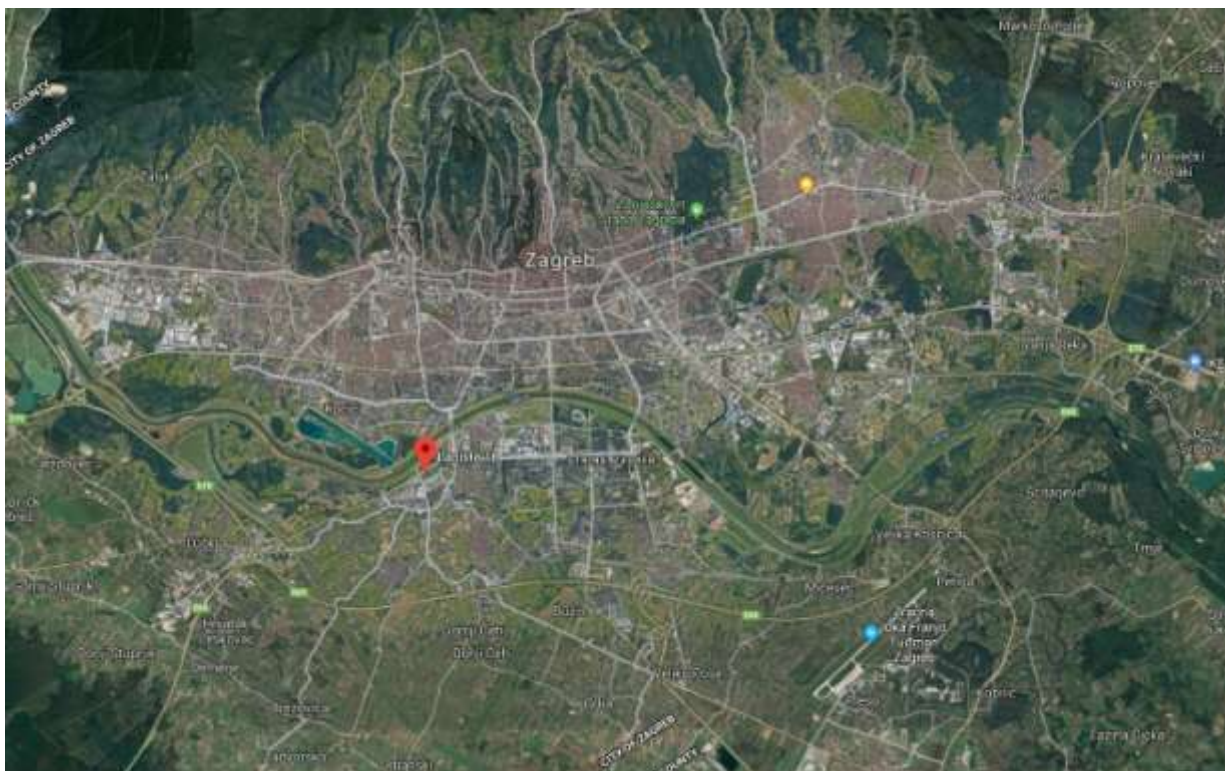
C  
Teretovnica

| Rbr.         | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|--------------|---------------|-------|-----------|
| Tereta nema! |               |       |           |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.11.2019.

### 7.3. LOKACIJA NEKRETNINA

Nekretnina je locirana u Gradu Zagrebu, Lanište, 18, 20, 22, 24 i 26, na udaljenosti cca 9,0 km od centra Zagreba.



## 7.4.OPIS KONSTRUKCIJE I ZAVRŠNE OBRADE

UTRŽIVOST: Prosječna.

GODINA IZGRADNJE. 2009.

KATNOST. Garaža se nalazi na etaži -3

TEMELJI. Od armiranog betona.

NOSIVA KONSTRUKCIJA. Zidovi i stupovi od armiranog betona.

VANJSKI ZIDOVI. Od armiranog betona.

ZIDOVI. Parkirno mjesto ograđeno je sa 3 strane zidovima, sa desne bočne i stražnje strane armiranobetonskim zidom a sa lijeve strane pregradnim zidom.

STROPNA KONSTRUKCIJA. Armiranobetonska ploča ispod i iznad.

PODOVI. Završna obrada podova je zaglađeni beton sa zaštitnim premazom.

KROVIŠTE. Na zgradi je izvedeno ravno krovšte.

OBRADA ZIDOVA. Zidovi su obojani bojom za beton.

OBRADA STROPOVA. Stropovi su obojani bojom za beton.

GRIJANJE. Nije izvedeno.

INSTALACIJE. Niskonaponska instalacija.

PRIKLJUČCI. Zajednički priključak na niskonaponsku mrežu.

ODRŽAVANJE. Vrlo dobro.

POPIS MANJKAVOSTI I OŠTEĆENJA. Vizualnim pregledom nisu uočeni nedostaci na konstruktivnim elementima.

