

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NA ZAHTJEV STRANKE:

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

PROCJENU IZRADIO:

*ZOOM PROJEKT d.o.o.
ZAGREB, GREDIČKA 25*

U ZAGREBU, 09.06.2019.

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

Predmet: TROSOBNI STAN U VISOKOM PRIZEMLJU
Zagreb, Ulica Dragojle Jarnević 2

Identifikacija: k.o. Grad Zagreb
zk.ul.br. 30586
suvl.dio: 158

Površine: KVP stan = 65,59 m²

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U VI/2018.G.



Tržišna vrijednost: 843.000,00 kn = 113.710,63 EUR



Izradio:

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

Zagreb, 09.06.2019. 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

R J E Š E N J E

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 nekretnina oznaka:

Identifikacija	k.o.	Grad Zagreb
nekretnina:	zk.ul.br.	30586
	suvl.dio:	158

nekretnine: **TROSOBNi STAN U VISOKOM PRIZEMLJU**

na lokaciji: **Zagreb, Ulica Dragojle Jarnević 2**

Dan kakvoće: 09.06.2019.

Dan vrednovanja: 09.06.2019.

Dan očevida: 23.05.2019.

Očevid nekretnina: očevid je izvršen u nazočnosti predstavnika Naručitelja elaborata

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

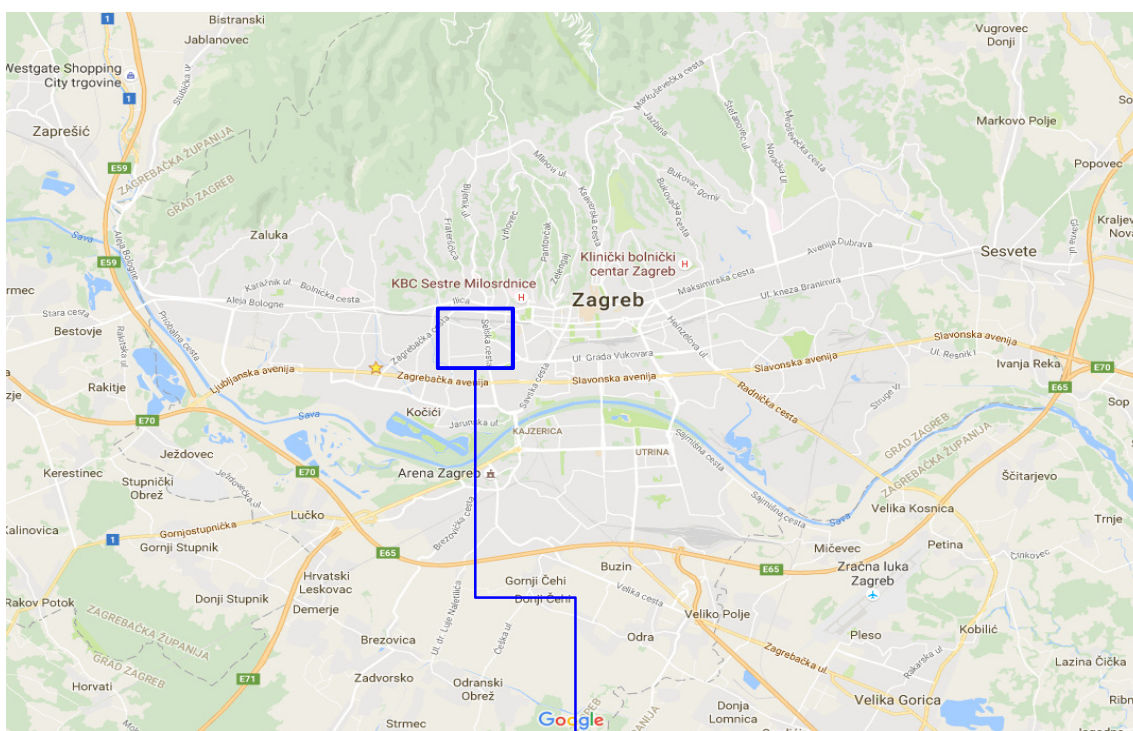
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- 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 elaborat etažiranja. Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je glede usmene izjave predstavnika Naručitelja elaborata.

