

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO

I V A N K O Ž A R, ing.građ.

Graberje Ivaničko, Deanovec, Ivana Horčićke 20

Tel.:01/55 727 10, mob.: 098 431 390

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	STAN I GARAŽA
Lokacija:	K.č.br.1197/1, k.o.Blato Novo, Jaruščica 5, 10000 Zagreb
Naručitelj:	ELEKTRONIK TT SUSTAVI d.o.o.u stečaju, Petrinska 28, Zagreb
Svrha procjene:	Tržišna vrijednost
Izvršitelj:	Ivan Kožar, ing.građ., stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina
Imenovanje:	Rješenje MINISTARSTVA PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE od 29.01.2025.

Ivaničko Graberje, Deanovec, svibanj, 2025.

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina:

Adresa:
Zemljišnoknjižni uložak:
Zemljišnoknjižna čestica:
ZK katastarska općina:
Katastarska čestica:
Katastarska općina:
Namjena:
Datum pregleda građevine:
Svrha procjenjivanja:
Pretpostavka procjenjivanja:

Stan i garaža

Jaruščica 5, 10000 Zagreb
2855
1197/1
Blato Novo
1197/1
Blato Novo
Stambena
31.05.2025.
Tržišna vrijednost
Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti:

Mišljenja sam da prometna-tržišna vrijednost nekretnine: stan oznake S631 i garaža oznake G-29, Jaruščica 5, 10000 Zagreb, k.č.br.1197/1, k.o.Blato Novo,

iznosi:

97.188,79 € zaokruženo **97.200,00 €**

Napomena:

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije uključen porez na prijenos vlasništva.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama.

Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/996

URBROJ: 514-03-04/02-25-05

Zagreb, 29. siječnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ivana Kožara, inženjera građevinarstva iz Deanovca, Ulica Ivana Horčičke 20, OIB: 55406151308, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ivan Kožar, inženjer građevinarstva iz Deanovca, Ulica Ivana Horčičke 20, OIB: 55406151308, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 30. siječnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivan Kožar, inženjer građevinarstva iz Deanovca, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o zdravstvenoj sposobnosti, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514|UP|710032401996|5

preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR
Damir Habić



DOSTAVITI:

1. Ivan Kožar, Deanovec, Ulica Ivana Horčićke 20
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032401996|5

SADRŽAJ:

1. Popis primijenjenih propisa i literature
2. Zadatak procjemenog elaborata
3. Podaci o vlasništvu nekretnine i lokaciji
4. Nalaz na osnovi očevida
5. Tehnički opis nekretnine
6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
 - 6.1. Gospodarsko stanje u RH
 - 6.2. Tržište nekretnina na području RH
7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina
 - 7.1. Opis metoda procjenjivanja
 - 7.2. Odabir metode procjenjivanja
8. Prikaz površina nekretnine
 - 8.1. Površina stana
9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
 - 9.1. Utvrđivanje vrijednosti
10. Rekapitulacija procjene – zaključak
11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti
12. Prilozi
 - 12.1. Fotografije
 - 12.2. Dokumentacija

1. Popis primjenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima te normama i literaturom koji reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

- 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, 152/14).
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/2024).
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/17, 39/19).
- Zakon o građevinskoj inspekciji NN 153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 108/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17).
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13).
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12).
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17).
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13).
- Uredba o visini vodnog doprinosa (78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 73/20).
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12).
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17).
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa.
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture.
- Prostorni planovi JLS.
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH).
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU).
- Podaci o jediničnim cijenama građenja – Hrvatska komora arhitekata.
- DZS – indeks cijene stambenih nekretnina
- Portal: <http://www.mgipu.hr> eNekretnine

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno pravnog naslova.

Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjembenog elaborata

Na zahtjev tvrtke u stečaju ELEKTRONIK TT SUSTAVI d.o.o. iz Zagreba, Petrinjska 28, izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine koja je u naravi stan oznake S631 i garaža oznake G-29 u stambeno-poslovnoj zgradi u Zagrebu, Jaruščica 5.

Svrha izrade procjene vrijednosti nekretnine je tržišna vrijednost.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 31.05.2025.

Datum očevida: 31.05.2025.

Datum kakvoće: 31.05.2025.

Datum vrednovanja: 31.05.2025.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine (članak 4. točka 4. Zakona).

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine (članak 4. točka 5. Zakona).

Procjenjuje se tržišna-prometna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Nekretnina:

Adresa:

Zemljišnoknjižni uložak:

Zemljišnoknjižna čestica:

ZK katastarska općina:

Katastarska čestica:

Katastarska općina:

Namjena:

Datum pregleda građevine:

Površina stana:

Vlasnik:

Stan i garaža

Jaruščica 5, Zagreb

2855

1197/1

Blato Novo

1197/1

Blato Novo

Stambena

31.05.2025.