STUPANJ DOVRŠENOSTI. Zgrada je dovršena i u funkciji. Parkirno mjesto je u funkciji

## 7.5. FOTODOKUMENTACIJA



Pogled na parkirno mjesto 8

## 8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

**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.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće metode:

- **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.
- **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.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove

rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

- **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.

Odabrana metoda:

POREDBENA METODA – odabrana kao najprimjenjivija za procjenu vrijednosti parkirnih mjesta. Za usporedbu su korišteni podaci iz e-nekretnina (<https://nekretnine.mgipu.hr/>). Korišteni su podaci za vrstu nekretnine PGM - PARKIRNO-GARAŽNO MJESTO, kat. čestica 1026/1 k.o. BLATO, sa površinom od 10 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>, vrijednosti nekretnine višom od 15.000 kn, ne stariji od 3 godine. U prilogu su dani slike ekrana sa korištenim podacima. Obzirom da se radi o kvalitetnom mjesu, dobro održavanom i ograđenom sa 3 strane korišteni su podaci sa najvišim cijenama.

## 8.1. GEOMETRIJSKI PODACI

| 1 PARKIRNO MJESTO                  |                                 |                                  |                               |                                 |
|------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| korisna površina<br>m <sup>2</sup> | neto površina<br>m <sup>2</sup> | bruto površina<br>m <sup>2</sup> | prosječna visina<br>neto<br>m | bruto volumen<br>m <sup>3</sup> |
| 15,78                              | 15,78                           | 17,73                            | 2,70                          | 50,53                           |

KORISNA POVRŠINA SVIH PROSTORA

15,78 m<sup>2</sup>

## 8.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI PARKIRNOG MJESTA

| 1                                     | 2                  | 3                      | 4   | 5                                  | 6   | 7  | 8                   | 9   | 10                    | 11   | 12  | 13                             | 14  |
|---------------------------------------|--------------------|------------------------|---|------------------------------------|---|--|---------------------|---|-----------------------|--|---|--------------------------------|---|
| r.<br>br.                             | Katastarska općina | katastarska<br>čestica | Nadnevak<br>sklapanja<br>kupoprodajnog<br>ugovora | Vrijednost<br>nekretnine<br><br>kn | Površina u<br>prometu<br><br>m <sup>2</sup> | Cijena po m <sup>2</sup><br>(5/6)<br><br>kn/m <sup>2</sup> | Godina<br>izgradnje | indeks cijena<br><br>na dan<br>sklapanja<br>ugovora | na dan<br>vrednovanja | Korekcijski<br>faktor<br>indeksa<br>cijena<br>10/9 | Izjednačena cijena<br>(7*11)<br><br>kn/m <sup>2</sup> | Odstupanje<br>od prosjeka<br>% | Odstupanje od<br>prosjeka nakon<br>eliminacije<br>% |
| 1                                     | BLATO              | 1026/1                 | 30.10.2019  | 44.699,64 kn                       | 15,78                                       | 2.832,68 kn  | 2010                | 131,15  | 131,15                | 1,00   | 2.832,68 kn   | 5,62%                          | 5,62%   |
| 2                                     | BLATO              | 1026/1                 | 4.10.2019   | 18.000,00 kn                       | 14,35                                       | 1.254,36 kn  | 2009                | 131,15  | 131,15                | 1,00   |   |                                |   |
| 3                                     | BLATO              | 1026/1                 | 10.9.2019   | 73.945,23 kn                       | 19,41                                       | 3.809,65 kn  | 2000                | 131,15  | 131,15                | 1,00   | 3.809,65 kn   | 29,83%                         | 29,83%  |
| 4                                     | BLATO              | 1026/1                 | 3.9.2019  | 27.463,78 kn                       | 12,38                                       | 2.218,40 kn  | 2009                | 131,15  | 131,15                | 1,00   | 2.218,40 kn   | -20,51%                        | -20,51%   |
| 5                                     | BLATO              | 1026/1                 | 7.3.2019  | 15.000,00 kn                       | 18,69                                       | 802,57 kn  | 2011                | 125,02  | 131,15                | 1,05   |   |                                |   |
| 6                                     | BLATO              | 1026/1                 | 20.8.2018   | 20.000,00 kn                       | 15,23                                       | 1.313,20 kn  | 2013                | 118,96  | 131,15                | 1,10   |   |                                |   |
| 7                                     | BLATO              | 1026/1                 | 27.7.2018   | 27.000,00 kn                       | 13,68                                       | 1.973,68 kn  | 2010                | 118,96  | 131,15                | 1,10   | 2.171,05 kn   | -23,14%                        | -23,14%   |
| 8                                     | BLATO              | 1026/1                 | 27.8.2018   | 29.000,00 kn                       | 17,10                                       | 1.695,91 kn  | 2013                | 118,96  | 131,15                | 1,10   |   |                                |   |
| 9                                     | BLATO              | 1026/1                 | 19.7.2019   | 15.000,00 kn                       | 17,67                                       | 848,90 kn  |                     | 131,15  | 131,15                | 1,00   |   |                                |   |
| 10                                    | BLATO              | 1026/1                 | 19.7.2019   | 15.000,00 kn                       | 17,67                                       | 848,90 kn  |                     | 131,15  | 131,15                | 1,00   |   |                                |   |
| 11                                    | BLATO              | 1026/1                 | 19.7.2019   | 15.000,00 kn                       | 17,67                                       | 848,90 kn  |                     | 131,15  | 131,15                | 1,00   |   |                                |   |
| 12                                    | BLATO              | 1026/1                 | 10.7.2017   | 20.000,00 kn                       | 17,85                                       | 1.120,45 kn  | 2010                | 106,45  | 131,15                | 1,23   |   |                                |   |
| 13                                    | BLATO              | 1026/1                 | 4.3.2017  | 29.597,77 kn                       | 12,30                                       | 2.406,32 kn  | 2010                | 100,72  | 131,15                | 1,30   | 3.128,22 kn   | 14,54%                         | 14,54%  |
| 14                                    | BLATO              | 1026/1                 | 15.5.2019   | 23.000,00 kn                       | 18,69                                       | 1.230,60 kn  |                     | 131,15  | 131,15                | 1,00   |   |                                |   |
| 15                                    | BLATO              | 1026/1                 | 8.6.2017  | 37.000,00 kn                       | 19,41                                       | 1.906,23 kn  | 2007                | 102,69  | 131,15                | 1,28   | 2.439,98 kn   | -9,56%                         | -9,56%  |
| 16                                    | BLATO              | 1026/1                 | 4.3.2019  | 20.792,30 kn                       | 10,33                                       | 2.012,81 kn  | 2010                | 125,02  | 131,15                | 1,05   | 2.113,45 kn   | -26,49%                        | -26,49%   |
| 17                                    | BLATO              | 1026/1                 | 5.12.2017   | 16.000,00 kn                       | 15,23                                       | 1.050,56 kn  | 2013                | 110,46  | 131,15                | 1,19   |   |                                |   |
| 18                                    | BLATO              | 1026/1                 | 11.4.2017   | 25.000,00 kn                       | 18,69                                       | 1.337,61 kn  |                     | 102,69  | 131,15                | 1,28   |   |                                |   |
| PROSJEČNA CIJENA<br>PROSJEČNA CIJENA* |                    |                        |   |                                    |   |  |                     |   |                       |  | 2.673,35 kn<br>2.673,35 kn                            |                                |   |
| P                                     | BLATO NOVO         | 1126                   |   |                                    | 15,78                                       |  | 2009                |   |                       |  |   |                                |   |