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.
- 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 nekretnina

Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju te glede usmene izjave predstavnika Naručitelja elaborata.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu zk. uložka iskazano je:

k.o. **Grad Zagreb**

zk.ul.br. **30586**

zk.č.br. **5532/87**

Suvlasnički dio	Nekretnina
158. Suvlasnički dio: 79/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-158)	TROSOBNI STAN u visokom prizemlju, oznake S A2

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

b. Katastarsko stanje

k.o. **Trešnjevka**

k.č.br. **2682/97**

Za neslužbenu identifikaciju čestica u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi korišten je servis na sljedećoj web adresi: <https://geoportal.zagreb.hr/karta>.

Zagrebačka infrastruktura prostornih podataka

ZG GEO-PORTAL

Slojevi Identifikacija K.Č.

Identifikacija

Pretraga po: Katastarska čestica

Katastarska općina: TREŠNJEVKA

Katastarska čestica: 2682 / 97

Poništi Pretraži

Zemljišnoknjižni podaci za katastrsku česticu: TREŠNJEVKA 2682 / 97

Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
GRAD ZAGREB	5532/87	

Map showing the location of the parcel (2682/97) in the Trešnjevka area, outlined in red. Surrounding parcels are labeled with their IDs: 2683/9, 2682/88, 2682/96, 2682/95, and 2682/9.



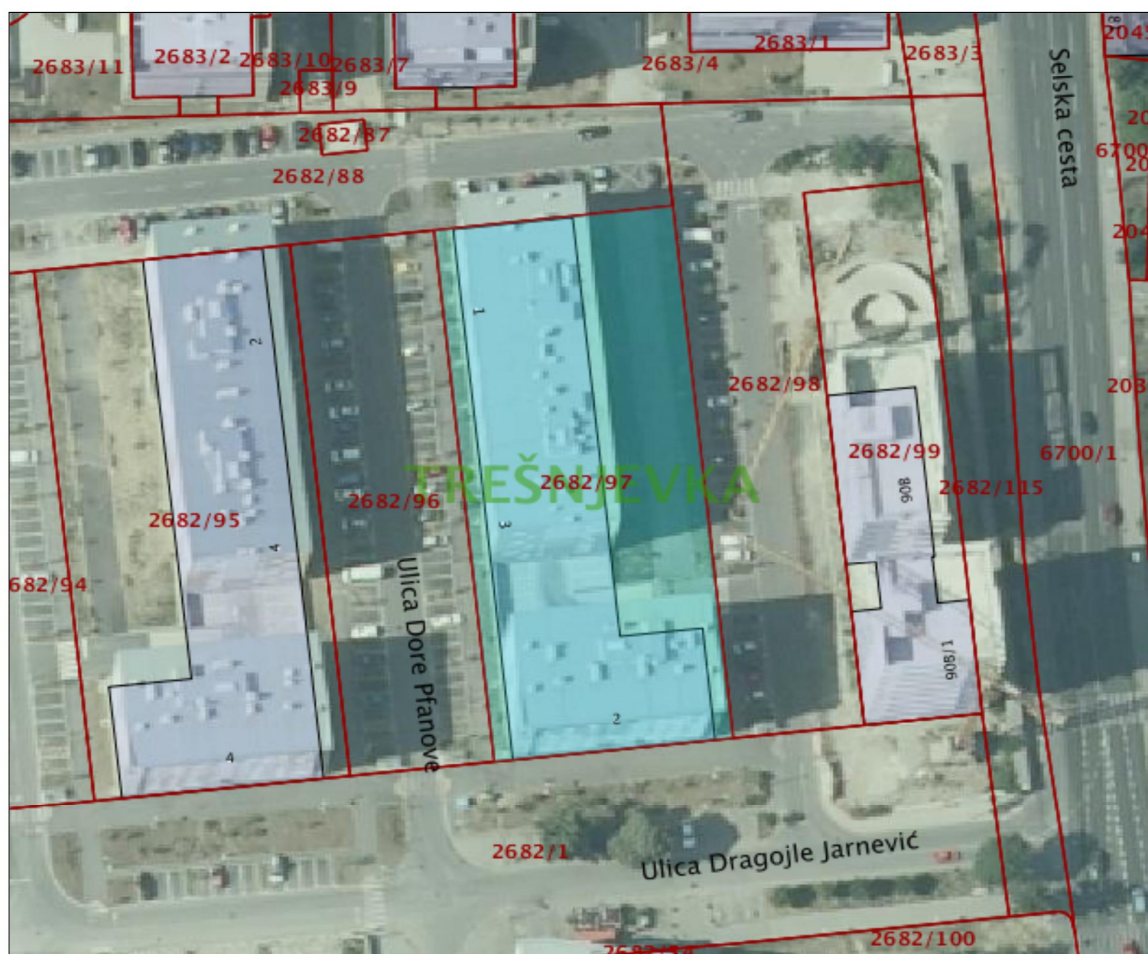
REPUBLIKA HRVATSKA
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TREŠNJEVKA, 335622
 k.č. br.: 2682/97