43,39 m²

ELEKTRONIK TT SUSTAVI d.o.o.

Za građevinu je izdana Građevinska dozvola i nalazi se u prilogu ovog elaborata.

Nekretnina je uvjetno prihvatljiva do izdavanja Uporabne dozvole pa će biti pravno prihvatljiva pri primitku Uporabne dozvole.

Zgrada je izgrađena sukladno Građevinskoj dozvoli, izdana je Uporabna dozvola te je provedeno etažiranje zgrade.

NAPOMENA:

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

LOKACIJA

Makro lokacija

Lokacija nekretnine se nalazi na području Grada Zagreba, k.o. Blato Novo.

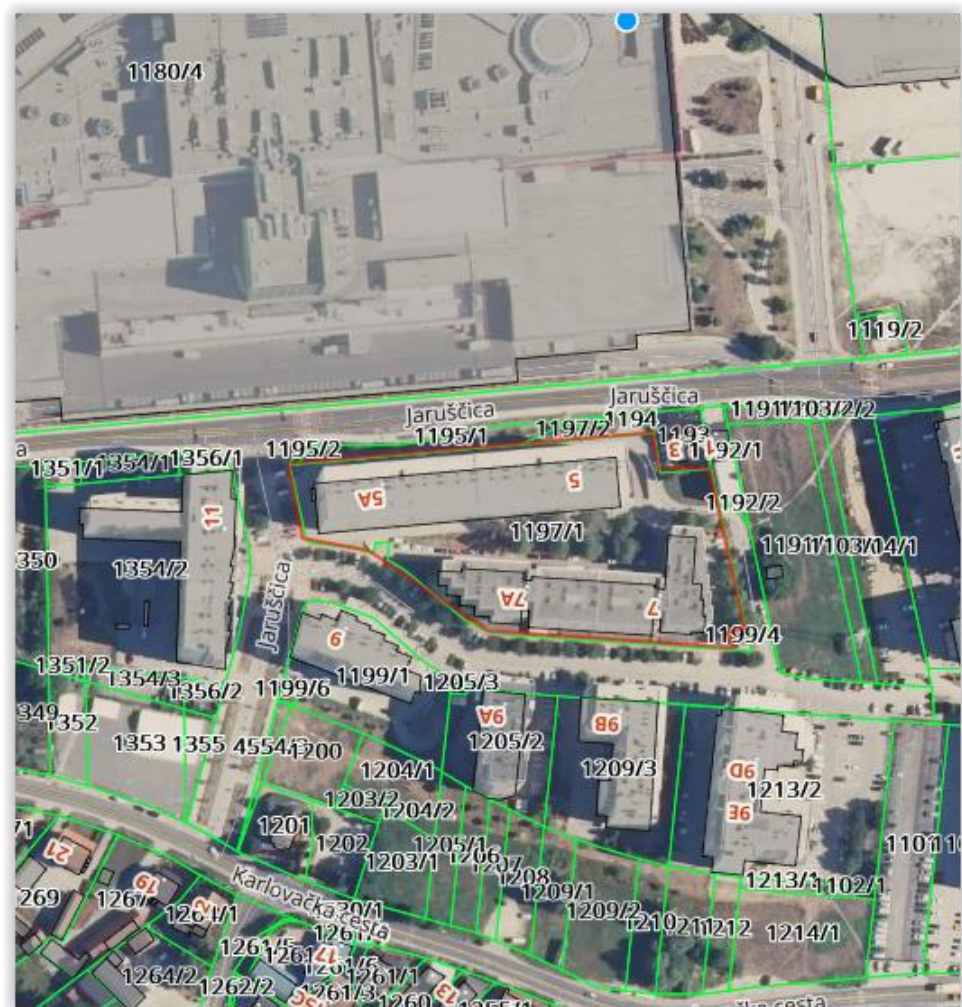
Prikaz makro lokacije nekretnine:



Mikro lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se uz gradsku prometnicu Jarušica s direktnim izlazom na javnu prometnu površinu.

Katastarski prikaz predmetne nekretnine:



4. Nalaz na osnovi očevida

Popis dokumentacije dostavljene na uvid od naručitelja:

E-izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk.ul.br.2855.

Zatečeno stanje

Stan S631 nalazi se na šestom katu a garaža u prizemlju stambeno poslovne zgrade.

Stanje nekretnine

Stanje nekretnine je vrlo dobro.

5. Tehnički opis nekretnine

Stamben-poslovna zgrada je izgrađena na osnovi pravomoćne Građevinske dozvole. Zgrada se nalazi u obuhvatu Generalnog urbanističkog plana uređenja Grada Zagreba GUP.

Stan se sastoji od: ulazni prostor, kupaoonica, dnevna soba sa kuhinjom i blagovaonicom soba i terasa, ukupne površine 43,39 m², te garaža u prizemlju, površine 12,04 m².