indeks cijena = ICSN - izvor HNB  
P - procijenjivana nekretnina

izvor podataka: eNekretnine. U prilogu dane slike ekrana sa podacima. Uzeti su podaci za vrstu nekretnine PGM  
- PARKIRNO-GARAŽNO MJESTO, kat. čestica 1026/1 k.o. BLATO, sa površinom od 10 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>, vrijednosti  
nekretnine višom od 15.000 kn, ne stariji od 3 godine.

Transakcije označene crvenom bojom isključene su iz daljnjeg izračuna iz slijedećih razloga:

Transakcija redni broj 2, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 17 i 18

preniska cijena (ispod 1750 kn/m<sup>2</sup>)

\* prosječna cijena nakon  
eliminacije transakcija koje  
odstupaju više od 30 % nakon  
interaktivnog izjednačavanja

### PROCIJENJENA VRIJEDNOST PARKIRNOG MJESTA

**42.185,42 kn**

**5.679,50 €**

## 9. ZAKLJUČAK

Podaci za poredbenu metodu preuzeti su portala eNekretnine.

U procjeni vrijednosti stambene zgrade korišteni su podaci za vrstu nekretnine PGM - PARKIRNO-GARAŽNO MJESTO, kat. čestica 1026/1 k.o. BLATO, sa površinom od 10 m<sup>2</sup> do 20 m<sup>2</sup>, vrijednosti nekretnine višom od 15.000 kn, ne stariji od 3 godine. Iz preostalih podataka izuzete su transakcije redni broj 2, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 17 i 18 zbog cijene niže od 1750 kn/m<sup>2</sup>. Obzirom da se radi o kvalitetnom mjesu, dobro održavanom i ograđenom sa 3 strane korišteni su podaci sa najvišim cijenama.

### TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA IZNOSI:

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Sv sveukupno</b>  | <b>42.185,42 kn</b> |
| Izrazimo li vrijednost u valuti euro (EMU) gdje je, prema HNB na dan 11.11.2019. 1 € = | <b>7,427660 kn</b>  |
| <b>Sv sveukupno</b>  | <b>5.679,50 €</b>   |

|  |
|--|
| <b>Tržišna vrijednost nekretnina<br/>- zaokruženo – iznosi<br/>42.200,00 kn<br/>ili<br/>5.700,00 €</b> |
|--|

Ova procjena prikaz je stanja cijena nekretnina na tržištu, na području grada Zagreba u vremenskom razdoblju jesen 2019.

NAPOMENA: Tržna vrijednost nekretnine uključuje porez na dodanu vrijednost (PDV). Tržna vrijednost nekretnine ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninama. Iste treba obračunati po posebnim propisima važećim na dan prometa.

U Bjelovaru, 12.11.2019.

Elaborat izradio:  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA  
OVLAŠTENI INŽENJER GRAĐEVINARSTVA  
**Igor Habalija, dipl. ing. građ.**

## 10. PRILOZI

### 10.1. PRILOG I – OPĆI UVJETI PROCJENE

#### **Pregled**

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

#### **Status procjenitelja**

Procjembeni elaborat je izradio neovisni, ovlašteni Procjenitelj koji nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini i nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

#### **Pretpostavke**

Kako smo razumjeli i u elaboratu pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade elaborata služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

#### **Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti**

Vrijednost izražena u ovom elaboratu predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnine, i to na dan vrednovanja.

#### **Verifikacija**

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

## **Ograničenja**

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovom elaboratu dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe.

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

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

## **Porezi i troškovi kod kupoprodaje**

Nisu uključeni u procjenu.

## **Povjerljivost**

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

## 10.2. PRILOG II – ZNAČENJE POJMOVA KORIŠTENIH U ELABORATU

**Zemljišna čestica** je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem **Pojedinačnu nekretninu** čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišno knjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina. Trava, drveće, plodovi i sve upotrebljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne odvoje.

Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

**Građevina** je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

**Zgrada** je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

**Stambena zgrada** jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50m<sup>2</sup> neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zgrada s apartmanima u turističkom području.

**Nestambena zgrada** jest zgrada koja nije stambena

**Nestambena zgrada gospodarske namjene** jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne djelatnosti.

Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnju poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

**Održavanje građevine** je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

**Pravo vlasništva** je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika i izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključiti.

**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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

**„procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena“** znači da tržišna vrijednost ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum vrednovanja već predstavlja rezultat analize podataka sa tržišta i izračuna vrijednosti jednom od metodologija. To je u osnovi procjena iznosa novca koji se može razumno očekivati pri hipotetskom kupoprodajnom ugovoru a na dan procjene i pod uvjetima definicije tržišne vrijednosti. Važno je uočiti razliku između pojmova tržišna cijena, trošak i vrijednost. Za razliku od tržišne vrijednosti tržišna cijena i trošak su egzaktni iznosi novca koji su ostvareni u stvarnim transakcijama i u sebi sadrže osobne i osobite okolnosti te su vezane za točno određenog kupca, investitora, prodavatelja itd. koji između sebe mogu imati razne oblike veza i odnosa koji se također odražavaju na konačni rezultat kupoprodaje.

**„na dan vrednovanja“** znači da Procjenitelj u svojoj procjeni mora napisati koji je to datum budući da odgovara za utvrđene i analizirane podatke kako stanja na tržištu tako i same nekretnine i njezinog legalno-pravnog statusa samo do tog datuma. Procjenitelj ne može biti odgovoran za eventualne promjene na nekretnini (fizičke, uporabne, pravne i sl.) nastale nakon dana vrednovanja. Taj datum se razlikuje od datuma zaprimanja naloga i dana dostave procjene tj. Ne može biti prije prvog niti poslije drugog navedenog datuma.

**„između voljnog kupca i voljnog prodavatelja“** znači da kupac i prodavatelj ne predstavljaju stvarne osobe već se odnosi na hipotetske osobe koje slobodno posluju na tržištu i prosječno su poslovno zainteresirane za nekretninu tj. Mogu a ne moraju kupiti ili prodati nekretninu već će to učiniti ako smatraju da je to korektna poslovna prilika. Važno je primijetiti da slijedom navedenoga vlasništvo nad nekretninom nema utjecaja na tržišnu vrijednost jer kako je rečeno vrijednost treba vrijediti za svakog kupca i svakog prodavatelja.

**„u transakciji po tržišnim uvjetima“** (engl. arms' lenght transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. najmodavac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

**„nakon prikladnog oglašavanja“** znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obavješten kako bi se postigla razumno pretpostavljena vrijednost. Uobičajeno sesmatra da je to period od cca 12 mjeseci.

„pri čemu je svaka strana postupala upućeno“ znači da su kupac i prodavatelj aktivni sudionici na tržištu, da poznaju stanje istog kao i važeću regulativu te posebno da su upoznati sa fizičkim i pravnim stanjem nekretnine.