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 28.08.2018

PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

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

2.2. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u zapadnom dijelu grada Zagreba, na području Trešnjevke. Područje je u cijelosti urbanizirano, izgrađeno je višeetažnim stambenim i stambeno-poslovnim zgradama te obiteljskim stambenim kućama. Teren na lokaciji je ravan. Prilazne prometnice su komunalno uređene i opremljene. Predmetna nekretnina nalazi se u neposrednoj blizini objekata javnog, društvenog i komercijalnog sadržaja. Javni gradski prijevoz - autobus i tramvaj u blizini predmetne nekretnine.

Ulicom uz predmetnu nekretninu položena je gradska komunalna infrastruktura: vodovod, električna, kanalizacija, plinopostrojenje i telefonija

2.3. Opisi

2.3.1. Zgrada

Predmetna stambena zgrada izgrađena je ca. 2008. g. Katnost zgrade je podrum (-3) + prizemlje + 5 katova. Konstrukcija građevine je armirano betonska s uzdužnim i poprečnim armirano betonskim nosivim zidovima. Međukatne konstrukcije su armirano betonske ploče. Stubište je unutarnje, armirano betonsko, završno obrađeno. U predmetnoj zgradi je ugrađeno dizalo. Pročelja su završno obrađena ETICS fasadnim sustavom. Krov je jednostrešan. Građevinska limarija na zgradi je izvedena. Zgrada je priključena na gradske komunalne sisteme: vodovod, električnu, kanalizaciju, plinopostrojenje i telefoniju.

2.3.2. Nekretnine

a. Stan S A2 u visokom prizemlju

Ulazna vrata stana su protuprovalna. Podovi su završno obrađeni sukladno namjeni prostora: parket i keramičke pločice. Zidovi su ožbukani, gletani i obojeni, djelomice ili u cijelosti obloženi keramičkim pločicama. Vanjska stolarija je od PVC-a, ostakljena izo staklom i opskrbljena aluminijskim roletama. Sanitarna oprema je od keramike i PVC-a. Grijanje i priprema PTV je etažno centralno s priključkom na plinski bojler. Grijanje se vrši putem rebrastih aluminijskih radijatora opskrbljenih termoregulacijskim ventilima. Instalacije su položene podžbučno, osim cijevnog razvoda grijanja i plina. Stan ima portafon i vlastita brojila za potrošnju električne energije, plina i vode.

2.4. Površina

Površina stana utvrđuje se glede izmjere u naravi.

a. Stan S A2 u visokom prizemlju

Prostorije	h = 2,61 m	NGP m2	k	KVP m2
Ulazni hodnik		7,87	1,00	7,87
WC		1,54	1,00	1,54
Izba		1,23	1,00	1,23
Kupaonica		3,42	1,00	3,42
Soba 1		11,64	1,00	11,64
Soba 2		11,54	1,00	11,54
Dnevni boravak		26,01	1,00	26,01
Loggia		3,12	0,75	2,34
Ukupno:		66,37		65,59

Izmjerom u naravi utvrđena je korisna vrijednost površine stana od 65,59 m², dok je u prikazu zk. uložka iskazna sveukupna neto korisna površina od 68,97 m².

Vještak za potrebe izrade elaborata procjene usvaja kao mjerodavnu korisnu vrijednost površine stana utvrđenu izmjerom u naravi.

Sveukupno:	66,37		65,59
-------------------	--------------	--	--------------

2.5. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz zk. uložka nekretnine nije evidentirana niti pozitivna niti negativna zabilježba o priloženim aktima za uporabu predmetne stambene zgrade.

Vještaku nisu predloženi akti za građenje i uporabu predmetne stambene zgrade.

Potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi legalitet predmetne stambene zgrade. S obzirom na činjenicu da je predmetna zgrada objekt kolektivnog stanovanja u gradu Zagrebu, bez negativne zabilježbe u zk. uložku, potpisani vještak izrađuje ovaj elaborat procjene uz pretpostavku da je predmetna stambena zgrada legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17).

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 2018. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije i rast BDP-a.