Stan je priključen na objekte komunalne infrastrukture i u vrlo dobrom je stanju.

Prometne veze:	Cestovne, asfaltirane, autobusni prijevoz.
Tip građevine:	Stambena.
Godina gradnje:	U razdoblju između 1980. i 1990. god.
Godina adaptacije:	-.
Etažnost:	Prizemlje i osam katova.
Infrastruktura:	Uređena, komunalno opremljena ulica.
Temelji:	Armirani beton.
Nosiva konstrukcija:	Armirano betonska skeletna s ispunom od opeke, međukatna konstrukcija armirano betonska.
Pregradni zidovi:	Zidani šupljom opekom.
Krovište:	Ravno.
Pročelja:	Fasadna žbuka.
Obrada zidova i stropova:	Zidovi i stropovi ožbukani, soboslikani.
Podovi:	Drvo, keramičke pločice.
Stolarija:	Pvc.
Instalacije:	Plin, struja, voda, kanalizacija.
Grijanje i hlađenje:	Centralno.
Koncepcija prostora:	Funkcionalno.
Održavanje:	Tekuće održavanje.
Najbolja namjena:	Prostor ima stambenu namjenu.
Štetne emisije:	Nisu uočene.
Obilježja okolnih nekr:	Nekretnina se nalazi u stambenoj mješovitoj zoni. U blizini su svi važni sadržaji.
Specifičnosti nekr:	Locirana u centru naselja.
Stanje zgrade:	Stanje zgrade je vrlo dobro, bez deformacija i oštećenja.

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Izvod iz publikacije HNB-a *Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 17, prosinac, 2024.*:

4. Projekcije za Hrvatsku 4.1. Temeljne pretpostavke Prosinačka projekcija HNB-a zasniva se na nastavku stabilnoga globalnoga gospodarskog rasta uz daljnje slabljenje inflacijskih pritisaka. Kretanja u prvih devet mjeseci bila su uglavnom u skladu s očekivanjima, pri čemu je gospodarski rast u trećem tromjesečju kod pojedinih zemalja poput SAD-a i Kine pozitivno iznenadio. Tako bi rast svjetskoga gospodarstva (isključujući europodručje) mogao u 2024. godini iznositi 3,5% te se prema kraju projekcijskog horizonta blago usporiti, ponajprije odražavajući strukturno usporavanje rasta u Kini zbog nepovoljnih demografskih kretanja i problema na tržištu nekretnina. Iako se čini da je globalna ekonomija uspješno prebrodila ciklus pooštavanja monetarne politike, zadržavajući pozitivna kretanja u realnom sektoru, u nadolazećem se razdoblju ipak predviđa umjereniji rast nego u prošlom projekcijskom ciklusu, s obzirom na izraženu neizvjesnost glede geopolitičke situacije, posebice u Ukrajini i na Bliskom istoku. Istodobno, iako su očekivanja glede kretanja globalne trgovine poboljšana u kratkom roku, dodatan rizik proizlazi iz jačanja protekcionizma nakon izbora u SAD-u, što bi se neizravno moglo preliti i na hrvatsku vanjsku trgovinu. Cijene energenata mogle bi biti niže nego što se prethodno očekivalo, a cijene prehrambenih sirovina mogle bi osjetno porasti. Tako bi se cijene sirove nafte u 2025. mogle kretati oko 71,8 USD po barelu, što je za 4,3% manje u odnosu na rujansku projekciju te je istodobno znatno niže od prosječne razine u 2024., u kojoj su se cijene uglavnom kretale iznad 80 USD po barelu. Za 2025. godinu projicirane su i niže cijene električne energije nego u prethodnoj projekciji, i to za 3,4%, ali bi one unatoč očekivanom smanjivanju duž projekcijskog horizonta tek 2026. mogle pasti na razinu približnu onoj iz 2024. S druge strane, očekuje se nepovoljnija putanja cijena prirodnog plina te prehrambenih sirovina, čija bi prosječna cijena u 2025. mogla biti čak za 8,8% veća nego što se ranije očekivalo, ponajprije zbog promjene očekivanja glede cijena kakaa, kave i svinjetine. Cijene industrijskih sirovina, osobito metala, ostaju povišene zbog i nadalje snažne potražnje, a kod nekih sirovina, poput aluminijske, ograničenja na strani ponude dodatno potiču rast cijena. Očekivanja glede gospodarskog rasta i inflacije u europodručju neznatno su snižena u odnosu na projekciju iz rujna. Prema najnovijim projekcijama ESB-a, ocjena ukupne inflacije u europodručju za 2024. iznosi 2,4%, a u 2025. inflacija bi se trebala dodatno usporiti na 2,1%. U usporedbi s projekcijama iz rujna, ukupna je inflacija u obje godine revidirana naniže za 0,1 postotni bod, uglavnom zbog nižih ostvarenja i povoljnije putanje cijena energenata, što bi moglo biti ublaženo višom inflacijom cijena prehrambenih proizvoda, u skladu s ranije spomenutom nepovoljnijom projekcijom cijena prehrambenih sirovina. Ukupna inflacija tako bi tijekom cijeloga projekcijskog horizonta mogla biti vrlo blizu ili na samoj ciljanoj razini od 2%, iako je navedena projekcija i nadalje podložna znatnim rizicima. Ocijenjeni gospodarski rast europodručja u 2024. neznatno je smanjen na 0,7% (0,1 postotni bod manje nego u rujanskoj projekciji), uglavnom zbog slabije od očekivane investicijske aktivnosti privatnog sektora. Ipak, rast bi u 2025. godini mogao ojačati na 1,1%, kako budu iščezavali negativni učinci restriktivne monetarne politike, a rast realnih dohodaka bude podupirao osobnu potrošnju. Neizvjesnost uzrokovana geopolitičkim HNB | MAKROEKONOMSKA KRETANJA I PROGNOZE 17 PROJEKCIJE ZA HRVATSKU | 69 napetostima, uključujući i globalnu trgovinsku politiku, mogla bi nastaviti negativno utjecati na privatne investicije. Konačno, povećana neizvjesnost zajedno sa strukturnim slabostima gospodarstva europodručja mogla bi biti ključni čimbenik ograničavanja ukupnog rasta gospodarstva u većem dijelu projekcijskog razdoblja.

