

procjena

vještačenje

energetsko  
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje



## PROCJEMBENI ELABORAT

### ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### INTERNA OZNAKA

128-10/2022/AMB

### NEKRETNINA

Stan za najam oznake STN 202 na 1. katu upisan u zk.ul.br. 19765 k.o. Grad Zagreb, 12. Suvlasnički dio: 1629/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11), na adresi Ulica Filipa Rabusa 13, Zagreb

### NARUČITELJ

Smoking d.o.o. u stečaju, Ulica Filipa Rabusa 13, Zagreb

### DATUM VREDNOVANJA

<b>UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:</b>	<b>1.096.269,56</b>	<b>kn</b>	<b>ZAOKRUŽENO</b>	<b>1.100.000,00</b>	<b>kn</b>
---	---------------------	-----------	-------------------	---------------------	-----------

## Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.1.1 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.1.2 Stanje u katastarskom operatu.....	11
2.1.3 Plan posebnih dijelova.....	13
2.2 Tehnički opis.....	16
2.3 Iskaz površine.....	17
2.4 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 21.3.2022. god.....	18
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	19
3.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	19
3.1.2 Obuhvat.....	19
3.1.3 Indeksi nekretnina.....	20
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	21
4.1 Procjena tržišne vrijednosti Stana – poredbena metoda.....	23
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	23
4.1.2 Isključivanje "transakcija" iz daljnjeg izračuna.....	27
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	29
4.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	30
4.1.5 Statistička obrada i izračun.....	31
5 Rekapitulacija.....	33

## 1 SAŽETAK

<b>Zahtjev:</b>	Prema nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnine - stan za najam oznake STN 202 na 1. katu upisan u zk.ul.br. 19765 k.o. Grad Zagreb, 12. Suvlasnički dio: 1629/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11), na adresi Ulica Filipa Rabusa 13, Zagreb
<b>Naručitelj:</b>	Smoking d.o.o. u stečaju, Ulica Filipa Rabusa 13, Zagreb
<b>Nekretnina:</b>	Stan za najam oznake STN 202 na 1. katu upisan u zk.ul.br. 19765 k.o. Grad Zagreb, 12. Suvlasnički dio: 1629/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11), na adresi Ulica Filipa Rabusa 13, Zagreb
<b>Datum pregleda nekretnine:</b>	21.03.2022.
<b>Dan kakvoće:</b>	21.03.2022.
<b>Svrha procjene:</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
<b>Dan vrednovanja:</b>	07.04.2022.
<b>Procjenitelj:</b>	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlčeva 39, Zagreb

<b>Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine:</b>	1.096.269,56	kn	<b>ZAOKRUŽENO:</b>	1.100.000,00	kn
---	--------------	----	--------------------	--------------	----

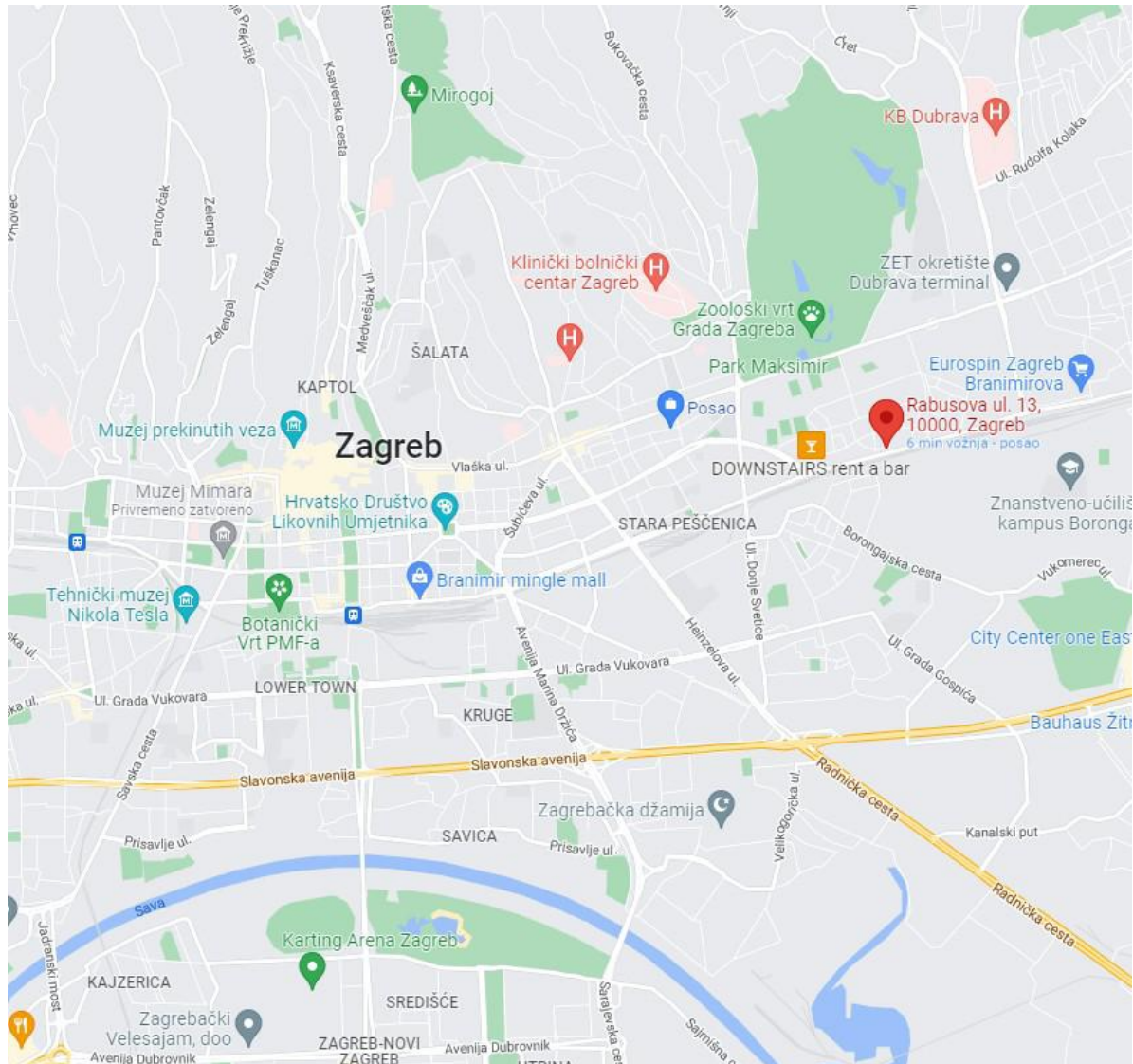
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Zagrebu, 7. travnja 2022. godine