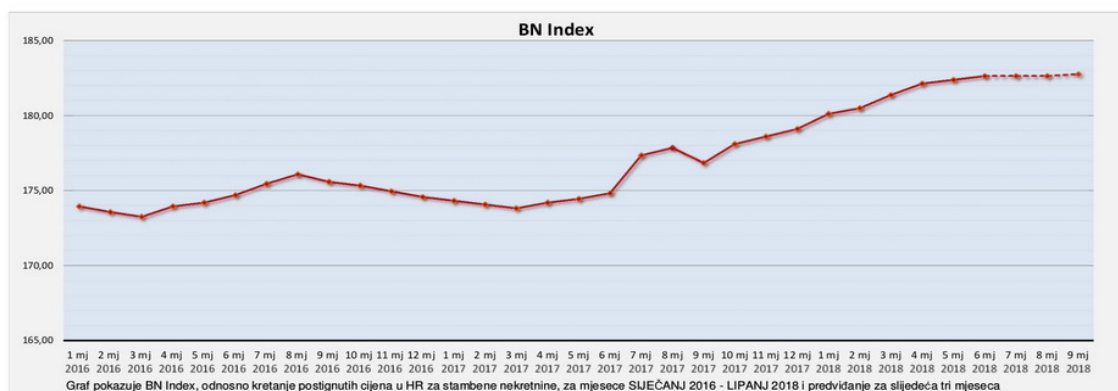
Tržište nekretnina

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.



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.

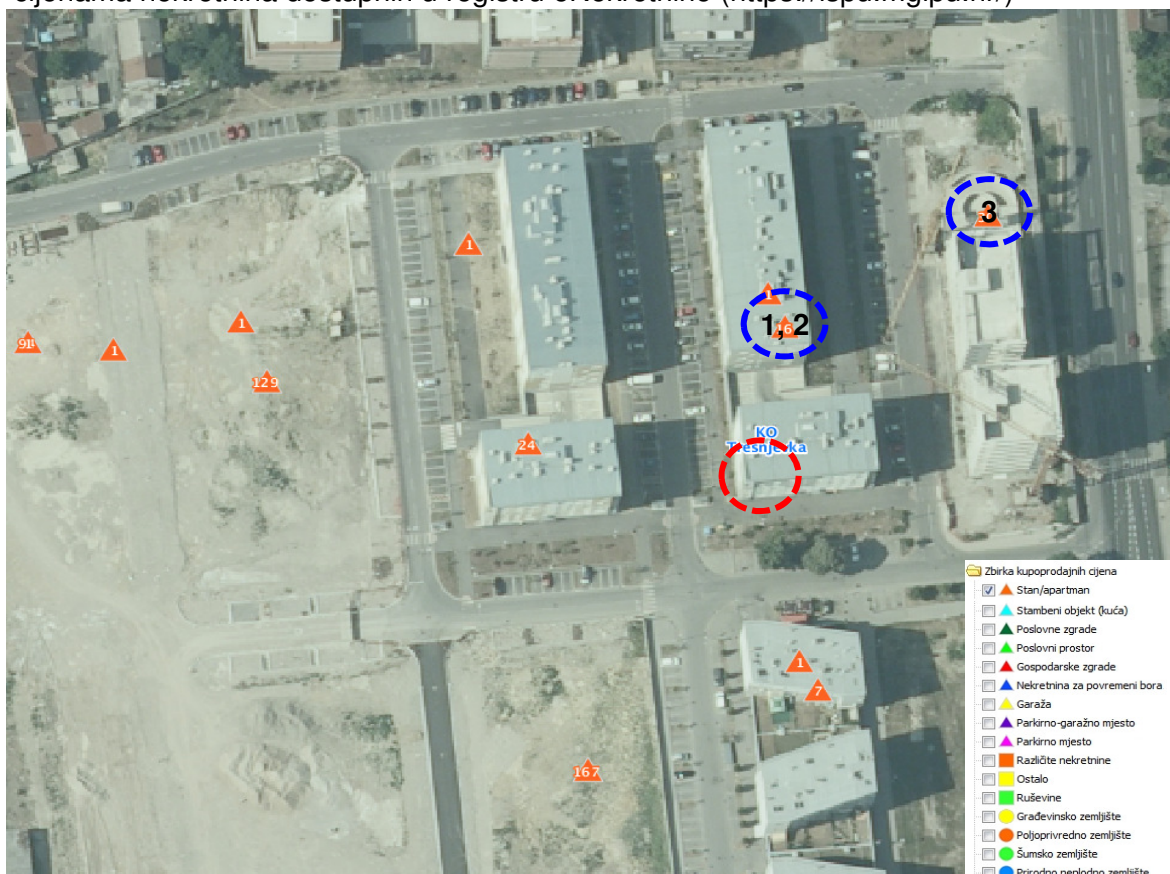
TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim 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 nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine, potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