6.2. Tržište nekretnina na području RH

Praćenje cijena stambenih nekretnina vrlo je važno za gospodarstvo. Stambena imovina čini bitnu stavku imovine stanovništva i važnu komponentu njegova ukupnog "bogatstva". Stoga cijene stambenih nekretnina naposljetku, putem učinka bogatstva na potrošnju kućanstava, izravno utječu i na agregatnu ekonomsku aktivnost. Osim što djeluje na stanovništvo, cijena stambene imovine bitna je i za financijsku stabilnost zemlje – nekretnine su, naime, tipičan kolateral pri zaduživanju poduzeća i stanovništva kod poslovnih banaka i utječu na visinu kreditnog rizika koji banke prihvaćaju. Viša razina cijena prelijeva se u višu vrijednost kolaterala pa se u razdoblju rasta cijena olakšava kreditiranje te raste potražnja za kreditima kod zajmoprimatelja s jedne strane, ali i ponuda kredita od strane zajmodavatelja s druge strane. Vrijedi i obratno, smanjenje cijena utječe na pad vrijednost kolaterala, što direktno negativno utječe na otpornost zajmoprimatelja i rast vjerojatnosti neispunjavanja obveza (engl. probability of default) i potencijalnih gubitaka u financijskom sektoru slabeći time gospodarske uvjete i povećavajući kreditni rizik kod zajmodavatelja. Iz svega navedenog slijedi da je zajednički interes svih sudionika na tržištu nekretnina, kao i nositelja ekonomskih politika, mogućnost pravodobnog i vjerodostojnog praćenja kretanja cijena stambenih nekretnina. Na tom je tragu i Uredba Europske unije koja prepoznaje važnost praćenja cijena stambenih nekretnina i razmatra modalitete njihova uključivanja u opće indekse potrošačkih cijena.

7. Odabir metode procjenjivanja

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine se izračunava zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa,
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse.
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem

podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu „Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji” u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.

7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeanjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeanje vrijednosti kao postotak troška gradnje.

Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti.

Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta.

Čist prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda.

U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene

(transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

7.2. Odabir metode procjenjivanja

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, (ZKC).

8. Prikaz površina nekretnine

POVRŠINA STANA

katastarska općina	z.k.uložak	z.k.čestica	oznaka stana	površina stana (m2)
Blato Novo	2855	1197/1	S631	43,39

POVRŠINA GARAŽE

katastarska općina	z.k.uložak	z.k.čestica	oznaka garaže	površina garaže (m2)
Blato Novo	2855	1197/1	G-29	12,04

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

9.1. Utvrđivanje vrijednosti nekretnine Poredbenom metodom

9.1.1. Prostorno planski status lokacije

Nekretnina se nalazi u obuhvatu Generalnog urbanističkog plana uređenja Grada Zagreba GUP, Stolačka 25 u Zagrebu.

Prema GUP-u, Odluka o donošenju objavljena u Glasniku Grada Zagreba, broj: 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16 pročišćeni tekst i Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o donošenju plana Grada Zagreba, broj: 9/16, u kartografskom prikazu vidljivo je da se k.č.br. 1197/1, k.o.Blato Novo, nalazi u području Grada Zagreba.