„razborito i bez prisile“ znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupali kao dobar gospodarstvenik te poslovali bez ikakve prisile kako obaveze kupnje/prodaje tako i roka u kojem se mora obaviti.

### 10.3. PRILOG III – KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15))

#### A) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – STAMBENI PROSTORI

| <b>STAMBENI PROSTOR</b>   | <b>koeficijent</b> |
|---|--------------------|
| visina $\geq 2,6$ m, $< 5,0$ m  | <b>1,00</b>        |
| visina $\geq 2,2$ m $< 2,6$ m   | <b>0,90</b>        |
| visina $\geq 1,5$ m $< 2,2$ m   | <b>0,75</b>        |
| visina $\geq 0,30$ m $< 1,5$ m  | <b>0,30</b>        |
| visina $\geq 5,0$ m   | <b>1,50</b>        |
| Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana, ovisno o visini množi se sa gornjim pripadajućim koeficijentima)       | <b>0,75</b>        |
| <b>SPREMIŠTA</b>  | <b>koeficijent</b> |
| visina $\geq 2,2$ m, $< 5,0$ m  | <b>0,50</b>        |
| visina $\geq 1,0$ m $< 2,2$ m   | <b>0,35</b>        |
| visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m  | <b>0,15</b>        |
| visina $\geq 5,0$ m   | <b>0,75</b>        |
| <b>TERASE, PREDVRTOVI, BALKONI, LOGGIE</b>  | <b>koeficijent</b> |
| terasa u objektu, spojena na stan, nenatkrivena   | <b>0,25</b>        |
| terasa izvan objekta – opločana, u predvrtu ili uz objekt, spojena na stan, ali koja nije građevinski dio konstrukcije zgrade | <b>0,20</b>        |
| predvrt izvan objekta, spojen na stan, ograden vrtom ogradom, nenatkriven, zelena površina (travnjak, hortikultura)           | <b>0,10</b>        |
| balkon, nenatkriven, spojen na stan   | <b>0,25</b>        |
| balkon, natkriven AB pločom iznad (npr. s gornjim balkonom), spojen na stan   | <b>0,50</b>        |
| balkon, natkriven metalnom, drvenom ili sličnom demontažnom nadstrešnicom, spojen na stan                                     | <b>0,35</b>        |
| Loggia (natkriveni vanjski prostor spojen na stan ograden s najmanje dva vanjska zida zgrade pune visine)                     | <b>0,75</b>        |

Način obračuna specifičnih situacija – kombinacija raznih slučajeva:

Dio balkona je natkriven, a dio je omeđen sa najmanje dva vanjska zida zgrade = **svaki dio se obračunava s gore definiranim koeficijentima, računa se zbroj tako proizašlih površina**

| <b>PARKIRALIŠTA I GARAŽNA MJESTA (minimalne svijetle visine <math>\geq 2,2</math> m)</b>        | <b>koeficijent</b> |
|---|--------------------|
| parking mjesto na vanjskoj nenatkrivenoj otvorenoj površini                                     | <b>0,20</b>        |
| parking mjesto na vanjskoj otvorenoj površini natkriveno drvenom ili metalnom nadstrešnicom     | <b>0,30</b>        |
| parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu – neograđeno                                      | <b>0,50</b>        |
| parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu – ograđeno čeličnom mrežom ili metalnom pregradom | <b>0,50</b>        |
| parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu – ograđeno zidanim zidom s vratima                | <b>0,60</b>        |
| parking mjesto u zasebnoj garaži u objektu – ograđeno zidanim zidom s vratima                   | <b>0,60</b>        |

Posebni slučajevi za garažna parking mjesta – odstupanja od navedenih koeficijenata:

Za dio garaže svijetle visine  $\geq 1,0$ ,  $< 2,2$  m već postojeći koeficijent množi se s  $k=0,75$

Za dio garaže svijetle visine  $\geq 0,3$ ,  $< 1,0$  m već postojeći koeficijent množi se s  $k=0,30$

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene **instalacija vodovoda, odvodnje te struje**, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se  $k=+0,1$

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene instalacija vodovoda, odvodnje, **centralnog grijanja (radijatori)** te struje, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se  $k=+0,2$

## **B) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – POSLOVNI PROSTORI**

Spremišta poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao spremišta stanova.

Terase, pred vrtovi, balkoni i loggie poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao terase, pred vrtovi, balkoni i loggie stanova.