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

Podaci o nekretnini	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	952117
Datum pregleda	29.8.2018.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3854875
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	50,05
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	693.758,91
Datum ugovora	11.06.2018
Status podatka	Preuzeto od PU

POREDBENA NEKRETNINA 2



Podaci o nekretnini	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	851651
Datum pregleda	29.8.2018.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3686864
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	50,05
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	646.237,91
Datum ugovora	17.05.2017
Status podatka	Preuzeto od PU

POREDBENA NEKRETNINA 3



Podaci o nekretnini	
Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	923160
Datum pregleda	29.8.2018.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3823910
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	53,09
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	669.808,08
Datum ugovora	27.03.2018
Status podatka	Preuzeto od PU

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.	Trešnjevka	2682/97	stan	50,05
2.	Trešnjevka	2682/97	stan	50,05
3.	Trešnjevka	2682/99	stan	53,09

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)
1.	11.06.2018.	693.758,91	13.861,32
2.	17.05.2017.	646.237,91	12.911,85
3.	27.03.2018.	669.808,08	12.616,46

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 preuzetog s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (kn/m ²)	DZS sada k			c1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
1.	11.06.2018.	13.861,32	114,51	112,19	0,980	13.580,49	1,1%
2.	17.05.2017.	12.911,85	102,69	112,19	1,093	14.106,34	5,0%
3.	27.03.2018.	12.616,46	112,19	112,19	1,000	12.616,46	-6,1%
Prosječna vrijednost:						13.434,43	

Godina Year		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ 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	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6	-0,5	-0,6	-1,0	-0,5	0,0
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	-1,3	-1,1	-1,5	-1,9	-1,1	-0,8
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7	-1,2	-0,4	-0,9	-0,7	-0,3
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4	-3,7	-3,1	-1,9	-4,4	-3,7
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

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.	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224
2.	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224
3.	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224

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/m ²)	K _p	K _b	K _{zz}	K _{ukupno}	c 2 (kn/m ²)
1.	13.580,49	1,0224	0,00	0,00	1,0224	13.282,95
2.	14.106,34	1,0224	0,00	0,00	1,0224	13.797,28
3.	12.616,46	1,0224	0,00	0,00	1,0224	12.340,04
PROSJEČNA CIJENA STANA:						13.140,09

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 vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

Red.br.	c 2 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
1.	13.282,95	1,1%
2.	13.797,28	5,0%
3.	12.340,04	-6,1%
13.140,09		

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:

$$c = 13.140,09 \text{ kn/m}^2 \text{ KVP} = 1.772,44 \text{ EUR/m}^2 \text{ KVP}$$

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:

$$c \text{ STAN} = 0,9776 * 13.140,09 = 12.845,75 \text{ kn}$$

c STAN =	12.845,75 kn/m2 KVP =	1.732,74	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:

158. Suvlasnički dio: 79/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-158)

$$T_v = 12.845,75 \text{ kn} * 65,59 = 842.552,74 \text{ kn}$$

Tv =	843.000,00 kn	=	113.710,63 EUR
-------------	----------------------	----------	-----------------------

$$c = 12.852,57 \text{ kn /m2 KVP stana} = 1.733,66 \text{ EUR /m2 KVP stana}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnine: **TROSOBNI STAN U VISOKOM PRIZEMLJU**
na lokaciji: **Zagreb, Ulica Dragojle Jarnević 2**

k.o. **Grad Zagreb**
zk.ul.br. **30586**
suvl.dio: **158**

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

5.3. Površine

	NGP (m2)	KVP (m2)
Stan S A2 u visokom prizemlju	66,37	65,59
Ukupno:	66,37	65,59

5.4. Tržišna vrijednost nekretnina

Suvlasnički dio	Tržišna vrijednost	
158. Suvlasnički dio: 79/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-158)	843.000,00 kn	113.710,63 EUR
Sveukupno:	843.000,00 kn	113.710,63 EUR

5.5. Jedinичna cijena

Suvlasnički dio	kn/m2 KVP	EUR/m2 KVP
158. Suvlasnički dio: 79/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-158)	12.852,57 kn	1.733,66 EUR

Tečaj HNB: 1 EUR= 7,413555 kn

Zagreb, 09.06.2019. g.