## 2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Rabusova ulica 13, Zagreb
----------	---------------------------



- prikaz lokacije u odnosu na grad Zagreb



- prikaz mikrolokacije s Geoportala DGU -



### 2.1.1 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 19765 k.o. Grad Zagreb, 12. Suvlasnički dio: 1629/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) je upisan stan za najam oznake STN 202 na 1. katu koji se sastoji od ulaza, kupaonice, kuhinje, dvije spavaće sobe i dnevnog boravka sa blagovaonicom podne površine 66,52 m<sup>2</sup>. Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 10.04.2022. 22:44

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7464/2022  
Aktivne plombe: Z-18462/2022 (E-11)

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 19765

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 12 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

#### A

##### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7705/435	DVORIŠTE, ULICA FILIPA RABUSA POSLOVNA ZGRADA BR.13, ULICA FILIPA RABUSA			475 258 217	
		UKUPNO:			475	

#### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.1	Zaprimljeno 15.05.2015. broj Z-20290/15  Zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na kčbr. 7705/435 priloženo rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, kl. UP/I-350-05/2013-007/22403 Ur.broj: 251-13-21/117-2014-8 od 06.listopada 2014.	

#### B

##### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
12.	Suvlasnički dio: 1629/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) stan za najam oznake STN 202 na 1. katu koji se sastoji od ulaza, kupaonice, kuhinje, dvije spavaće sobe i dnevnog boravka sa blagovaonicom podne površine 66,52 m2 SMOKING D.O.O. U STEČAJU, OIB: 78644180553, RABUSOVA 13, ZAGREB	

#### C

##### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
22.	Na suvlasnički dio: 12 (1629/10000)		

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 19765

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

## POSEBNI IZVADAK

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
22.2	Zaprimljeno 14.01.2019.g. pod brojem Z-2190/2019  Prvenstveni red upisa: Z-36552/2011  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 12. srpnja 2011. godine sa priloženom punomoći od 02. svibnja 2011. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine, u iznosu od 489.250,92 EUR-a uvećano za redovnu kamatu tromjesečni EURIBOR uvećan za 6,5 postotna poena godišnje, te druge kamate, ostale naknade i druge troškove sukladno Ugovoru o kreditu uz ostale uvjete iz sporazuma, za korist: <b>OPEGE D.O.O., OIB: 16029174381, PROLAZ SESTARA BAKOVIĆ 1, 10000 ZAGREB</b>	489.250,92 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
22.3	Zaprimljeno 14.01.2019.g. pod brojem Z-2190/2019  Prvenstveni red upisa: Z-36552/2011  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, poduložak br. 14161/zk.ul.br. 19765 k.o. Grad Zagreb		ZABILJEŽBA
<b>23. Na suvlasnički dio: 12 (1629/10000)</b>			
23.2	Zaprimljeno 14.01.2019.g. pod brojem Z-2190/2019  Prvenstveni red upisa: Z-28489/2012  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 28. svibnja 2012. godine i punomoći od 05. travnja 2012. godine uknjižuje se založno pravo u iznosu od =264.407,91 EUR, uvećano za redovnu kamatu tromjesečni EURIBOR uvećan za 8,5 postotnih bodova godišnje, te druge kamate, ostale naknade i druge troškove sukladno ugovoru o kreditu, za korist <b>OPEGE D.O.O., OIB: 16029174381, PROLAZ SESTARA BAKOVIĆ 1, 10000 ZAGREB</b>	264.407,91 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
23.3	Zaprimljeno 14.01.2019.g. pod brojem Z-2190/2019  Prvenstveni red upisa: Z-28489/2012  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, poduložak br. 14161/zk.ul.br. 19765 k.o. Grad Zagreb.		ZABILJEŽBA
<b>24. Na suvlasnički dio: 12 (1629/10000)</b>			
24.2	Zaprimljeno 14.01.2019.g. pod brojem Z-2190/2019  Prvenstveni red upisa: Z-37770/2012  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 23.srpnja 2012.g., javnobilježnički solemniziranog pod, posl.br.OV-8014/12 i punomoći od 05.travnja 2012.g., uknjižuje se založno pravo u iznosu od 493.535,81 EUR, uvećano za redovnu kamatu tromjesečni EURIBOR uvećan za 8,0 postotna boda godišnje, te druge kamate, ostale naknade i druge troškove sukladno Ugovoru o kreditu u korist: <b>OPEGE D.O.O., OIB: 16029174381, PROLAZ SESTARA BAKOVIĆ 1, 10000 ZAGREB</b>	493.535,81	SPOREDNI ULOŽAK
<b>25. Na suvlasnički dio: 12 (1629/10000)</b>			

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 19765

**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**

**POSEBNI IZVADAK**

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
25.1	Zaprimljeno 14.01.2019.g. pod brojem Z-2190/2019  Prvenstveni red upisa: Z-37770/2012  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, poduložak br. 14161/zk.ul.br. 19765 k.o. Grad Zagreb		ZABILJEŽBA
<b>26. Na suvlasnički dio: 12 (1629/10000)</b>			
26.2	Zaprimljeno 14.01.2019.g. pod brojem Z-2190/2019  Prvenstveni red upisa: Z-37772/2012  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 23.srpnja 2012.g., javnobilježnički solemniziranog pod posl.br.OV-8015/12 i punomoći od 05.travnja 2012.g., uknjižuje se založno pravo u iznosu od 2.000.000,00 kuna uvećano za redovnu kamatu tromjesečni ZIBOR uvećan za 4 postotna boda, a ne manje od 9,00% godišnje, te druge kamate, ostale naknade i duge troškove sukladno Ugovoru o kreditu u korist <b>OPEGE D.O.O., OIB: 16029174381, PROLAZ SESTARA BAKOVIĆ 1, 10000 ZAGREB</b>	2.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
<b>27. Na suvlasnički dio: 12 (1629/10000)</b>			
27.1	Zaprimljeno 14.01.2019.g. pod brojem Z-2190/2019  Prvenstveni red upisa: Z-37772/2012  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, poduložak br. 14161/zk.ul.br. 19765 k.o. Grad Zagreb		ZABILJEŽBA
<b>28. Na suvlasnički dio: 12 (1629/10000)</b>			
28.2	Zaprimljeno 14.01.2019.g. pod brojem Z-2190/2019  Prvenstveni red upisa: Z-46643/2013  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 15.10.2013 uknjižuje se založno pravo u iznosu od 1.500.000,00 kuna, uvećano za redovnu kamatu tromjesečni ZIBOR uvećan za 4 postotna boda, a ne manje od 8,9% godišnje, te druge kamate, ostale naknade i druge troškove sukladno Ugovoru o kreditu za korist: <b>OPEGE D.O.O., OIB: 16029174381, PROLAZ SESTARA BAKOVIĆ 1, 10000 ZAGREB</b>	1.500.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
28.3	Zaprimljeno 14.01.2019.g. pod brojem Z-2190/2019  Prvenstveni red upisa: Z-46643/2013  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, poduložak br. 14161/zk.ul.br. 19765 k.o. Grad Zagreb		ZABILJEŽBA
<b>29. Na suvlasnički dio: 12 (1629/10000)</b>			



**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 19765

**ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**

**POSEBNI IZVADAK**

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
29.1	Zaprimljeno 14.01.2019.g. pod brojem Z-2190/2019  Prvenstveni red upisa: Z-46644/2013  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO  Zaprimljeno 16.10.2013. broj Z-46644/13  Temeljem sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 15.10.2013 uknjižuje se založno pravo u iznosu od -1.500.000,00 kuna, uvećano za redovnu kamatu tromjesečni ZIBOR uvećan za 4 postotna boda, a ne manje od 8,9% godišnje, te druge kamate, ostale naknade i druge troškove sukladno Ugovoru o kreditu za korist: <b>PODRAVSKA BANKA D.D., OIB: 97326283154, KOPRIVNICA, OPATIČKA 3</b>	1.500.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
29.2	Zaprimljeno 14.01.2019.g. pod brojem Z-2190/2019  Prvenstveni red upisa: Z-46644/2013  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK  Zabilježuje se da je glavni uložak u podulošku br.14161/z.k.ul.br.19765 k.o.Grad Zagreb.		ZABILJEŽBA
<b>30. Na suvlasnički dio: 12 (1629/10000)</b>			
30.1	Zaprimljeno 14.01.2019.g. pod brojem Z-2190/2019  Prvenstveni red upisa: Z-44964/2014  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO  Zaprimljeno 24.10.2014. broj Z-44964/14  Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnih prava na nekretninama od 16. listopada 2014. i tri povijesna izvataka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 16. listopada 2014. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 181.350.671,64 HRK (slovima: stoosamdesetjedanmiliontristopedesettisućastosestosedamdesetjedna kuna i šezdesetčetiri lipe) uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate tekuće od dana podnošenja prijedloga za ovrhu, sve prema uvjetima iz Sporazuma, u korist: <b>BAT HRVATSKA D.O.O., OIB: 54048742203, NOVA VES 17</b>	181.350.671,64 KN	SPOREDNI ULOŽAK
30.2	Zaprimljeno 14.01.2019.g. pod brojem Z-2190/2019  Prvenstveni red upisa: Z-44964/2014  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK  Zaprimljeno 24.10.2014. broj Z-44964/14  Zabilježuje se da je glavni uložak zk. ul. 1017 k.o. Jakuševac.		ZABILJEŽBA
<b>34. Na suvlasnički dio: 12 (1629/10000)</b>			
34.1	Zaprimljeno 11.02.2022.g. pod brojem Z-7464/2022  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja Smoking d.o.o. u stečaju radi ispravka pogrešnog upisa.		vezano uz B 12 (12.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.04.2022.

## 2.1.2 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U posjedovni list br. 3346 k.o. Peščenica je upisana k.č.br. 961 k.o. Peščenica na kojoj je izgrađena poslovna zgrada, Zagreb, Ulica Filipa Rabusa 13 i dvorište, ukupne površine 475 m<sup>2</sup>. Posjedovni list je prikazan u nastavku.



**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 06.04.2022

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PEŠČENICA (Mbr. 335533)

Posjedovni list: 3346

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
I/1	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIČA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	61817894937

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		961	ULICA FILIPA RABUSA	475	9		
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Ulica Filipa Rabusa 13	217			
			DVORIŠTE	258			

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

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.



- prikaz k.č.br. 961 k.o. Peščenica na katastarskom planu -



## 2.1.3 PLAN POSEBNIH DIJELOVA

U nastavku je prikazan dio plana posebnih dijelova zgrade:

 **moj dom**  
d.o.o. za projektiranje i trgovinu - Zadar  
Ive Vojnovića 8a, Zadar Tel./Fax: 021/321-229

**Izrada:** MOJ DOM d.o.o. – Zadar, Ive Vojnovića 8a  
O.I.B. 56814441284  
tel: 099-2619-500  
fax: 01-7776814  
www.mojdom-projekt.com  
www.legalizacija.hr

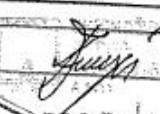
**Tehnički dnevnik:** TD-159/2014


**Naručitelj:** **SMOKING d.o.o., ZAGREB,**  
**FILIPA RABUSA 13**  
**OIB: 78644180553**

REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, IZGRADNJU GRADA,  
GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET  
Odjel za graditeljstvo  
OVAJ ELABORAT JE SASTAVNI DIO POTVRDE  
KLASA: 561-08/2015-003/64  
URBROJ: 251-13-24/12-15 od 29.04.2015.  
P.O. PROJEKTA

**PLAN POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE**

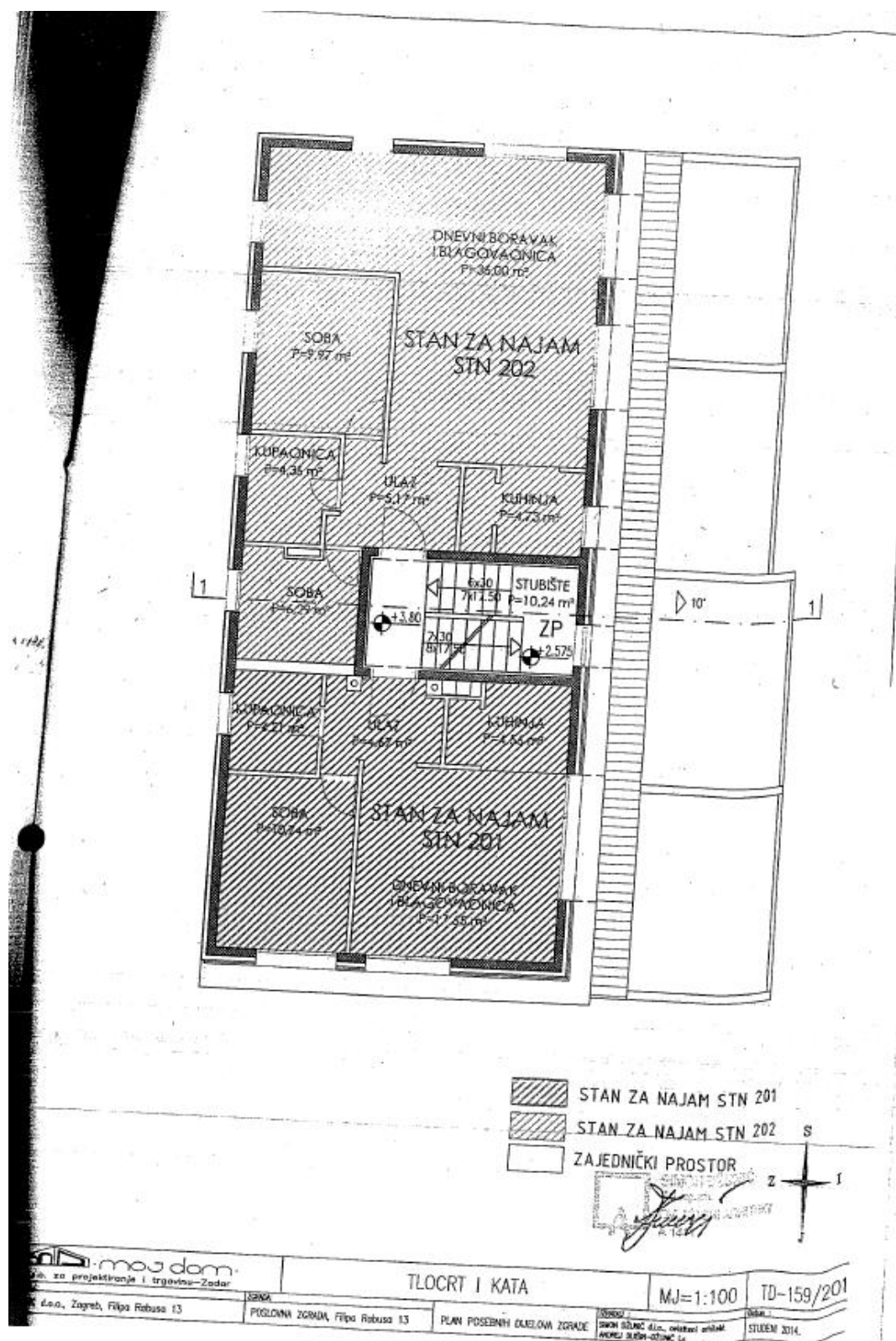
<b>Gradevina:</b>	Gradevina <b>ZGRADA</b>	Namjena <b>POSLOVNA</b>
<b>Lokacija:</b>	Adresa: <b>FILIPA RABUSA 13, ZAGREB</b> K.o. <b>PESCENICA; U Z.K. GRAD ZAGREB</b> k.č.br. <b>961; U Z.K. 7705/435</b>	
<b>Izrađivač:</b>	Simon Džunić, d.i.a. Ovlašteni arhitekt	
<b>Izrađivač / suradnik:</b>	Andrej Duišin-Džunić, i.g.	
<b>Direktor MOJ DOM d.o.o.:</b>	Andrej Duišin-Džunić, i.g.	
<b>Mjesto i datum izrade:</b>	Zagreb, studeni, 2014.	

  
MOJ DOM d.o.o. za projektiranje i trgovinu  
Ive Vojnovića 8a, Zadar Tel./Fax: 021/321-229

www.legalizacija.hr		TD 159/2014
 <b>moj dom</b> d.o.o. za projektiranje i trgovinu - Zadar	MOJ DOM d.o.o. Zadar	Građevina: Zgrada poslovne namjene
	Ive Vojnovića 8a	Lokacija: Filipa Rabusa 13, Zagreb
	kontakt: 099-2619-500	k.č.br 961, K.o. Peščenica; Naručitelj: SMOKING d.o.o.

## 2.7. POPIS I OPIS POSEBNIH DIJELOVA

1. ETAŽA 309/10000
- GARAŽA OZNAKE GM 001 u suterenu, koja se sastoji od: garaže, podne površine 16,80 m <sup>2</sup> , označeno u nacrtu zelenom bojom.
2. ETAŽA 633/10000
- DVOJNA GARAŽA OZNAKE GM 002 u suterenu, koja se sastoji od: garaže, podne površine 34,47 m <sup>2</sup> , označeno u nacrtu narančastom bojom.
3. ETAŽA 319/10000
- GARAŽA OZNAKE GM 003 u suterenu, koja se sastoji od: garaže, podne površine 17,36 m <sup>2</sup> , označeno u nacrtu ljubičastom bojom.
4. ETAŽA 321/10000
- GARAŽA OZNAKE GM 004 u suterenu, koja se sastoji od: garaže, podne površine 17,48 m <sup>2</sup> , označeno u nacrtu žutom bojom.
5. ETAŽA 473/10000
- DVOJNA GARAŽA OZNAKE GM 005 u suterenu, koja se sastoji od: garaže, podne površine 25,73 m <sup>2</sup> , označeno u nacrtu smeđom bojom.
6. ETAŽA 3357/10000
- POSLOVNI PROSTOR OZNAKE P 101 u prizemlju, koji se sastoji od: bistroa, kuhinje, spremišta pića, garderobe i tri wc-a, podne površine 100,99 m <sup>2</sup> , sa pripatkom natkrivena terasa podne površine 10,99 m <sup>2</sup> i pripatkom dio nadstrešnice podne površine 63,22 m <sup>2</sup> , označeno u nacrtu crvenom bojom.
7. ETAŽA 1024/10000
- STAN ZA NAJAM OZNAKE STN 201 na 1. katu, koji se sastoji od: ulaza, kupaoalice, kuhinje, spavaće sobe i dnevnog boravka sa blagovaonicom podne površine 41,83 m <sup>2</sup> , označeno u nacrtu plavom bojom.
8. ETAŽA 1629/10000
- STAN ZA NAJAM OZNAKE STN 202 na 1. katu, koji se sastoji od: ulaza, kupaoalice, kuhinje, dvije spavaće sobe i dnevnog boravka sa blagovaonicom podne površine 66,52 m <sup>2</sup> , označeno u nacrtu rozom bojom.
9. ETAŽA 863/10000
- STAN ZA NAJAM OZNAKE STN 301 na 2. katu, koji se sastoji od: ulaza, kupaoalice, kuhinje, spavaće sobe i dnevnog boravka sa blagovaonicom podne površine 39,31 m <sup>2</sup> , sa pripatkom nenatkrivena terasa podne površine 8,96 m <sup>2</sup> , označeno u nacrtu svijetlo plavom bojom.
10. ETAŽA 1072/10000
- STAN ZA NAJAM OZNAKE STN 302 na 2. katu, koji se sastoji od: ulaza, kupaoalice, kuhinje, spavaće sobe i dnevnog boravka sa blagovaonicom podne površine 38,60 m <sup>2</sup> , sa pripatkom nenatkrivena terasa podne površine 20,69 m <sup>2</sup> , označeno u nacrtu sivom bojom.



## 2.2 TEHNIČKI OPIS

U tablicama u nastavku dane su karakteristike nekretnine utvrđene na uviđaju održanom 21. ožujka 2022. godine:

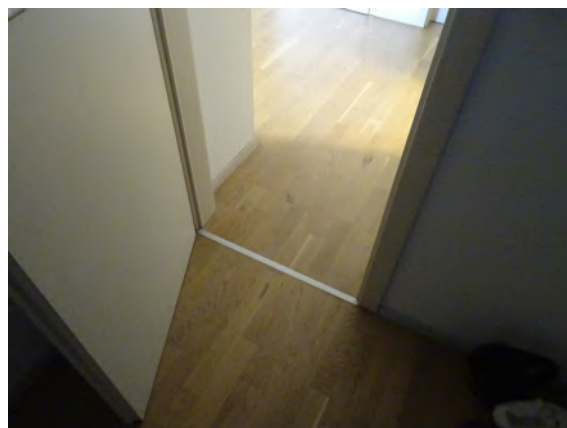
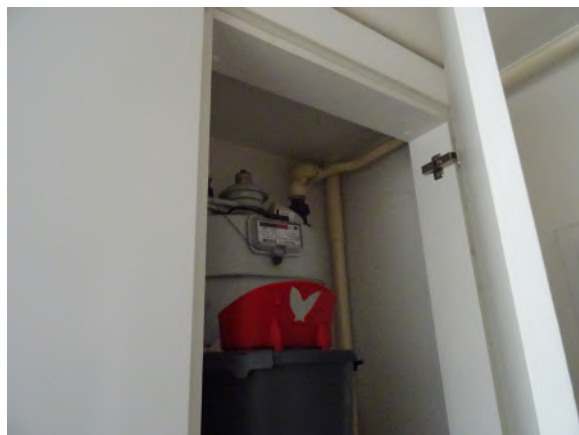
<b>LOKACIJA</b>	Ulica Filipa Rabusa 13, Zagreb
<b>TIP GRAĐEVINE</b>	Stan za najam na 1. katu
<b>KATOV</b>	Suteren + Prizemlje + 2 kata
<b>GODINA GRADNJE</b>	Zgrada izgrađena cca 2013. godine
<b>PROČELJE</b>	Izvedeno
<b>LIMARIJA</b>	Izvedena
<b>TEMELJI</b>	Armiranobetonski
<b>NOSIVA KONSTRUKCIJA</b>	Armiranobetonska i opeka
<b>STROPNA KONSTRUKCIJA</b>	Armiranobetonska
<b>PREGRADNI ZIDOVI</b>	Armiranobetonski
<b>OBRADA ZIDOVA</b>	Ožbukani i oličeni
<b>OBRADA STROPOVA</b>	Ožbukani i oličeni
<b>PODNA OBLOGA</b>	Keramičke pločice i parket
<b>PROZORI</b>	Aluminijski
<b>VRATA</b>	Aluminijska
<b>INSTALACIJE VODE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA KANALIZACIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA EL. ENERGIJE</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>INSTALACIJA PLINA</b>	Izvedena s priključkom na mrežu
<b>GRIJANJE</b>	Etažno plinsko
<b>KLIMATIZACIJA</b>	Izvedena
<b>SPECIFIČNOSTI</b>	Vrednovana nekretnina je stan za najam oznake STN 202 koji se nalazi na 1. katu poslovne zgrade. Zgrada je dobrog stupnja uređenosti, očuvanosti i opremljenosti. Zgrada se nalazi u dobrom položaju s obzirom na grad Zagreb te je u blizu svih važnijih sadržaja za kvalitetan život. Stan je prosječnog stupnja očuvanosti, uređenosti i opremljenosti.



## 2.3 ISKAZ POVRŠINE

Površina stana je utvrđena prema upisu u zemljišnu knjigu te je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Stan za najam oznake STN 202 na 1. katu upisan u zk.ul.br. 19765 k.o. Grad Zagreb, 12. Suvlasnički dio: 1629/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11), na adresi Ulica Filipa Rabusa 13, Zagreb	66,52

**2.4 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 21.3.2022. GOD.**

### **3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

---

#### **3.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA**

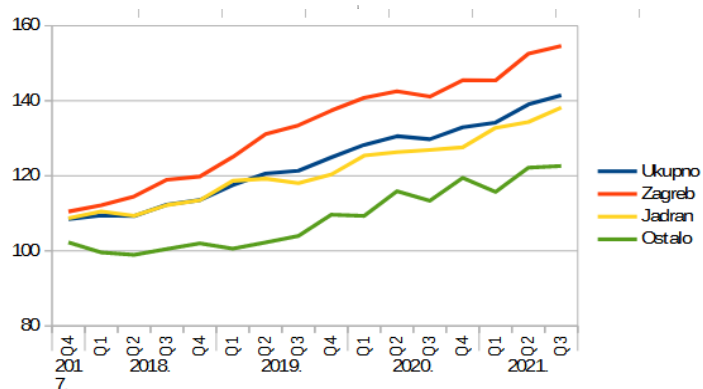
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjericama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

#### **3.1.2 OBUHVAT**

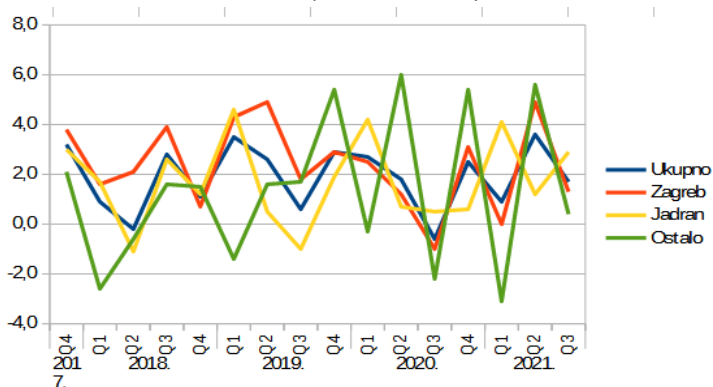
Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

## 3.1.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina i tromjesečje		Indeksi (prosjeak 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2017.	Q4	108,45	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	154,60	138,18	122,62



Indeksi (Ø 2015. = 100)



Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)

\* Državni zavod za statistiku



---

## 4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

---

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

**Građevinski propisi:**

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

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

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

**Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

**Propisi o vlasništvu:**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

**Ostalo:**

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o stvarnim kupoprodajnim cijenama pribavljeni su od Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, a kako je vidljivo u nastavku ovog elaborata.

## 4.1 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA – POREDBENA METODA

### 4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Republike Hrvatske, Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 940-01/22-028/156, URBROJ: 251-11-01/020-22-4, Zagreb, 18. ožujka 2022. godine.



Republika Hrvatska  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA  
UPRAVLJANJE IMOVINOM  
I STANOVANJE

KLASA: 940-01/22-028/156  
URBROJ: 251-11-01/020-22-4  
Zagreb, 18. ožujka 2022.

ŽARKO ŽELJKO  
Škričeva 39  
10123 Zagreb

PREDMET: Kupoprodaja stana, Rabusova 13  
k.č. 961, k.o. Peščenica  
- izvadak iz ZKC-a ID: 31187  
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4. i stavak 6., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti stana na 1./2. katu površine 38,60-66,52 m<sup>2</sup> u Zagrebu, Rabusova 13, k.č. 961, k.o. Peščenica.

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Maksimirska naselja zapad.

Zbog nedovoljnog broja usporedivih nekretnina na traženom području, dostavljamo transakcije stanova na 1. i 2. etaži površine do 82 m<sup>2</sup> iz predmetnog cjenovnog bloka Maksimirska naselja zapad i usporedivog cjenovnog bloka Maksimirska naselja.

Za zahtjev za izdavanje izvotka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 200,00 (173,00) kn prema Tar. br. 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (NN br. 8/17) i Tar.br. 50. st.2. Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (NN br. 8/17 i 37/17).

S poštovanjem,



REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA POSLOVNOG PROSTORA

Zatražio/la: ŽARKO ŽELIKO (30655729391)

ID Izvarka: 31165

1	ILDS, NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		ULICA HERMANA BUŽANA 6A, GRAD ZAGREB	MAKSIMIRSKO NASELJE IV. 25, GRAD ZAGREB	DRAGUTINA ALBRECHTA 36, GRAD ZAGREB	MAKSIMIRSKO NASELJE IV. 27, GRAD ZAGREB	MAKSIMIRSKO NASELJE IV. 25, GRAD ZAGREB	MAKSIMIRSKO NASELJE IV. 25, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	2116/7, 2116/7	7706/27	7707/35	7706/27	7706/27	7706/27
6	K.O.		GRAD ZAGREB, GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB
7	K.Č.		1978/10	995/4	1007/2	995/4	995/4	995/4
8	K.O.		PEŠČENICA	PEŠČENICA	PEŠČENICA	PEŠČENICA	PEŠČENICA	PEŠČENICA
9	POVRŠINA U PROMETU (m²)		149,29	56	230	56	90	94
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
11	POVRŠINA PP (m²)		145,56	56	230	56	90	94
12	VRSTA PRIPIJATKA – POVRŠINA (m²)		T - 14,92					
13	GODINA IZGRADNJE		2006	2009	2008	2009	2009	2009
14	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE		7	7	7	7	7	7
15	ETAŽA (KAT)		PR	PR	PR	PR	PR	PR
16	POLOŽAJ PP		U	U	U	U	U	U
17	NAMENA PP		NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO
18	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)		1.954.589,28	623.001,46	3.478.226,62	555.759,97	1.006.086,99	1.048.471,49
19	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)		260.000,00	84.000,00	470.925,00	75.900,00	135.000,00	141.000,00
20	PODUKUŽE NAPLATI PDV		DA	DA	NE	NE	NE	DA
	UKLJUČEN PDV		NE	DA	NE	NE	NE	DA
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		15.12.2021	30.10.2018	18.07.2019	04.10.2019	31.10.2019	30.11.2019
22	CIJENOVNI BLOK		PEŠČENICA	MAKSIMIRSKA NASELJE	MAKSIMIRSKA NASELJE	MAKSIMIRSKA NASELJE	MAKSIMIRSKA NASELJE	MAKSIMIRSKA NASELJE
23	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 3

1	2	3	4	5	6	7
1	R.BR. NEKRETNOSTI	7	8	9	10	11
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	MAKSIMIRSKO NASELJE IV. 29, GRAD ZAGREB	ULICA HERMANA BUŽANA 6, GRAD ZAGREB	ULICA HERMANA BUŽANA 6, GRAD ZAGREB	ULICA HERMANA BUŽANA 6, GRAD ZAGREB	ULICA HERMANA BUŽANA 6, GRAD ZAGREB
4	VISTA NEKRETNOSTI	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	7706/27	2116/7	2116/7	2166/7	2116/7
6	K.O.	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB
7	K.Č.	095/4	1978/10	1978/10	1978/10	1978/10
8	K.O.	PEŠČENICA	PEŠČENICA	PEŠČENICA	PEŠČENICA	PEŠČENICA
9	POVRŠINA U PROMETU (m²)	55	131,59	98,21	98,36	98,84
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJE JE U PROMETU					
11	POVRŠINA PP (m²)	55	131,59	98,63	98,45	98,76
12	VISTA PRIPADAJUĆE POVRŠINE (m²)			T - 10,3	T - 7,54	T - 8,7
13	GODINA IZGRADNJE	2009	2006	2005	2005	2005
14	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	7	7	7	7	7
15	ETAŽA (KAT)	PR	PR	PR	PR	PR
16	POLOŽAJ PP	U	N	N	N	N
17	NAMENA PP	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO	NEPOZNATO
18	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (KN)	620.053,33	1.423.401,31	1.013.948,49	1.049.374,56	1.058.400,08
19	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)	82.509,00	192.035,67	136.405,88	141.392,50	141.455,75
20	PODLIJEK NA PLATI PDV	DA	DA	DA	DA	DA
	UKLJUČEN PDV	DA	DA	DA	DA	DA
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	26.11.2021	11.02.2019	04.04.2019	30.05.2019	07.06.2019
22	CERNOVNI BLOK	MAKSIMIRSKA NASELJA	PEŠČENICA	PEŠČENICA	PEŠČENICA	PEŠČENICA
23	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



## Napomene:

N. BR. NEKRETNOSTI	ADRESA	NAPOМЕНА
3	ULICA HERMANA BUŽANA GA, GRAD ZAGREB	2 POSLOVNA PRISTOBA, PP7 POVRŠINE 35,86 M2, PP8 POVRŠINE 109,70 M2, TERASA 14,52 M2.
4	MAKSIMIRSKO NASELJE IV. 27, GRAD ZAGREB	ROH-BAU
7	MAKSIMIRSKO NASELJE IV. 29, GRAD ZAGREB	ROH-BAU
8	ULICA HERMANA BUŽANA 6, GRAD ZAGREB	ROH-BAU IZVEDBA, U PREDMET KUPOPRODAJE NISU POSTAVLJENA BROJILA ZA EMERGENTE
9	ULICA HERMANA BUŽANA 6, GRAD ZAGREB	ROH-BAU IZVEDBA, U PREDMET KUPOPRODAJE NISU POSTAVLJENA BROJILA ZA EMERGENTE
13	ULICA HERMANA BUŽANA 6, GRAD ZAGREB	ROH-BAU IZVEDBA, U PREDMET KUPOPRODAJE NISU POSTAVLJENA BROJILA ZA EMERGENTE

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA FILIPA RABUSA 13 odnosno na k.č. 961 k.o. PEŠČENICA, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku MAKSIMIRSKA NASELJA ZAPAD.

S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/22-028/154

URBROJ: 251-11-01/017-22-3

ZAGREB, 17.3.2022.

IZRADIO/IZRADILA:  
MARKO MATUN

*Marko Matun*

ODOBRIO/ODOBRILA:

*[Signature]*

## POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – radišite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽA (KAT): PO – podzem; pretežitio ukopana, S – suterren, PR – prizemlje, razbjezište, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezzanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MIJESTO, G – GARAŽA, V – VRT  
POLOŽAJ PP: U – ULIČNI, D – DVORIŠNI

#### 4.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 1, 2, 8, 9 i 7 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog površine u prometu, a s obzirom na površinu vrednovanog stana. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	STAN (M <sup>2</sup> )	VRSTA PRIPATKA . POVRŠINA (M <sup>2</sup> )	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	SOBNOST STANA	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	PODLJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.																
1	KP	MAKSIMIRSKO NASELJE II. 21, GRAD ZAGREB	ST	7707/37	GRAD ZAGREB	967/8	PEŠČENICA	54,60		45,00	6 - 16	2007	9	2	2 - SOBNI	876.680,56	116.000,00	NE	NE	01.02.2021.	MAKSIMIRSKA NASELJA	PROVEDENA EVALUACIJA	16.056,42
2	KP	FILIPA RABUSA 11, GRAD ZAGREB	ST	7705/436	GRAD ZAGREB	962	PEŠČENICA	52,28		51,52	SP – 1,51	2010	3	2	2 - SOBNI	590.873,97	79.500,00	NE	NE	06.11.2018.	MAKSIMIRSKA NASELJA ZAPAD	PROVEDENA EVALUACIJA	11.302,10
3	KP	BRKLJAČIĆEVA 1, GRAD ZAGREB	ST	7705/410	GRAD ZAGREB	916/1	PEŠČENICA	82,10		74,64	VPM – 12,5 L – 5,46 SP – 10,67	2019	3	1	3 - SOBNI	1.310.780,66	172.996,00	DA	DA	04.02.2021.	MAKSIMIRSKA NASELJA ZAPAD	PROVEDENA EVALUACIJA	15.965,66
4	KP	BRKLJAČIĆEVA 1, GRAD ZAGREB	ST	7705/410	GRAD ZAGREB	916/1	PEŠČENICA	81,81		68,78	VPM - 12,5 V- 22,3 SP – 8,02 L – 5,72	2019	3	1	3- SOBNI	1.114.475,79	147.258,00	DA	DA	18.02.2021.	MAKSIMIRSKA NASELJA ZAPAD	PROVEDENA EVALUACIJA	13.622,73
5	KP	FLIPA RABUSA 11, GRAD ZAGREB	ST	7705/436	GRAD ZAGREB	962	PEŠČENICA	67,02		63,39	VPM – 18,15	2010	3	1	3 - SOBNI	1.035.238,54	140.000,00	NE	NE	08.07.2019.	MAKSIMIRSKA NASELJA ZAPAD	PROVEDENA EVALUACIJA	15.446,71
6	KP	MAKSIMIRSKO NASELJE II. 19, GRAD ZAGREB	ST	7706/23	GRAD ZAGREB	967/8	PEŠČENICA	81,00		80,00	SP - 2	2007	9	1	NEPOZNATO	1.082.603,20	145.800,00	DA	DA	23.01.2019.	MAKSIMIRSKA NASELJA	PROVEDENA EVALUACIJA	13.365,47
7	KP	MAKSIMIRSKO NASELJE II. 21, GRAD ZAGREB	ST	7706/23	GRAD ZAGREB	967/8	PEŠČENICA	72,00		71,00	SP - 2	2007	9	2	NEPOZNATO	962.222,07	129.600,00	DA	DA	21.01.2019.	MAKSIMIRSKA NASELJA	PROVEDENA EVALUACIJA	13.364,20

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	STAN (M <sup>2</sup> )	VRSTA PRIPATKA - POVRŠINA (M <sup>2</sup> )	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	SOBNOST STANA	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.																
8	KP	ULICA DRAGUTINA ALBRECHTA 32, GRAD ZAGREB		7707/35	GRAD ZAGREB	998/6	PEŠČENICA	50,00		50,00		2007	7	1	NEPOZNATO	668.823,12	90.000,00			13.04.2019.	MAKSIMIRSKA NASELJA	PROVEDENA EVALUACIJA	13.376,46
9	KP	MAKSIMIRSKO NASELJE II. 21, GRAD ZAGREB		7706/23	GRAD ZAGREB	967/8	PEŠČENICA	46,00		45,00	SP - 2	2007	9	1	NEPOZNATO	753.539,80	100.000,00	NE	NE	18.12.2020.	MAKSIMIRSKA NASELJA	PROVEDENA EVALUACIJA	16.381,30
10	KP	MAKSIMIRSKO NASELJE IV. 31, GRAD ZAGREB		7706/27	GRAD ZAGREB	995/4	PEŠČENICA	35,50		34,00	SP - 3	2009	7	2	NEPOZNATO	568.063,28	75.000,00	NE	NE	27.05.2020.	MAKSIMIRSKA NASELJA	PROVEDENA EVALUACIJA	16.001,78

#### 4.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	STAN (M <sup>2</sup> )	VRSTA PRIPATKA . POVRŠINA (M <sup>2</sup> )	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	SOBNOST STANA	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.														
3	KP	BRKLJAČIĆEVA 1, GRAD ZAGREB	ST	7705/410	GRAD ZAGREB	916/1	PEŠČENICA	82,10	74,64	VPM – 12,5 L – 5,46 SP – 10,67	2019	3	1	3 - SOBNI	1.310.780,66	172.996,00	04.02.2021.	15.965,66	145,43	154,60	16.972,36
4	KP	BRKLJAČIĆEVA 1, GRAD ZAGREB	ST	7705/410	GRAD ZAGREB	916/1	PEŠČENICA	81,81	68,78	VPM - 12,5 V- 22,3 SP – 8,02 L – 5,72	2019	3	1	3- SOBNI	1.114.475,79	147.258,00	18.02.2021.	13.622,73	145,43	154,60	14.481,71
5	KP	FLIPA RABUSA 11, GRAD ZAGREB	ST	7705/436	GRAD ZAGREB	962	PEŠČENICA	67,02	63,39	VPM – 18,15	2010	3	1	3 - SOBNI	1.035.238,54	140.000,00	08.07.2019.	15.446,71	133,46	154,60	17.893,46
6	KP	MAKSIMIRSKO NASELJE II. 19, GRAD ZAGREB	ST	7706/23	GRAD ZAGREB	967/8	PEŠČENICA	81,00	80,00	SP - 2	2007	9	1	NEPOZ-NATO	1.082.603,20	145.800,00	23.01.2019.	13.365,47	125,02	154,60	16.527,77
7	KP	MAKSIMIRSKO NASELJE II. 21, GRAD ZAGREB	ST	7706/23	GRAD ZAGREB	967/8	PEŠČENICA	72,00	71,00	SP - 2	2007	9	2	NEPOZ-NATO	962.222,07	129.600,00	21.01.2019.	13.364,20	125,02	154,60	16.526,19

#### 4.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Nekretnina pod rednim brojem 3 višestruko odstupa od prosjeka za više od  $\pm 30\%$ .

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	STAN (m <sup>2</sup> )	VRSTA PRIPATKA . POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	SOBNOST STANA	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (30%)
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.													
3	KP	BRKLJAČIĆEVA 1, GRAD ZAGREB	ST	7705/410	GRAD ZAGREB	916/1	PEŠČENICA	82,10	74,64	VPM – 12,5 L – 5,46 SP – 10,67	2019	3	1	3 - SOBNI	1.310.780,66	172.996,00	04.02.2021.	15.965,66	16.972,36	2,99
4	KP	BRKLJAČIĆEVA 1, GRAD ZAGREB	ST	7705/410	GRAD ZAGREB	916/1	PEŠČENICA	81,81	68,78	VPM - 12,5 V - 22,3 SP – 8,02 L – 5,72	2019	3	1	3- SOBNI	1.114.475,79	147.258,00	18.02.2021.	13.622,73	14.481,71	-12,13
5	KP	FLIPA RABUSA 11, GRAD ZAGREB	ST	7705/436	GRAD ZAGREB	962	PEŠČENICA	67,02	63,39	VPM – 18,15	2010	3	1	3 - SOBNI	1.035.238,54	140.000,00	08.07.2019.	15.446,71	17.893,46	8,57
6	KP	MAKSIMIRSKO NASELJE II. 19, GRAD ZAGREB	ST	7706/23	GRAD ZAGREB	967/8	PEŠČENICA	81,00	80,00	SP - 2	2007	9	1	NEPOZ-NATO	1.082.603,20	145.800,00	23.01.2019.	13.365,47	16.527,77	0,29
7	KP	MAKSIMIRSKO NASELJE II. 21, GRAD ZAGREB	ST	7706/23	GRAD ZAGREB	967/8	PEŠČENICA	72,00	71,00	SP - 2	2007	9	2	NEPOZ-NATO	962.222,07	129.600,00	21.01.2019.	13.364,20	16.526,19	0,28
PROSJEK:																			16.480,30	



#### 4.1.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	STAN (M <sup>2</sup> )	VRSTA PRIPATKA - POVRŠINA (M <sup>2</sup> )	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	SOBNOST STANA	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (30%)
				K.Č.	K.O.	K.Č.	K.O.													
3	KP	BRKLJAČIĆEVA 1, GRAD ZAGREB	ST	7705/410	GRAD ZAGREB	916/1	PEŠČENICA	82,10	74,64	VPM – 12,5 L – 5,46 SP – 10,67	2019	3	1	3 - SOBNI	1.310.780,66	172.996,00	04.02.2021.	15.965,66	16.972,36	2,99
4	KP	BRKLJAČIĆEVA 1, GRAD ZAGREB	ST	7705/410	GRAD ZAGREB	916/1	PEŠČENICA	81,81	68,78	VPM - 12,5 V - 22,3 SP – 8,02 L – 5,72	2019	3	1	3- SOBNI	1.114.475,79	147.258,00	18.02.2021.	13.622,73	14.481,71	-12,13
5	KP	FLIPA RABUSA 11, GRAD ZAGREB	ST	7705/436	GRAD ZAGREB	962	PEŠČENICA	67,02	63,39	VPM – 18,15	2010	3	1	3 - SOBNI	1.035.238,54	140.000,00	08.07.2019.	15.446,71	17.893,46	8,57
6	KP	MAKSIMIRSKO NASELJE II. 19, GRAD ZAGREB	ST	7706/23	GRAD ZAGREB	967/8	PEŠČENICA	81,00	80,00	SP - 2	2007	9	1	NEPOZ-NATO	1.082.603,20	145.800,00	23.01.2019.	13.365,47	16.527,77	0,29
7	KP	MAKSIMIRSKO NASELJE II. 21, GRAD ZAGREB	ST	7706/23	GRAD ZAGREB	967/8	PEŠČENICA	72,00	71,00	SP - 2	2007	9	2	NEPOZ-NATO	962.222,07	129.600,00	21.01.2019.	13.364,20	16.526,19	0,28
PROSJEK:																		16.480,30		

Procijenjena tržišna vrijednost garaže iznosi kako je prikazano u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	NETO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
Stan za najam oznake STN 202 na 1. katu upisan u zk.ul.br. 19765 k.o. Grad Zagreb, 12. Suvlasnički dio: 1629/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11), na adresi Ulica Filipa Rabusa 13, Zagreb	66,52	16.480,30	1.096.269,56
<b>ZAOKRUŽENO:</b>			<b>1.100.000,00</b>

## 5 REKAPITULACIJA

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost garaže iznosi:

NEKRETNINA	NETO KORISNA POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
Stan za najam oznake STN 202 na 1. katu upisan u zk.ul.br. 19765 k.o. Grad Zagreb, 12. Suvlasnički dio: 1629/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11), na adresi Ulica Filipa Rabusa 13, Zagreb	66,52	16.480,30	1.096.269,56
<b>ZAOKRUŽENO:</b>			<b>1.100.000,00</b>

Procijenjena tržišna vrijednost obuhvaća vrijednost sa svim porezima i davanjima, osim poreza na predmet nekretnina.

**Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.**

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 7. travnja 2022. godine