9.1.2. Pregled dostupne ponude usporednih nekretnina

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANOVA

INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA **ENEKRETNINE**
MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA

A/ STAN OZNAKE S631

Red. broj	Lokacija	ID ZKC	Površina stana koji se prodaje m2	Kupoprodajna cijena €/m2	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	Vrsta građ. korištenja (namjena)	Kateg. Zemlj. (čl. 10. Pravil)	Cjen. blok	Izvor podataka
1.	Zagreb	2076001	46,53	2.437,14	22.02.2024.	Stambena	1.	Sveta Klara	eNekretnine
2.	Zagreb	2070582	42,32	2.464,66	14.02.2024.	Stambena	1.	Sveta Klara	eNekretnine
3.	Zagreb	2087642	53,66	2.236,30	07.02.2024.	Stambena	1.	Sveta Klara	eNekretnine

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane nek.	
Površina:	43,39 m2
Vrsta:	Stan
Oznaka:	S631
Etažiranje:	Etažirano
Lokacija:	k.č.br.1197/1, k.o.Blato Novo
Dan vrednovanja: 31.05.2025.	

1. Usporedna nekretnina: ID ZKC 2076001

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2076001
Datum pregleda	1.6.2025.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5234526
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.03.2024
Površina u prometu	46,53
Vrijednost nekretnine (KN)	854.412,30
Vrijednost nekretnine (EUR)	113.400,00
Datum ugovora	22.02.2024
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	DA 25 DA NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	SV. KLARA NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



2. Usporedna nekretnina: ID ZKC 2070582

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2070582
Datum pregleda	1.6.2025.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5229220
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.03.2024
Površina u prometu	42,39
Vrijednost nekretnine (KN)	787.181,96
Vrijednost nekretnine (EUR)	104.477,00
Datum ugovora	14.02.2024
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	DA 25 DA NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	SV. KLARA NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



3. Usporedna nekretnina: ID ZKC 2087642

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2087642
Datum pregleda	1.6.2025.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5248231
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.03.2024
Površina u prometu	53,66
Vrijednost nekretnine (KN)	904.140,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	120.000,00
Datum ugovora	07.02.2024
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	DA 25 DA NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	SV. KLARA NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



9.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom


Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na lokaciji Grad Zagreb. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata.

Obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine:

Za procjenu prema Poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija, sukladno čl.57,58,59 Zakona o procjeni nekretnina koji nisu stariji od 4 god.

Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

9.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84

A	B	C	D	E	F	G	H	I
R.br.	ID ZKC	Površina m2	Kupoprodajna cijena €/m2	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	ICSN na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor = G/F	Međuvremenski izjednačena cijena D*H
1.	2076001	46,53	2.437,14	22.02.2024.	210,30	226,36	1,07	2.607,74
2.	2070582	42,39	2.464,66	14.02.2024.	210,30	226,36	1,07	2.637,18
3.	2087642	53,66	2.236,30	07.02.2024.	210,30	226,36	1,07	2.392,84

Izvor: Državni zavod za statistiku, Indeks cijena Stambenih nekretnina ICSN.

9.1.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći – mjeri građevinskog korištenja)

Rbr.	Međuvremenski izjednačena cijena €/m2	Katnost kk	Orijentacija ko	Geografski položaj gps	Utjecaj okoliša kuo	Komfor stanovanja sks	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora Kp	Koeficijent za prer.	Međuvrem i interkvalit izjednačena Cijena €/m2
1.	2.607,74	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.607,74
2.	2.637,18	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.637,18
3.	2.392,84	1,00.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	2.392,84

$$K_p = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_{ko} + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k_{kuo} + 0,14 \times k_{sks} \quad (\text{Prilog 5, Pravilnika})$$

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Red. broj	Adresa	Površina stana m2	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremenski izjednačena cijena €/m2	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena €/m2	Odstup. od prosjeka %	Odstup. od prosjeka apsolutno	Kvadrat odstup. (apsolutnih)
1.	Zagreb	46,53	22.02.2024.	2.437,14	2.607,74	2.607,74	2,43	61,82	3.821,71
2.	Zagreb	42,39	14.02.2024.	2.464,66	2.637,18	2.637,18	3,58	91,26	8.328,39
3.	Zagreb	53,66	07.02.2024.	2.236,30	2.392,84	2.392,84	-6,02	-153,08	23.433,48

Pravilo: zadovoljava pravilo odstupanja < 30%
zadovoljava pravilo 2-sigma

Prosječna cijena (€/m2): 2.545,92

Standardno odstupanje (€/m2) 108,91

Odstupanje (%): 4,28

Vrijednost stana oznake S631, površine 43,39 m2:

Stan broj S631	43,39	2.545,92	110.467,46 €
----------------	-------	----------	--------------

9.1.2. Pregled dostupne ponude usporednih nekretnina

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANOVA

INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA **ENEKRETNINE**
MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA

B/ GARAŽA OZNAKE G-29

Red. broj	Lokacija	ID ZKC	Površina stana koji se prodaje m2	Kupoprodajna cijena €/m2	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	Vrsta građ. korištenja (namjena)	Kateg. Zemlj. (čl. 10. Pravil)	Cjen. blok	Izvor podataka
1.	Zagreb	2166469	10,20	1.078,43	31.08.2024.	Garaža	1.	Jaruščica jug	eNekretnine
2.	Zagreb	2113565	11,18	894,45	06.05.2024.	Garaža	1.	Jaruščica jug	eNekretnine
3.	Zagreb	2121413	11,55	692,64	03.05.2024.	Garaža	1.	Jaruščica jug	eNekretnine

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane nek.	
Površina:	12,04 m2
Vrsta:	Garaža
Oznaka:	G-29
Etažiranje:	Etažirano
Lokacija:	k.č.br.1197/1. k.o.Blato Novo
Dan vrednovanja: 31.05.2025.	

1. Usporedna nekretnina: ID ZKC 2166469

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2166469
Datum pregleda	1.6.2025.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	5352922
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.09.2024
Površina u prometu	10,20
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	11.000,00
Datum ugovora	31.08.2024
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TJEKU
Cjenovni blok	JARUŠČICA JUG
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



2. Usporedna nekretnina: ID ZKC 2113565

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2113565
Datum pregleda	1.6.2025.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	5279512
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.05.2024
Površina u prometu	11,18
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	10.000,00
Datum ugovora	06.05.2024
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	JARUŠČICA JUG
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



3. Usporedna nekretnina: ID ZKC 2121413

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2121413
Datum pregleda	1.6.2025.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	5289376
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.05.2024
Površina u prometu	11,55
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	8.000,00
Datum ugovora	03.05.2024
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	JARUŠČICA JUG
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



9.1.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom


Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na lokaciji Grad Zagreb. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata.

Obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine:

Za procjenu prema Poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija, sukladno čl.57,58,59 Zakona o procjeni nekretnina koji nisu stariji od 4 god.

Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

9.1.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84

A	B	C	D	E	F	G	H	I
R.br.	ID ZKC	Površina m2	Kupoprodajna cijena €/m2	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	ICSN na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor = G/F	Međuvremenski izjednačena cijena D*H
1.	2166469	10,20	1.078,43	31.08.2024.	220,10	226,36	1,03	1.110,78
2.	2113565	11,18	894,45	06.05.2024.	218,40	226,36	1,03	921,28
3.	2121413	11,55	692,64	03.05.2024.	218,40	226,36	1,03	713,42

Izvor: Državni zavod za statistiku, Indeks cijena Stambenih nekretnina ICSN.

9.1.3.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći – mjeri građevinskog korištenja)

Rbr.	Međuvremenski izjednačena cijena €/m2	Katnost kk	Orijentacija ko	Geografski položaj gps	Utjecaj okoliša kuo	Komfor stanovanja sks	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora Kp	Koeficijent za prer.	Međuvrem i interkvalit izjednačena Cijena €/m2
1.	1.110,78	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.110,78
2.	921,28	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	921,28
3.	713,42	1,00.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	713,42

$K_p = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k_{kuo} + 0,14 \times k_{sks}$ (Prilog 5, Pravilnika)

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Red. broj	Adresa	Površina stana m2	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m2	Međuvremenski izjednačena cijena €/m2	Međuvremenski interkvalitativno izjednačena cijena €/m2	Odstup. od prosjeaka %	Odstup. od prosjeaka apsolutno	Kvadrat odstup. (apsolutnih)
1.	Zagreb	10,20	31.08.2024.	1.078,43	1.110,78	1.110,78	21,37	195,62	38.267,18
2.	Zagreb	11,18	06.05.2024.	894,45	921,28	921,28	0,67	6,12	37,45
3.	Zagreb	11,55	03.05.2024.	692,64	713,42	713,42	-22,05	-201,74	40.699,03

Pravilo: zadovoljava pravilo odstupanja < 30% zadovoljava pravilo 2-sigma

Prosječna cijena (€/m2): 915,16

Standardno odstupanje (€/m2) 162,28

Odstupanje (%): 17,73

Garaža G-29, površine 12,04 m2:

Garaža G-29	12,04	915,16	11.018,53 €
--------------------	--------------	---------------	--------------------

Napomena:

U trenutku procjene imovina (stan i garaža) nisu bili slobodni od osoba i stvari. Za stupanje u posjed kupac bi trebao provesti iseljenje.

Na osnovu toga procjenjuje se iznos umanjenja vrijednosti nekretnine za 20%.

Vrijednost stana	€	110.467,46
Vrijednost garaže	€	11.018,53
Ukupna vrijednost	€	121.485,99

Dodaci – nema	€	0,00
Odbici – zbog nemogućnosti stupanja u posjed	€	24.297,20

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	€	97.188,79
--------------------------------------	----------	------------------

10. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti predmetne nekretnine, stan oznake S631 i garaže oznake G-29, na adresi:

Jaruščica 5, 10000 Zagreb

Z.K.uložak: 2855

k.č.br. 1197/1

k.o.Blato Novo

Prometna – tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

97.188,79 € zaokruženo **97.200,00 €**

Napomena: U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije uključen porez na prijenos vlasništva.