Izradio:

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

6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 08.06.2019. 22:43

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 30586

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4293/2019

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 158 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5532/87	STAMBENA ZGRADA U ULICI DRAGOJLE JARNEVIĆ BR.2, U ULICI DORE PFANOVE BR.3 I U ULICI DORE PFANOVE BR.1, PODZEMNA GARAŽA I DVORIŠTE			3172	
		STAMBENA ZGRADA U ULICI DRAGOJLE JARNEVIĆ BR.2, U ULICI DORE PFANOVE BR.3 I U ULICI DORE PFANOVE BR.1			1815	
		PODZEMNA GARAŽA I DVORIŠTE			1357	
		UKUPNO:			3172	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
158.	Suvlasnički dio: 79/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-158)	
1.	TROSOBNi STAN u visokom prizemlju, oznake S A2, sadržaja: ulaz, kuhinja, kupaoonica, wc, izba, dnevni boravak, soba, soba, površine 66,25 m2, neodvojivo povezan sa logiom, površine 3,62 m2, sveukupna neto korisna površina P=68,97 m2 u Zagrebu, Selska cesta br. 90c, u objektu oznake: "S7", dil. A, označeno u planu posebnih dijelova zgrade sa svijetlo zelenom bojom AUTO- ODAK D.O.O , OIB: 25584996763, UNSKA BR.6, ZAGREB	
158.1	Zaprimljeno 24.01.2019.g. pod brojem Z-4293/2019	na 158 (1.2)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BR. ST-72/19 17.01.2019, nad društvom AUTO-ODAK d.o.o. (OIB: 25584996763).	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 158 (79/10000)		
1.1	Zaprimljeno 04.02.2013. broj Z-5208/13	550.296,64 KN	
	Temeljem ovosudnog rješenja o osiguranju pod posl. brojem: 6 Ovr-3252/2012-2 od 28. siječnja 2013. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 550.296,64 kn sa zakonskim zateznim kamatama na iznos glavnice od 476.702,12 kn, tekućim od 09. listopada 2012. godine kao dana ovršnosti rješenja po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu, za 5 % poena, za korist:		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 30586

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
REPUBLIKA HRVATSKA			
1.2	Zaprimljeno 04.02.2013. broj Z-5208/13 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
2. Na suvlasnički dio: 158 (79/10000)			
2.1	Zaprimljeno 17.05.2013. broj Z-24353/13 Temeljem rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-904/13-2 od 13. svibnja 2013. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 8.856,41 kn sa zakonskom zateznom kamatom na iznos od 7.725,11 kn tekućom od 21. svibnja 2011. godine do isplate, a na iznos od 1.131,30 kn tekućom od 1. rujna 2011. godine do isplate, za korist:	8.856,41 KN	
REPUBLIKA HRVATSKA			
2.2	Zaprimljeno 17.05.2013. broj Z-24353/13 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
3. Na suvlasnički dio: 158 (79/10000)			
3.1	Zaprimljeno 25.11.2013. broj Z-53067/13 Temeljem rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-2843/13 od 08.11. 2013. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 5.510,00 kuna sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom tekućom od 28. siječnja 2013. , pa sve do isplate, po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5% poena, za korist:	5.510,00 KN	
REPUBLIKA HRVATSKA			
3.2	Zaprimljeno 25.11.2013. broj Z-53067/13 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.06.2019.



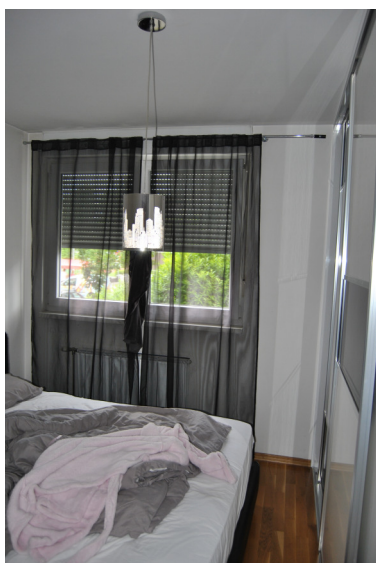
Zagreb, Dragojle Jarnević 2
Predmetna stambena zgrada



Uređenje zajedničkih dijelova
zgrade



Uređenje predmetnog stana





Uređenje predmetnog stana



Loggia