Parkirališta i garažna mjesta poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao parkirališta i garažna mjesta stanova.

| <b>I. POSLOVNI PROSTORI U STAMBENO-POSLOVNIM GRAĐEVINAMA</b>  | <b>koeficijent</b> |
|---|--------------------|
| <b>Poslovni prostori uredske namjene imaju isti koeficijent kao i trgovačko-ugostiteljsko-javne namjene</b> |                    |
| visina $\geq 2,6$ m, $< 4,0$ m  | <b>1,00</b>        |
| visina $\geq 1,5$ m $< 2,6$ m   | <b>0,75</b>        |
| visina $\geq 0,30$ m $< 1,5$ m  | <b>0,30</b>        |
| visina $\geq 4,0$ m   | <b>1,50</b>        |


|  |                    |
|--|--------------------|
| Galerija u poslovnom prostoru (prostor otvoren prema ostatku poslovnog prostora, ovisno o visini množi se sa gornjim pripadajućim koeficijentima)) | <b>0,75</b>        |
| <b>II. POSLOVNI PROSTORI U POSLOVNIM GRAĐEVINAMA</b>   | <b>koeficijent</b> |
| <b>II.a. UREDSKA NAMJENA</b>   |                    |
| visina $\geq 2,6$ m $< 5,0$ m  | <b>1,00</b>        |
| visina $\geq 1,0$ m $< 2,6$ m  | <b>0,75</b>        |
| visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m   | <b>0,30</b>        |
| visina $\geq 5,0$ m  | <b>1,50</b>        |
| <b>II.b. TRGOVAČKO-UGOSTITELJSKA NAMJENA (uključivo sve komercijalne sadržaje s javnim radom sa strankama)</b>                                     |                    |
| visina $\geq 2,6$ m $< 6,0$ m  | <b>1,50</b>        |
| visina $\geq 1,0$ m $< 2,6$ m  | <b>1,00</b>        |
| visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m   | <b>0,50</b>        |
| visina $\geq 6,0$  | <b>2,00</b>        |
| <b>II.c SKLADIŠNA/SERVISNA / PROIZVODNA NAMJENA</b>  |                    |
| visina $\geq 2,6$ m $< 5,0$ m  | <b>0,50</b>        |
| visina $\geq 1,0$ m $< 2,6$ m  | <b>0,35</b>        |
| visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m   | <b>0,15</b>        |
| visina $\geq 5,0$ m $< 8,0$ m  | <b>0,75</b>        |
| visina $\geq 8,0$ m  | <b>1,00</b>        |

U poslovnim građevinama kombiniranih sadržaja – sanitarni čvorovi i uredski prostori unutar skladišno/proizvodno/servisne namjene obračunavaju se s istim koeficijentima kao za uredske prostore

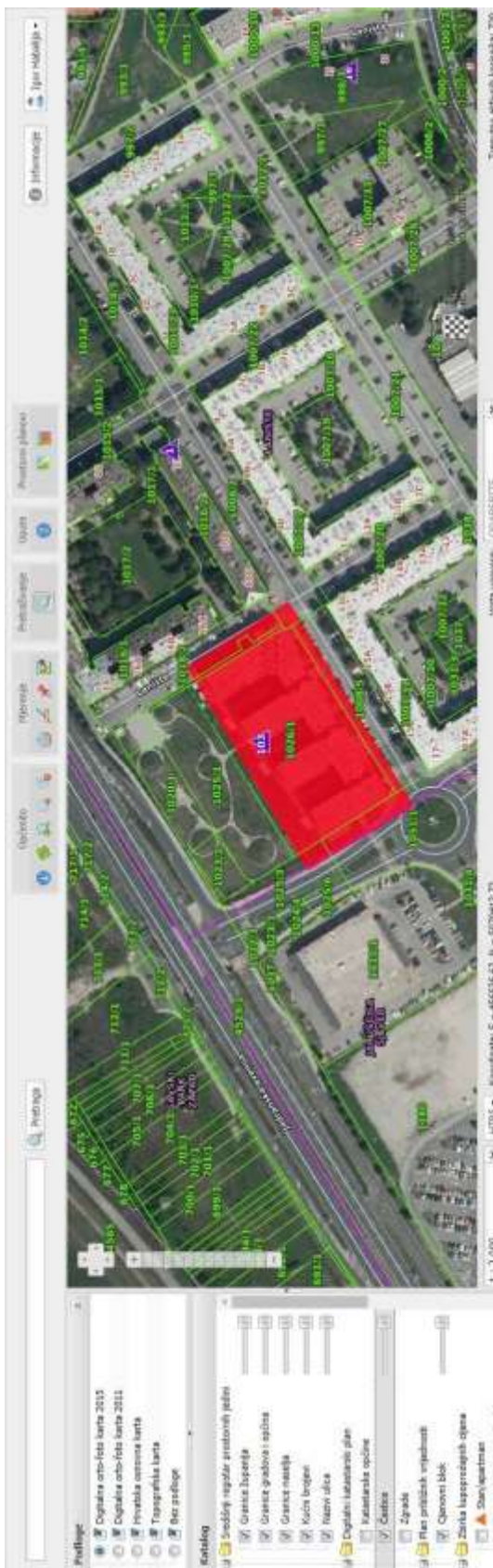
|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>RADNO-MANIPULATIVNE POVRŠINE</b>   | <b>koeficijent</b> |
| radne/manipulativne površine ispred objekta – asfaltna/betonirana/opločena površina (npr. ispred skladišta) | <b>0,10</b>        |

Prema: STANDARDIZACIJA ODREĐIVANJA KOEFICIJENATA ZA OBRAČUN KORISNIH POVRŠINA I KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – prijedlog HDSV

## 10.4. PRILOG IV - IZVADAK IZ INDEKSA CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

| INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>   |             |                                       |                             |                                  |                   |                   |        |
|---|-------------|---------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------|-------------------|--------|
| HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>   |             |                                       |                             |                                  |                   |                   |        |
| Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.   |             |                                       |                             |                                  |                   |                   |        |
| Users are kindly requested to state the source.   |             |                                       |                             |                                  |                   |                   |        |
|  <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU<br/>REPUBLIKE HRVATSKE<br/>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</b> |             | Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> |                             |                                  |                   |                   |        |
|   |             | Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>  |                             |                                  |                   |                   |        |
| Godina  | Tromjesečje | ukupno                                | novi<br>stambeni<br>objekti | postojeći<br>stambeni<br>objekti | Grad<br>Zagreb    | Jadran            | Ostalo |
| Year  | Quarter     | Total                                 | New<br>dwellings            | Existing<br>dwellings            | City of<br>Zagreb | Adriatic<br>coast | Other  |
|   | Q2          | 109,86                                | 114,15                      | 107,95                           | 110,41            | 110,02            | 108,98 |
|   | Q3          | 109,09                                | 112,83                      | 107,50                           | 109,44            | 109,21            | 108,67 |
|   | Q4          | 105,40                                | 108,60                      | 104,12                           | 107,31            | 104,43            | 104,62 |
|   |             |                                       |                             |                                  |                   |                   |        |
| 2013.   | Q1          | 105,28                                | 110,72                      | 102,69                           | 105,31            | 105,73            | 103,60 |
|   | Q2          | 104,63                                | 108,07                      | 103,19                           | 103,16            | 105,24            | 104,98 |
|   | Q3          | 104,97                                | 109,24                      | 103,05                           | 103,19            | 106,99            | 101,84 |
|   | Q4          | 103,63                                | 107,39                      | 102,01                           | 102,36            | 104,13            | 104,00 |
| 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  |
|   | Q3          | 112,32                                | 100,78                      | 114,68                           | 118,96            | 112,20            | 100,51 |
|   | Q4          | 113,54                                | 101,49                      | 116,00                           | 119,82            | 113,50            | 102,00 |
| 2019.   | Q1          | 117,55                                | 109,00                      | 119,52                           | 125,02            | 118,67            | 100,59 |
|   | Q2          | 120,60                                | 106,55                      | 123,40                           | 131,15            | 119,24            | 102,24 |

## 10.5. PRILOG V – IZVOD IZ eNEKRETNINA – KUPOPRODAJA PARKIRNO-GARAŽNIH MJESTA



| Red. | ID ZNC  | ID RN   | Zapamti  | Gradnja | Ime   | K.O.   | K.C.   | Vrsta nekretnosti | Vrsta upotrebe   | Datum upotrebe | Vrijednost nekretnosti (F) | Površina o zem. | Površina zaliha (Kst) | Statut   | Status posjede | Godina izgradnje |
|------|---------|---------|----------|---------|-------|--------|--------|-------------------|------------------|----------------|----------------------------|-----------------|-----------------------|----------|----------------|------------------|
| 1    | 1170711 | 4130413 | GRAD 246 | ZAGREB  | BLATO | 1026/1 | 1026/1 | PGR - PAKIZING    | KP - KUPOPRODAJA | 18.10.2019.    | 44.099,44 kn               | 15,79 m²        | 14,25 m²              | PREUZETO | PREUZETO       | 2010             |
| 2    | 1170229 | 4125177 | GRAD 246 | ZAGREB  | BLATO | 1026/1 | 1026/1 | PGR - PAKIZING    | KP - KUPOPRODAJA | 18.10.2019.    | 18.000,00 kn               | 14,25 m²        | 14,25 m²              | PREUZETO | PREUZETO       | 2010             |
| 3    | 1152782 | 4131488 | GRAD 246 | ZAGREB  | BLATO | 1026/1 | 1026/1 | PGR - PAKIZING    | KP - KUPOPRODAJA | 18.09.2019.    | 73.945,22 kn               | 19,41 m²        | 19,41 m²              | PREUZETO | PREUZETO       | 2010             |
| 4    | 1151608 | 4098940 | GRAD 246 | ZAGREB  | BLATO | 1026/1 | 1026/1 | PGR - PAKIZING    | KP - KUPOPRODAJA | 18.09.2019.    | 27.402,78 kn               | 12,38 m²        | 12,38 m²              | PREUZETO | PREUZETO       | 2010             |
| 5    | 1139455 | 4119619 | GRAD 246 | ZAGREB  | BLATO | 1026/1 | 1026/1 | PGR - PAKIZING    | KP - KUPOPRODAJA | 18.03.2019.    | 15.000,00 kn               | 18,49 m²        | 18,49 m²              | PREUZETO | PREUZETO       | 2011             |
| 6    | 1139930 | 3871124 | GRAD 246 | ZAGREB  | BLATO | 1026/1 | 1026/1 | PGR - PAKIZING    | KP - KUPOPRODAJA | 18.03.2019.    | 20.000,00 kn               | 15,23 m²        | 15,23 m²              | PREUZETO | PREUZETO       | 2013             |
| 7    | 1136929 | 3863998 | GRAD 246 | ZAGREB  | BLATO | 1026/1 | 1026/1 | PGR - PAKIZING    | KP - KUPOPRODAJA | 18.07.2019.    | 27.000,00 kn               | 13,68 m²        | 13,68 m²              | PREUZETO | PREUZETO       | 2010             |
| 8    | 1133208 | 3871187 | GRAD 246 | ZAGREB  | BLATO | 1026/1 | 1026/1 | PGR - PAKIZING    | KP - KUPOPRODAJA | 18.07.2019.    | 29.000,00 kn               | 17,10 m²        | 17,10 m²              | PREUZETO | PREUZETO       | 2013             |
| 9    | 1132260 | 4073817 | GRAD 246 | ZAGREB  | BLATO | 1026/1 | 1026/1 | PGR - PAKIZING    | KP - KUPOPRODAJA | 18.07.2019.    | 15.000,00 kn               | 17,67 m²        | 17,67 m²              | PREUZETO | PREUZETO       | 2013             |
| 10   | 1132308 | 4073814 | GRAD 246 | ZAGREB  | BLATO | 1026/1 | 1026/1 | PGR - PAKIZING    | KP - KUPOPRODAJA | 18.07.2019.    | 15.000,00 kn               | 17,67 m²        | 17,67 m²              | PREUZETO | PREUZETO       | 2013             |
| 11   | 1132394 | 4073779 | GRAD 246 | ZAGREB  | BLATO | 1026/1 | 1026/1 | PGR - PAKIZING    | KP - KUPOPRODAJA | 18.07.2019.    | 15.000,00 kn               | 17,67 m²        | 17,67 m²              | PREUZETO | PREUZETO       | 2010             |
| 12   | 1119453 | 3800781 | GRAD 246 | ZAGREB  | BLATO | 1026/1 | 1026/1 | PGR - PAKIZING    | KP - KUPOPRODAJA | 18.07.2017.    | 20.000,00 kn               | 17,85 m²        | 17,85 m²              | PREUZETO | PREUZETO       | 2010             |
| 13   | 1119447 | 3566384 | GRAD 246 | ZAGREB  | BLATO | 1026/1 | 1026/1 | PGR - PAKIZING    | KP - KUPOPRODAJA | 18.03.2017.    | 29.597,77 kn               | 12,30 m²        | 12,30 m²              | PREUZETO | PREUZETO       | 2010             |
| 14   | 1112205 | 4447812 | GRAD 246 | ZAGREB  | BLATO | 1026/1 | 1026/1 | PGR - PAKIZING    | KP - KUPOPRODAJA | 15.05.2019.    | 23.000,00 kn               | 18,69 m²        | 18,69 m²              | PREUZETO | PREUZETO       | 2010             |
| 15   | 1109493 | 3872893 | GRAD 246 | ZAGREB  | BLATO | 1026/1 | 1026/1 | PGR - PAKIZING    | KP - KUPOPRODAJA | 18.09.2012.    | 37.000,00 kn               | 19,41 m²        | 19,41 m²              | PREUZETO | PREUZETO       | 2007             |
| 16   | 1094271 | 4026192 | GRAD 246 | ZAGREB  | BLATO | 1026/1 | 1026/1 | PGR - PAKIZING    | KP - KUPOPRODAJA | 18.03.2019.    | 20.750,38 kn               | 10,33 m²        | 10,33 m²              | PREUZETO | PREUZETO       | 2010             |
| 17   | 8004576 | 3798730 | GRAD 246 | ZAGREB  | BLATO | 1026/1 | 1026/1 | PGR - PAKIZING    | KP - KUPOPRODAJA | 15.12.2012.    | 35.000,00 kn               | 15,22 m²        | 15,22 m²              | PREUZETO | PREUZETO       | 2013             |
| 18   | 938793  | 3636648 | GRAD 246 | ZAGREB  | BLATO | 1026/1 | 1026/1 | PGR - PAKIZING    | KP - KUPOPRODAJA | 11.04.2017.    | 25.000,00 kn               | 18,69 m²        | 18,69 m²              | PREUZETO | PREUZETO       | 2013             |