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGOVA)

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Potvrđujem da kao procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

I z r a d i o:

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Ivan Kožar, ing.građ.

Ivaničko Graberje, Deanovec, svibanj, 2025.

12. Prilozi

Foto dokumentacija:

Pročelje:



Unutrašnjost stana:





Garaža:



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: **BLATO NOVO**

Broj zemljišnoknjižnog uložka: **2855**

ETAŽNO VLASNIŠTVO

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ 521, 737 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

Broj zadnjeg dnevnika: **Z-7841/09**

A

**Popisni list
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	OZNAKA ZEMLJIŠTA	Površina		Primjedbe
			rali	hvatl	
1.	1197/1	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA TLOCRTNE POVRŠINE 2028 ČM U ZAGREBU, JARUŠČICA BR. 7 I 7/A, STAMBENO POSLOVNA ZGRADA TLOCRTNE POVRŠINE 2284 ČM U ZAGREBU, JARUŠČICA BR. 5 I 5/A I DVORIŠTE			10343
		UKUPNO:			10343

B

Vlasnički list

Rbr.	UPISI	Primjedbe
521. ETAŽA: 5/10000		
	1. garaža oznake G-29 u prizemlju objekta S 2, Jarušćica 5a, neto korisne površine 12,04 m2, u etažnom elaboratu sve označeno crvenom bojom	
	3. ELEKTRONIK TT SUSTAVI D.O.O., ZAGREB, KORANSKA 1 A	1/1
737. ETAŽA: 17/10000		
	1. dvosoban stan oznake S 631, u šestom katu objekta S 2, Jarušćica 5, neto korisne površine 43,39 m2, u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom	
	3. ELEKTRONIK TT SUSTAVI D.O.O, ZAGREB, KORANSKA 1 A	1/1

C

Teretni list

Rbr.	UPISI	Iznos	Primjedbe
	TERETA NEMA !		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.03.2009.

Sudska pristojba po Tbr. 18 Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 74/95, 57/96, 137/02) u iznosu od 20,00 Kn naplaćena je i poništena u Knjizi izvadaka pod brojem **6809/09.**

ZK referent:

SABLJIĆ STIPE



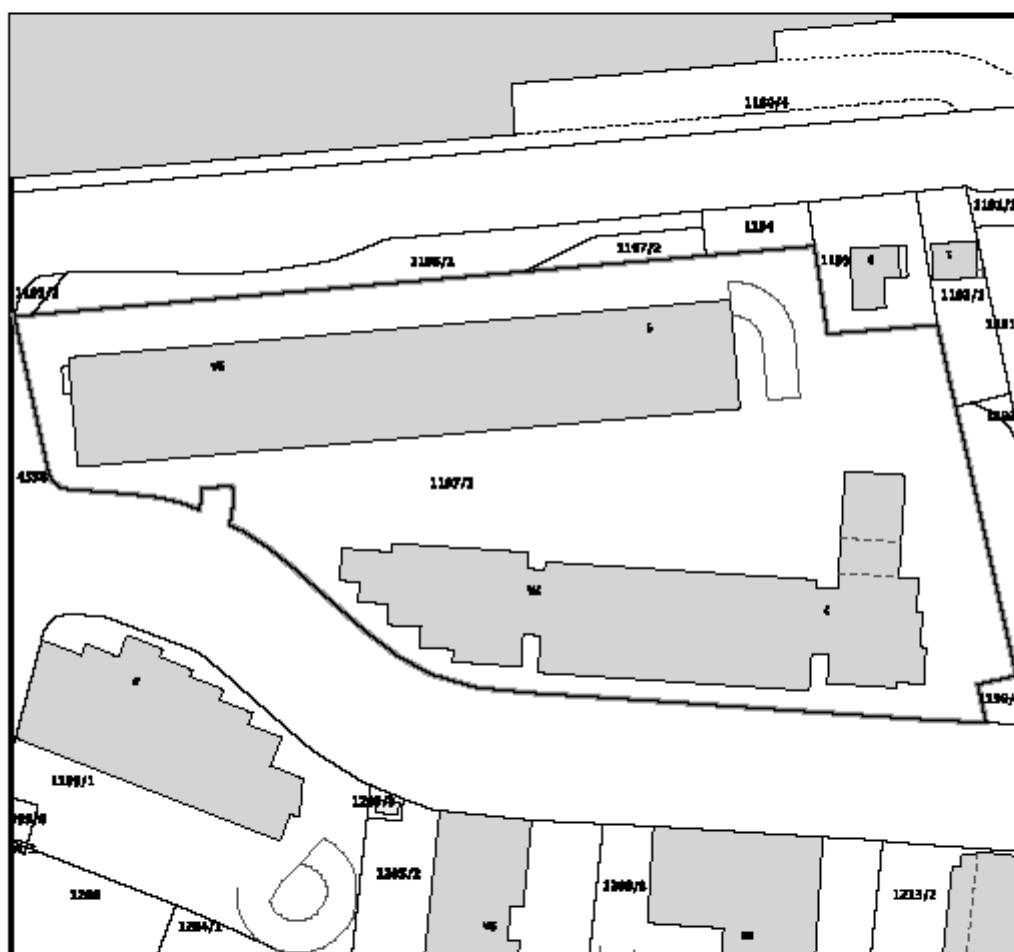
Katastarski prikaz:


REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE
Stanje na dan: 01.06.2025.

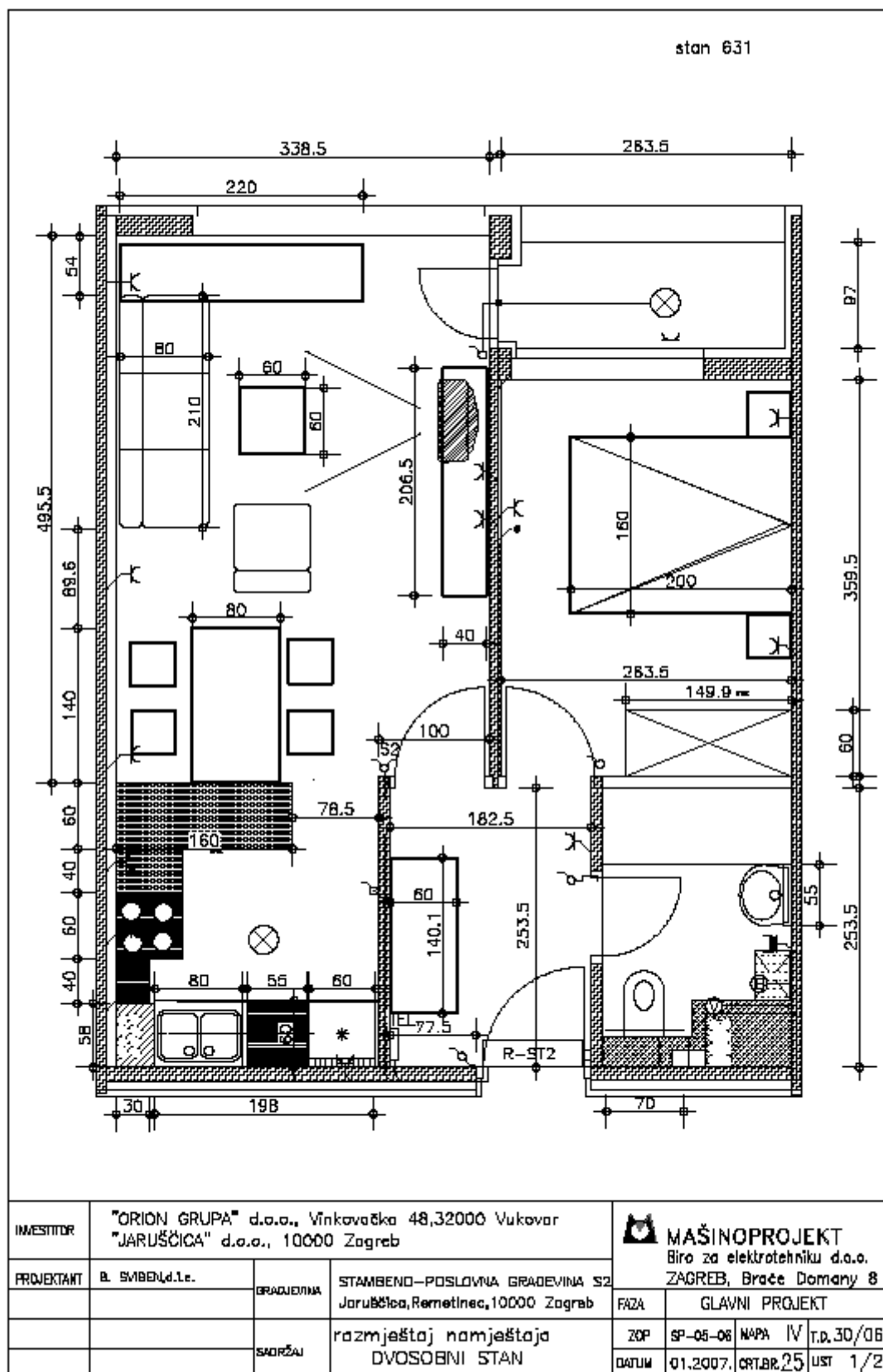
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BLATO
k.č.br.: 1197/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Tlocrt stana:



Tlocrt garaže:

