

Naručitelj: DOM ZA STARIJE I NEMOĆNE OSOBE GODAN
U STEČAJU
OIB: 79411005400
SREBRNJAK 90
10000 ZAGREB

Predmet: Procjena tržišne vrijednosti
nekretnine V/2024

Tip nekretnine: garaža u podrumu i četverosobni stan u
prizemlju

Adresa: Srebrnjak 90 A
10000 Zagreb



Tržišna vrijednost nekretnine: 429.700,00 EUR

OVLAŠTENI SUDSKI VJEŠTAK: Nikola Anić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Datum izrade procjene: 07.05.2024.

Datum kakvoće nekretnine: 07.05.2024.

Datum vrednovanja nekretnine: 07.05.2024.



Sadržaj

1	UVODNI PODACI	5
1.1	OPĆE INFORMACIJE	5
1.2	PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU	6
1.3	PODACI O OČEVIDU	6
1.4	IDENTIFIKACIJA.....	7
1.4.1	IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA	7
1.4.2	IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA.....	9
1.5	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	9
1.6	OPĆI UVJETI.....	10
2	OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI	10
2.1	PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA.....	10
2.2	LOKACIJA.....	11
2.3	OPREMLJENOST.....	12
2.4	GOSPODARSKO STANJE RH	13
2.5	TEHNIČKI OPIS.....	13
2.5.1	ZGRADE	13
2.5.2	STANA	14
2.6	KORISNA POVRŠINA STANA	14
3	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	15
3.1	IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM	15
3.2	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM	15
3.2.1	IZVOD IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	15
3.2.2	MEĐUVREMENSKO I INTERAKTIVNO IZJEDNAČENJE.....	18
3.2.2.1	INDEX CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA	18
3.2.2.2	Međuvremensko izjednačavanje cijena	18
3.2.2.3	Interkvalitativno izjednačenje	19
3.2.2.3.1	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi.....	19
3.2.2.3.2	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine	20
3.2.2.3.3	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine	20
3.2.3	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	21
4	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK.....	22
4.1	PREDMET PROCJENE	22

4.2	VLASNIK	22
4.3	POVRŠINA STANA	22
4.4	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	22
5	FOTOGALERIJA.....	23



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1521/2020
Zagreb, 3. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Nikole Anića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Mr.oec. Nikola Anić (OIB 52065340758), ing.grad. iz Zagreba, Dugavska 30, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Nikola Anić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković

O tome obavijest:

1. Nikola Anić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1 UVODNI PODACI

1.1 OPĆE INFORMACIJE

Vrsta predmeta procjene:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti garaže u podrumu i četverosobnog stana u prizemlju
Adresa zgrade:	Srebrnjak 90 A 10000 Zagreb
Izvadak iz zemljišne knjige:	k.o.: GRAD ZAGREB zk.uložak: 30260 br. poduložka: 3 garaža oznake G2, u podrumu, ukupne neto korisne površine 23,15 m2 br. poduložka: 3 garaža oznake G2, u podrumu, ukupne neto korisne površine 23,15 m2 br. poduložka: 4 četverosobni stan oznake S1, u prizemlju, koji se sastoji od ostave, kuhinje sa blagovaonicom, dnevnog boravka, tri sobe, WC-a, kupaoalice i hodnika, ukupne podne površine 92,25 m2, sa balkonom, podne površine 2,95 m2, balkonom podne površine 11,75 m2 i balkonom podne površine 3,96 m2, kojem pripadaju i hobby u podrumu, podne površine 22,94 m2, spremište u podrumu, podne površine 11,45 m2, praonica u podrumu, podne površine 5,05 m2 i vrt podne površine 127,00 m2
Katastarski podaci:	k.o. MAKSIMIR k.č. 3902/2 GRAD ZAGREB GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

1.2 PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU

Naručitelj: DOM ZA STARIJE I NEMOĆNE OSOBE
GODAN U STEČAJU
OIB: 79411005400
SREBRNJAK 90
10000 ZAGREB

Vlasnik: DOM ZA STARIJE I NEMOĆNE OSOBE
GODAN U STEČAJU
OIB: 79411005400
SREBRNJAK 90
10000 ZAGREB udio 1/1

1.3 PODACI O OČEVIDU

Datum kakvoće: 07.05.2024.
Datum vrednovanja procjene: 07.05.2024.
Datum obilaska terena 30.04.2024.

Opseg obilaska: Obavljeni je očevid stana. Za dijelove građevine koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i dr.) stečeni dojam o građevini tijekom obilaska se prenosi i na te dijelove.

Na očevidu su prisutni: -

Na očevidu korištena dokumentacija: Izvadak iz zemljišne knjige

1.4 IDENTIFIKACIJA

1.4.1 IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 07.05.2024. 08:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 30260

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17833/2024
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3, 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8128/61	OBITELJSKI STAMBENI OBJEKT P+1+K SA TRI STANA U ZAGREBU, SREBRNJAK IZA BROJA 90 I DVORIŠTE			396	PRIPIS IZ ULOŠKA 17663
		UKUPNO:			396	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 17.02.2021.g. pod brojem Z-8954/2021	
2.1	ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, u korist k.č. 8128/61 na teret k.č. 8128/73 u zk.ul 223592 k. o. Grad Zagreb.	
	Zaprimljeno 13.01.2022.g. pod brojem Z-1651/2022	
4.1	ZABILJEŽBA, za upis obiteljskog stambenog objekta P+1+K sa tri stana u Zagrebu, Srebrnjak iza broja 90 na kč.br. 3902/2 k.o. Maksimir / zkč.br. 8128/61 k.o. Grad Zagreb priložena je dozvola za upotrebu, Klasa: UP/I-361-05/91-01/52, Urbroj: 251-05-12-91-04 od 12.9.1991. godine.	

B Vlastovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio: 4/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)		
garaža oznake G2, u podrumu, ukupne neto korisne površine 23,15 m2		
DOM ZA STARIJE I NEMOĆNE OSOBE GODAN U STEČAJU, OIB: 79411005400, ULICA JOSIPA SERMAGEA 16, 10000 ZAGREB		
3.7	Zaprimljeno 04.04.2024.g. pod brojem Z-17833/2024	na 3 (3.4), 4 (4.3)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL. BR. ST-1015/2024 04.04.2024		
4. Suvlasnički dio: 37/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)		
četverosobni stan oznake S1, u prizemlju, koji se sastoji od ostave, kuhinje sa blagovaonicom, dnevnog boravka, tri sobe, WC-a, kupaonice i hodnika, ukupne podne površine 92,25 m2, sa balkonom, podne površine 2,95 m2, balkonom podne površine 11,75 m2 i balkonom podne površine 3,96 m2, kojem pripadaju i hobby u podrumu, podne površine 22,94 m2, spremište u podrumu, podne površine 11,45 m2, praonica u podrumu, podne površine 5,05 m2 i vrt podne površine 127,00 m2		

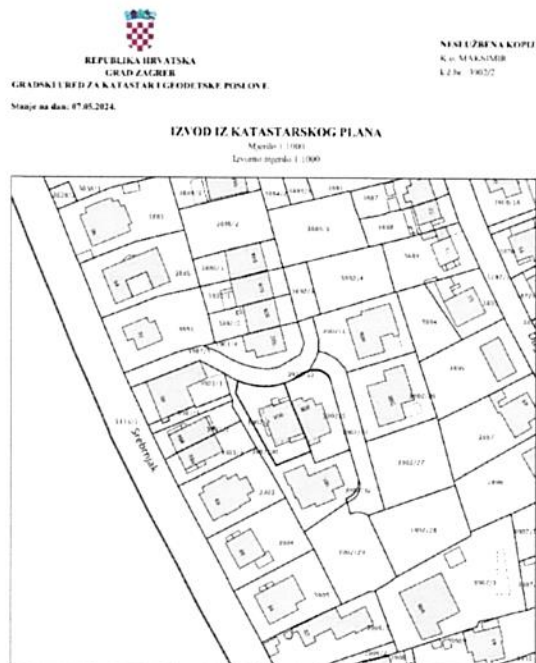
B		
Vlastovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
DOM ZA STARIJE I NEMOĆNE OSOBE GODAN U STEČAJU, OIB: 79411005400, ULICA JOSIPA SERMAGEA 16, 10000 ZAGREB		
4.6	Zaprimljeno 04.04.2024.g. pod brojem Z-17833/2024	na 3 (3.4), 4 (4.3)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL BR. ST-1015/2024 04.04.2024		

C			
Teretovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.05.2024.

(Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public-services/review-lr-bdc>)

1.4.2 IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



(Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public-services/review-lr-bdc>)

1.5 POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Popis:

- Zakon o vlasništvu i drugim pravnim stvarima (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)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakon o gradnji ("Narodne novine" 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 135/13, 67/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji i Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" 153/13)
- Vladimir Krtalić: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Stan / Srebrnjak 90 A, Zagreb

Str. 9

1.6 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.

Porez na promet nekretnina nije sadržan u procjeni vrijednosti nekretnine.

2 OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI

U izvadku iz zemljišnih knjiga upisana je zabilježba o priložena Uporbna dozvola Klasa: UP/I-361-05/91-01/52, Urbroj: 251-05-12-91-04 od 12.9.1991. godine. Nekretnina je legalna po upisanoj zabilježbi o priloženoj Uporbnoj dozvoli Klasa: UP/I-361-05/91-01/52, Urbroj: 251-05-12-91-04 od 12.9.1991. godine.

Teret: nema prema priloženom izvadku iz zemljišne knjige

2.1 PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Nekretnina se prema GUP-u grada Zagreba nalazi u M1 mješovitoj namjeni – pretežito stambenoj, urbana pravila 2.3.



Legenda

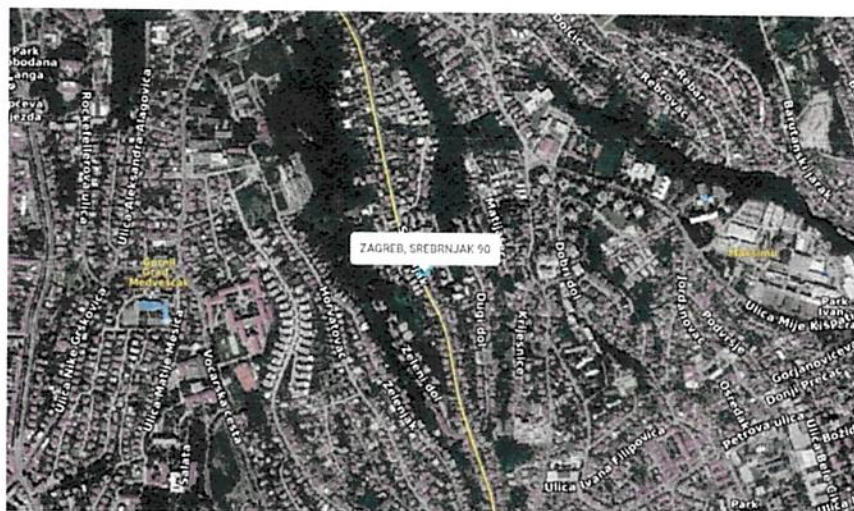
TUMAČ PLANSKOG
ZNAKOVLJA - GUP
GRADA ZAGREBA

S	STAMBENA NAČELNA
M	MJEŠOVITA NAMJENA
M1	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
M2	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA
D	POSLOVNOPOSREDOVAČKA
D1	POSLOVNOPOSREDOVAČKA - POSLOVNA
D2	POSLOVNOPOSREDOVAČKA - POSLOVNA
D3	POSLOVNOPOSREDOVAČKA - POSLOVNA

(Izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>)

2.2 LOKACIJA

Predmet procjene je stan u prizemlju u stambenoj zgradi u gradu Zagrebu u naselju Srebrnjak u ulici Srebrnjak 90. Zgrada se nalazi u građevinskom području naselja u dijelu u kojem prevladavaju sadržaji stambene namjene. U neposrednoj blizini nalaze svi sadržaji javne namjene: škola, dućani, sportski sadržaji... Javni promet je u blizini u ulici Srebrnjak. Zgrada je udaljena 750m od Trga Otokara Keršovanija.



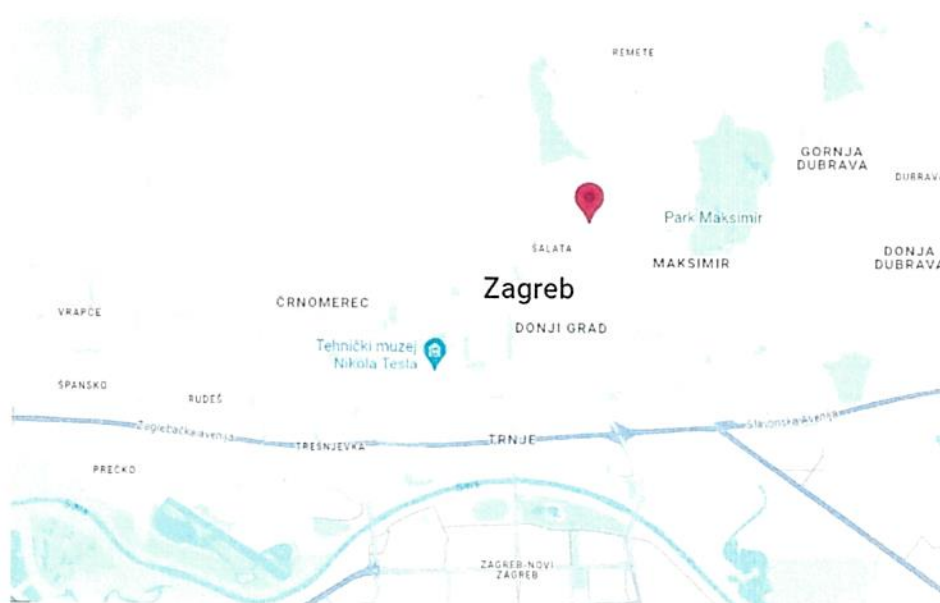
(Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>)

Prilaz s javno prometne površine:

Neposredno iz ulice Srebrnjak

Potencijal mikrolokacije:

Stan je uređen koristi se kao ured



(Izvor: <https://www.google.hr/maps>)

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Stan / Srebrnjak 90 A, Zagreb

Str. 11

2.3 OPREMLJENOST

Prometna povezanost:	Dobra prometna povezanost ulicom Srebrnjak
Prometnice:	Iz ulice Srebrnjak pristupa se do zemljišno knjižne čestice. Ulica Srebrnjak je prometnica visokog inteziteta.
Komunalna infrastruktura:	Vizualnim pregledom je utvrđeno da je stan priključen na objekte i uređaje komunalne infrastrukture.
Energetski certifikat:	-
Električna energija:	priključena
Toplinska energija (toplana):	priključen
Kanalizacija:	priključena na gradski sustav
Plin	priključen
Vodovod:	priključen
DTK:	priključen

2.4 GOSPODARSKO STANJE RH

Početak 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

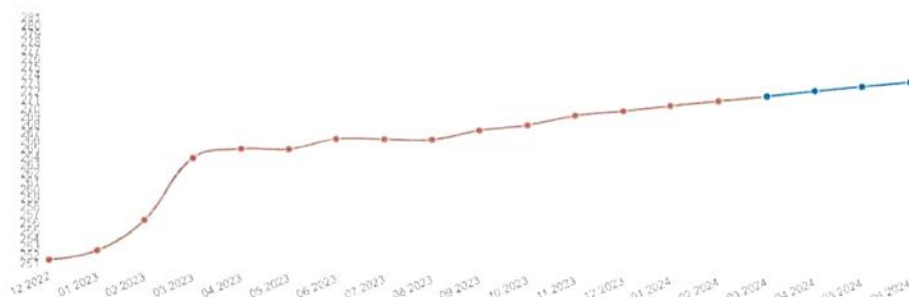
Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena pojedinih nekretnosti na tipičnim lokacijama iz baze Baze nekretnosti. BN indeks se izražava u postotku promjene.



BN indeks 03/2024

272,3

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

3,10%

U odnosu na početak godine

0,70%

2.5 TEHNIČKI OPIS

2.5.1 ZGRADE

Predmetna zgrada se nalazi u gradu Zagrebu u naselje Srebrnjak, Zagreb izgrađena 1991 godine. Predmetna zgrada je katnosti Po+Pr+1Kat.+Pot.

Konstrukcija je zidana sa vertikalnim i horizontalnim serklažima, fasada je toplinska ETICS. Unutrašnji zidovi su od opeke. Vertikalna komunikacija je betonskim unutarnjim stubištem, međukatna konstrukcija je armiranobetonska. Krov je dvostređni sa pokrovom od valovitog lima.

2.5.2 STANA

Stan se sastoji od ostave, kuhinje sa blagovaonicom, dnevnog boravka, tri sobe, WC-a, kupaonice i hodnika, 3 balkona u prizemlju; hobby prostora, spremišta i praonice u podrumu te vrta. Garaža u podrumu.

Zidovi su žbukani i bojani osim u kuhinji i wc-u gdje su djelomično obloženi keramičkim pločicama. Podovi su obloženi keramičkim pločicama i parketom. Stropovi su žbukani i bojani. Vanjska stolarija je pvc s izo staklom. Grijanje je etažno plinsko.



tlocrt

2.6 KORISNA POVRŠINA STANA

Površina stana preuzeta je iz zk izvadka iz zemljišne knjige.

STAMBENI PROSTOR	NGP		NKP	
stan	92,25	1,00	92,25	m ²
balkon	2,95	0,50	1,48	m ²
balkon	11,75	0,50	5,88	m ²
balkon	3,96	0,50	1,98	m ²
hobby u podrumu	22,94	0,50	11,47	m ²
spremište u podrumu	11,45	0,50	5,73	m ²
praonica u podrumu	5,05	0,50	2,53	m ²
vrt	127,00	0,10	12,70	m ²
ukupno stan:	277,35		134,00	m²
garaža	23,15	0,60	13,89	m ²
ukupno:	300,50		147,89	m²

$$\text{NKP} = 147,89 \text{ m}^2$$

6.2. Brutto razvijena površina (BRP)

$$\begin{aligned} \text{BRP} &= \text{NKP} \times k \\ \text{BRP} &= 147,89 \times 1,20 \end{aligned}$$

$$\text{BRP} = 177,47 \text{ m}^2$$

6.3. Brutto volumen (BVO)

$$\begin{aligned} \text{BVO} &= \text{BRP} \times h \\ \text{BVO} &= 177,47 \times 2,6 \end{aligned}$$

$$\text{BVO} = 461,42 \text{ m}^3$$

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	147,89	m ²
BRP =	177,47	m ²
BVO =	461,42	m ³

3 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1 IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Obzirom na raspoložive podatke o predmetnoj nekretnini te prometu nekretnina odabrana je poredbena metoda za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

3.2 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Jedinična cijena stana određuje se temeljem pribavljenih podataka s eNekretnina.

3.2.1 IZVOD IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Pribavljeni su na osnovu dostupnih podataka i metodom grubog čišćenja uzevši u obzir nemogućnost pristupa svim potrebnim podacima, a koje prema iskustvu i procjeni vještaka

najbliže odgovaraju predmetnoj nekretnini. Izdvojili smo sljedeće poredbene nekretnine čija je kupoprodaja realizirana u zadnjih tri godine.

1.

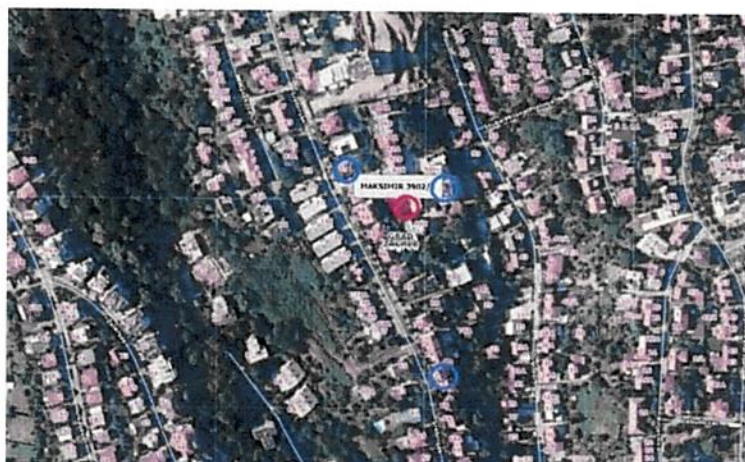
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1907368
Datum pregleda	7.5.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5031472
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.06.2023
Površina u prometu	60,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.167.847,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	155.000,00
Datum ugovora	<u>19.06.2023</u>
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	LAŠĆINA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

2.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1739756
Datum pregleda	7.5.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4785995
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.09.2022
Površina u prometu	105,49
Vrijednost nekretnine (KN)	2.370.036,07
Vrijednost nekretnine (EUR)	315.600,00
Datum ugovora	<u>18.07.2022</u>
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LAŠĆINA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

3.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1859175
Datum pregleda	7.5.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4970684
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	31.03.2023
Površina u prometu	75,76
Vrijednost nekretnine (KN)	1.416.486,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	188.000,00
Datum ugovora	<u>20.02.2023</u>
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LAŠĆINA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacija poredbenih nekretnina

Redni broj	Vrsta Ugovora	ID PN (PU)	Neto korisna površina	Prodajna cijena (€/m ²)	Datum sklapanja ugovora o prodaji	Vrsta nekretnine	Adresa	jedinična cijena eur/m ²
1	KP	5031472	60,00	155.000,00	09.06.23.	ST	Srebrnjak	2.583,33
2	KP	4785995	105,49	315.600,00	18.07.22.	ST	Srebrnjak	2.991,75
3	KP	4970684	75,76	188.000,00	20.02.23.	ST	Srebrnjak	2.481,52

Napomene:

Usvajaju se da su u podaci o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz eNekretnina, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.

Obzirom na podatke o poredbenim nekretninama dobivene iz podataka eNekretnina, nisu se mogli prikupiti niti iskazati drugi kvalitativni parametri bitni za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine. Izvedene vrijednosti izračunavaju se korištenjem koeficijenata propisanih Pravilnikom. Zbog nedostataka poredbenih nekretnina dobivena cijena će se evaluirati sa koeficijentima prilagodbe tržišnoj vrijednosti.

3.2.2 MEĐUVREMENSKO I INTERAKTIVNO IZJEDNAČENJE

3.2.2.1 INDEX CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI

Prezentacija: Internet user

Državni zavod za statistiku
Croatian Bureau of Statistics

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

OBJAVLJENO - 04.04.2023.

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Q1 2015 = 100) ²⁾ Indices (Q1 2015 = 100) ²⁾			Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings			
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
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	157,04	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

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produžena tromjesečna serija indeksa.

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015 = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga

1) In order to meet users' needs, in cooperation with the Croatian National Bank (CNB), an extended quarterly series of indices is

2) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100)

3) According to the Eurostat practice, changes in the reference year caused revisions of previously published change rates due to

Informacije/Information:
Telefon/Phone: (+385 1) 45 06 138, 45 06 154
Elektronička pošta/E-mail: stat.info@dzs.hr

Objavljeni/Published: 20.4.2015
Ažurirani/Updated: 4.4.2023

1

3.2.2.2 Međuvremensko izjednačavanje cijena

Redni broj	Vrsta Ugovora	ID PN (PU)	Neto korisna površina	Prodajna cijena (€/m ²)	jedinična cijena eur/m ²	Bazni indeks* na dan prodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena
1	KP	5031472	60,00	155.000,00	2.583,33	199,62	206,63	1,04	2.674,05
2	KP	4785995	105,49	315.600,00	2.991,75	182,31		1,13	3.390,85
3	KP	4970684	75,76	188.000,00	2.481,52	193,34		1,07	2.652,10

3.2.2.3 Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje obračunavat će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom.

3.2.2.3.1 Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj 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)

Postoci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p iznose:

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

Obzirom da se prema raspoloživim poredbenim parametrima kod predmetne nekretnine nmogu izdvojiti neka posebna ili značajna obilježja za k_{gps} i k_{uo} , K_p se izračunava korištenjem

preporučenog izraza za izračun koeficijenta povoljnosti za višestambene zgrade uzimajući u obzir posebna i značajna obilježja procjenjivane nekretnine:

$$K_p = 0,28 * k_k + 0,09 * k_o + 0,22 * k_{gps} + 0,27 * k_{uo} + 0,14 * k_{sks}$$

KOEFIJENT POVOLJNOSTI						
	a	b	c	d	e	
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	
Redni broj	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}	K_p
PREDMETNI STAN:						
0.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
POREDBENE NEKRETNINE:						
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Napomena:

Parametri poredbenih nekretnina potreban za izračun koeficijenta povoljnosti nisu iskazani u podacima e Nekretnina, niti ih je bilo moguće dobiti iz ostalih dostupnih izvora, također ih nije moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje značajno nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga se usvaja vrijednost tih parametara za promatranu nekretninu prema pravilniku .

3.2.2.3.2 Utjecaj buke na vrijednost nekretnine

S obzirom na nedostatak podataka o razinama buke za područja predmetne i poredbenih nekretnina, usvaja se da je razina buke ista za sve nekretnine:

$$K_b=0$$

Prema podacima iz strateške karte buke za cestovni promet za predmetnu i poredbene nekretnine, smatra se da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine.

3.2.2.3.3 Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, nisu identificirani izvori 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:

$$K_{zz}=0$$

Interkvalitativno izjednačenje

Redni broj	Vrsta Ugovora	ID PN (PU)	Neto korisna površina	Prodajna cijena (€/m2)	Međuvremenski izjednačena cijena	K _p	bazna K _p	K _b	K _{zz}	Korekcijskim faktorima izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka
1	KP	5031472	60,00	155.000,00	2.674,05	1,00	1,00	1,00	1,00	2.674,05	-7,97%
2	KP	4785995	105,49	315.600,00	3.390,85	1,00		1,00	1,00	3.390,85	16,70%
3	KP	4970684	75,76	188.000,00	2.652,10	1,00		1,00	1,00	2.652,10	-8,73%
								prosječno:		2.905,67	

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

3.2.3 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost stana računa se po izrazu:

$$T_{vr} = C_{stana} \times NKP$$

T_{vr} tržišna vrijednost stana

C_{stana} jedinična cijena stana (zaokružena)

KVP korisna vrijednost površine stana i pripadaka

$$T_{vr} = 2.905,67 \text{ EUR/m}^2 \times 147,89 \text{ m}^2$$

$$T_{vr} = 429.719,02 \text{ EUR}$$

ZAOKRUŽENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

$$T_{vr} = 429.700,00 \text{ EUR}$$

4 MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

4.1 PREDMET PROCJENE

Četvorosobni stan u prizemlju sa pripadcima i garaža u podrumu neto korisne površine 147,89 m² u stambenoj zgradi na adresi Srebrnjak 90A, 10000 Zagreb,, upisane u izvadak iz zemljišnih knjiga u općinski građanski sud u Zagrebu; k.o. GRAD ZAGREB, zk.ul. 30260, poduložak 3,4.

4.2 VLASNIK

DOM ZA STARIJE I NEMOĆNE OSOBE GODAN U STEČAJU, OIB: 79411005400,
SREBRNJAK 90, 10000 ZAGREB udio 1/1

4.3 POVRŠINA STANA

NKP = 147,89 m²

4.4 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

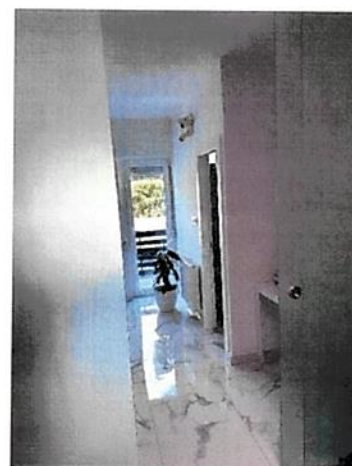
T_{vr} = 429.700,00 EUR

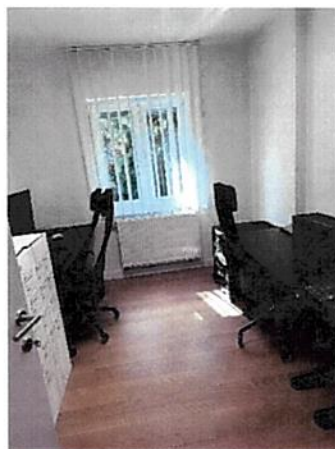
C_{stana} = 2.905,54 EUR/m² NKP

Izradio:

Nikola Anić
dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu
nekretnina

5 FOTOGALERIJA





Naručitelj: DOM ZA STARIJE I NEMOĆNE OSOBE GODAN
U STEČAJU
OIB: 79411005400
SREBRNJAK 90
10000 ZAGREB

Predmet: Procjena tržišne vrijednosti
nekretnine V/2024

Tip nekretnine: stan u prizemlju

Adresa: Gomboševa ulica 32
10000 Zagreb



Tržišna vrijednost nekretnine: 94.600,00 EUR

OVLAŠTENI SUDSKI VJEŠTAK: Nikola Anić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Datum izrade procjene: 07.05.2024.

Datum kakvoće nekretnine: 07.05.2024.

Datum vrednovanja nekretnine: 07.05.2024.



Sadržaj

1	UVODNI PODACI	5
1.1	OPĆE INFORMACIJE	5
1.2	PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU	5
1.3	PODACI O OČEVIDU	6
1.4	IDENTIFIKACIJA.....	7
1.4.1	IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA	7
1.4.2	IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA.....	9
1.5	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	9
1.6	OPĆI UVJETI.....	10
2	OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI	10
2.1	PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA.....	10
2.2	LOKACIJA.....	11
2.3	OPREMLJENOST.....	12
2.4	GOSPODARSKO STANJE RH.....	13
2.5	TEHNIČKI OPIS.....	13
2.5.1	ZGRADE	13
2.5.2	STANA	13
2.6	KORISNA POVRŠINA STANA	14
3	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	14
3.1	IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM	14
3.2	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM	14
3.2.1	IZVOD IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	14
3.2.2	MEĐUVREMENSKO I INTERAKTIVNO IZJEDNAČENJE.....	17
3.2.2.1	INDEX CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA	17
3.2.2.2	Međuvremensko izjednačavanje cijena	17
3.2.2.3	Interkvalitativno izjednačenje	18
3.2.2.3.1	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi.....	18
3.2.2.3.2	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine	19
3.2.2.3.3	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine.....	19
3.2.3	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	20
4	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK.....	21
4.1	PREDMET PROCJENE	21

4.2	VLASNIK	21
4.3	POVRŠINA STANA	21
4.4	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	21
5	FOTOGALERIJA.....	22



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1521/2020
Zagreb, 3. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Nikole Anića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Mr.oec. Nikola Anić (OIB 52065340758), ing.građ. iz Zagreba, Dugavska 30, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Nikola Anić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković

O tome obavijest:

1. Nikola Anić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1 UVODNI PODACI

1.1 OPĆE INFORMACIJE

Vrsta predmeta procjene:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti stana u prizemlju
Adresa zgrade:	Gomboševa ulica 32 10000 Zagreb
Izvadak iz zemljišne knjige:	k.o.: NOVI ZAGREB zk.uložak: 850 br. poduložka: 101 stan u prizemlju površine 41,09 m ² , Gomboševa 32, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi
Katastarski podaci:	k.o. JAKUŠEVEC k.č. 659 GRAD ZAGREB GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

1.2 PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU

Naručitelj:	DOM ZA STARIJE I NEMOĆNE OSOBE GODAN U STEČAJU OIB: 79411005400 SREBRNJAK 90 10000 ZAGREB
Vlasnik:	DOM ZA STARIJE I NEMOĆNE OSOBE GODAN U STEČAJU OIB: 79411005400

SREBRNJAK 90

10000 ZAGREB

Na osnovu rješenja o nasljeđivanju poslovnog
broj 54 O-3372/22-34

nije upisan u izvadak iz zemljišne knjige

1.3 PODACI O OČEVIDU

Datum kakvoće: 07.05.2024.

Datum vrednovanja procjene: 07.05.2024.

Datum obilaska terena 02.05.2024.

Opseg obilaska: Obavljeni je očevid stana. Za dijelove građevine koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i dr.) stečeni dojam o građevini tijekom obilaska se prenosi i na te dijelove.

Na očevidu su prisutni: -

Na očevidu korištena dokumentacija: Izvadak iz zemljišne knjige

1.4 IDENTIFIKACIJA

1.4.1 IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 07.05.2024. 16:41

Katastarska općina: 338826, JAKUŠEVEC

Broj ZK uložka: 850

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-34632/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 101 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	659	18	Gomboševa ulica ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, ZAGREB, GOMBOŠEVA ULICA 26, 28, 30, 32, 34, 36	3146 3146	
			UKUPNO:	3146	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/850 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 26.04.2012.g. pod brojem Z-22507/2012	
1.1	ZABILJEŽBA, da je za stambenu zgradu br. 26-36 Gomboševa, sagrađenu na čestici broj 659 k.o. Jakuševac Novi, priložena Dozvola za upotrebu Grada Zagreba, Općina Novi Zagreb, Komitet za građevinarstvo komunalne i stambene poslove, Broj UP/I-05/2-3-695/2-1988 od 11.03.1988. godine.	
	Zaprimljeno 06.12.2022.g. pod brojem Z-34632/2022	
2.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 23.11.2022. da je u katastarskom operatu na kč.br.659 k.o. Jakuševac evidentirana zgrada mješovite uporabe, Zagreb, Gomboševa ulica 26,28,30,32,34,36 sa 3146 m2 koju je priloženo rješenje o izvedenom stanju temeljem zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, drugi područni odsjek za graditeljstvo, Klasa:UP/I-350-05/13-007/1876, Urbroj:251-13-21/307-14-8 od 23.lipnja 2014.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
101.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-101) stan u prizemlju površine 41,09 m2, Gomboševa 32, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	

Katastarska općina: 338826, JAKUŠEVEC
Izvadak iz BZP-a
Broj ZK uložka: 850
ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 07.05.2024.

(Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public-services/review-lr-bdc>)

1.4.2 IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



(Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public-services/review-lr-bdc>)

1.5 POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Popis:

- Zakon o vlasništvu i drugim pravnim stvarima (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)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakon o gradnji ("Narodne novine" 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 135/13, 67/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji i Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" 153/13)
- Vladimir Krtalić : Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.

1.6 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.

Porez na promet nekretnina nije sadržan u procjeni vrijednosti nekretnine.

2 OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI

U izvadku iz zemljišnih knjiga upisana je zabilježba o priložena Dozvola za upotrebu Grada Zagreba, Općina Novi Zagreb, Komitet za građevinarstvo komunalne i stambene poslove, Broj UP/I-05/2-3-695/2-1988 od 11.03.1988. godine. Nekretnina je legalna po upisanoj zabilježbi o priloženoj Dozvoli za upotrebu Grada Zagreba, Općina Novi Zagreb, Komitet za građevinarstvo komunalne i stambene poslove, Broj UP/I-05/2-3-695/2-1988 od 11.03.1988. godine.

Teret: nema prema priloženom izvadku iz zemljišne knjige

2.1 PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Nekretnina se prema GUP-u grada Zagreba nalazi u M1 mješovitoj namjeni – pretežito stambenoj, urbana pravila 1.6.



(Izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>)

2.2 LOKACIJA

Predmet procjene je stan u prizemlju u stambenoj zgradi u gradu Zagrebu u naselju Novi Zagreb, Jakuševac u Gomboševa ulica 32. Zgrada se nalazi u građevinskom području naselja u dijelu u kojem prevladavaju sadržaji stambene namjene. U neposrednoj blizini nalaze svi sadržaji javne namjene: škola, dućani, sportski sadržaji... Javni promet je u blizini u ulici Sarajevska cesta. Zgrada je udaljena 35 m od Sarajevske ceste.



(Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>)

Prilaz s javno prometne površine:

Neposredno iz Gomboševe ulice

Potencijal mikrolokacije:

Stan je uređen ali nije u korištenju



(Izvor: <https://www.google.hr/maps>)

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Stan / Gomboševa 32, Zagreb

Str. 11

2.3 OPREMLJENOST

Prometna povezanost:	Dobra prometna povezanost ulicom Gomboševa i Sarajevska
Prometnice:	Iz Gomboševa ulice pristupa se do zemljišno knjižne čestice. Gomboševa ulica je prometnica niskog inteziteta.
Komunalna infrastruktura:	Vizualnim pregledom je utvrđeno da je stan priključen na objekte i uređaje komunalne infrastrukture.
Energetski certifikat:	-
Električna energija:	priključena
Toplinska energija (toplana):	priključen
Kanalizacija:	priključena na gradski sustav
Plin	priključen
Vodovod:	priključen
DTK:	priključen

2.4 GOSPODARSKO STANJE RH

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

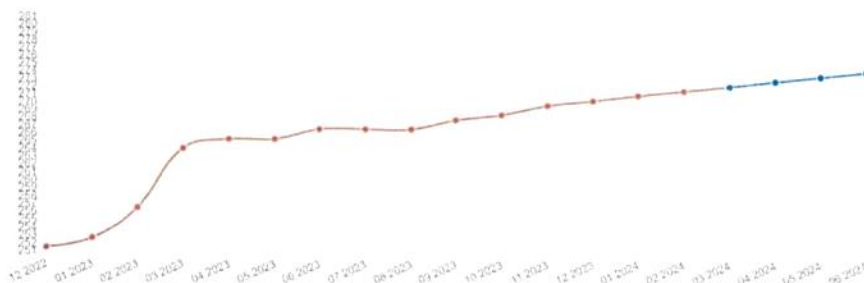
Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na postotcima postignutih cijena tipičnih nekretnosti na tipičnim lokacijama u okviru Burea nekretnosti. BN indeks se izračunava godišnjom prosječnom.



BN indeks 03/2024

272,3

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

3,10%

U odnosu na početak godine

0,70%

2.5 TEHNIČKI OPIS

2.5.1 ZGRADE

Predmetna zgrada se nalazi u gradu Zagrebu u naselje Jaluševac, Zagreb izgrađena 1988 godine. Predmetna zgrada je katnosti Po+Pr+1Kat+2Kat+3Kat+Pot.

Konstrukcija je zidana sa vertikalnim i horizontalnim serklažima, fasada je žbukana i fasadna opeka. Unutrašnji zidovi su od opeke. Vertikalna komunikacija je betonskim unutarnjim stubištem, međukatna konstrukcija je armiranobetonska. Krov je ravni sa slojevima izolacije.

2.5.2 STANA

Stan se sastoji od ostave, hodnik, kuhinja, kupaonica, soba i dnevni boravak.

Zidovi su žbukani i bojani osim u kuhinji, ostavi i wc-u gdje su djelomično obloženi keramičkim pločicama. Podovi su obloženi keramičkim pločicama i parketom. Stropovi su žbukani i bojani.

Nekretnina nije u korištenju. Vanjska stolarija je drvena s izo staklom.

Grijanje je centralno toplana.

2.6 KORISNA POVRŠINA STANA

Površina stana preuzeta je iz zk izvodka iz zemljišne knjige.

$$\text{NKP} = 41,09 \text{ m}^2$$

6.2. Brutto razvijena površina (BRP)

$$\begin{aligned} \text{BRP} &= \text{NKP} \times k \\ \text{BRP} &= 41,09 \times 1,20 \\ \text{BRP} &= 49,31 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

6.3. Brutto volumen (BVO)

$$\begin{aligned} \text{BVO} &= \text{BRP} \times h \\ \text{BVO} &= 49,31 \times 2,6 \\ \text{BVO} &= 128,20 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	41,09	m ²
BRP =	49,31	m ²
BVO =	128,20	m ³

3 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1 IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Obzirom na raspoložive podatke o predmetnoj nekretnini te prometu nekretnina odabrana je poredbena metoda za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

3.2 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Jedinična cijena stana određuje se temeljem pribavljenih podataka s eNekretnina.

3.2.1 IZVOD IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Pribavljeni su na osnovu dostupnih podataka i metodom grubog čišćenja uzevši u obzir nemogućnost pristupa svim potrebnim podacima, a koje prema iskustvu i procjeni vještaka

najbliže odgovaraju predmetnoj nekretnini. Izdvojili smo sljedeće poredbene nekretnine čija je kupoprodaja realizirana u zadnjih tri godine.

1.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1917078
Datum pregleda	7.5.2024
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5042949
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.07.2023
Površina u prometu	50,00
Vrijednost nekretnine (KN)	791.122,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	105.000,00
Datum ugovora	<u>76.06.2023</u>
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DUGAVE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

2.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1897832
Datum pregleda	7.5.2024
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4844660
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.05.2023
Površina u prometu	48,40
Vrijednost nekretnine (KN)	751.087,80
Vrijednost nekretnine (EUR)	100.000,00
Datum ugovora	29.07.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	DUGAVE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

3.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1862036
Datum pregleda	7.5.2024
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4827746
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.04.2023
Površina u prometu	49,38
Vrijednost nekretnine (KN)	752.809,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	100.000,00
Datum ugovora	<u>50.06.2022</u>
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	DUGAVE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacija poredbenih nekretnina

Redni broj	Vrsta Ugovora	ID PN (PU)	Neto korisna površina	Prodajna cijena (€/m ²)	Datum sklapanja ugovora o prodaji	Vrsta nekretnine	Adresa	jedinična cijena eur/m ²
1	KP	5042949	50,00	105.000,00	06.06.23.	ST	Gomboševa	2.100,00
2	KP	4844660	48,40	100.000,00	29.07.22.	ST	Gomboševa	2.066,12
3	KP	4827746	49,38	100.000,00	30.06.22.	ST	Gomboševa	2.025,11

Napomene:

Usvajaju se da su u podaci o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz eNekretnina, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.

Obzirom na podatke o poredbenim nekretninama dobivene iz podataka eNekretnina, nisu se mogli prikupiti niti iskazati drugi kvalitativni parametri bitni za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine. Izvedene vrijednosti izračunavaju se korištenjem koeficijenata propisanih Pravilnikom. Zbog nedostataka poredbenih nekretnina dobivena cijena će se evaluirati sa koeficijentima prilagodbe tržišnoj vrijednosti.

3.2.2 MEĐUVREMENSKO I INTERAKTIVNO IZJEDNAČENJE

3.2.2.1 INDEX CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Povratnik: internal use

Državni zavod za statistiku
Croatian Bureau of Statistics

13.1.4

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

OBIJAVLJENO - 04.04.2023.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Q1 2015. = 100) ²⁾ Indices (Q1 2015 = 100) ²⁾			Grad Zagreb City of Zagreb		
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,68	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
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	137,68	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	168,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produžena tromjesečna serija indeksa.

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga

1) In order to meet users' needs, in cooperation with the Croatian National Bank (CNB), an extended quarterly series of indices is

2) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100)

3) According to the Eurostat practice, changes in the reference year caused revisions of previously published change rates due to

Informacija/ Information
Telefon/ Phone: +385 1 48 06 138 - 48 06 154
Elektronska pošta/ E-mail: stat.info@dzs.hr

Objavljeni/ Published: 20.4.2015
Ažurirani/ Updated: 4.4.2023

3.2.2.2 Međuvremensko izjednačavanje cijena

Redni broj	Vrsta Ugovora	ID PN (PU)	Neto korisna površina	Prodajna cijena (€/m2)	jedinična cijena eur/m2	Bazni indeks* na dan prodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena
1	KP	5042949	50,00	105.000,00	2.100,00	199,62	206,63	1,04	2.173,75
2	KP	4844660	48,40	100.000,00	2.066,12	182,31		1,13	2.341,73
3	KP	4827746	49,38	100.000,00	2.025,11	175,12		1,18	2.389,50

3.2.2.3 Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje obračunavat će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom.

3.2.2.3.1 Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj 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)

Postoci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p iznose:

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

Obzirom da se prema raspoloživim poredbenim parametrima kod predmetne nekretnine nemogu izdvojiti neka posebna ili značajna obilježja za k_{gps} i k_{uo} , K_p se izračunava korištenjem

preporučenog izraza za izračun koeficijenta povoljnosti za višestambene zgrade uzimajući u obzir posebna i značajna obilježja procjenjivane nekretnine:

$$K_p = 0,28 * k_k + 0,09 * k_o + 0,22 * k_{gps} + 0,27 * k_{uo} + 0,14 * k_{sks}$$

KOEFIJENT POVOLJNOSTI						
	a	b	c	d	e	
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	
Redni broj	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}	K_p
PREDMETNI STAN:						
0.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
POREDBENE NEKRETNINE:						
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Napomena:

Parametri poredbenih nekretnina potreban za izračun koeficijenta povoljnosti nisu iskazani u podacima e Nekretnina, niti ih je bilo moguće dobiti iz ostalih dostupnih izvora, također ih nije moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje značajno nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga se usvaja vrijednost tih parametara za promatranu nekretninu prema pravilniku .

3.2.2.3.2 Utjecaj buke na vrijednost nekretnine

S obzirom na nedostatak podataka o razinama buke za područja predmetne i poredbenih nekretnina, usvaja se da je razina buke ista za sve nekretnine:

$$K_b=0$$

Prema podacima iz strateške karte buke za cestovni promet za predmetnu i poredbene nekretnine, smatra se da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine.

3.2.2.3.3 Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, nisu identificirani izvori 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:

$$K_{zz}=0$$

Interkvalitativno izjednačenje

Redni broj	Vrsta Ugovora	ID PN (PU)	Neto korisna površina	Prodajna cijena (€/m2)	Međuvremenski izjednačena cijena	K _p	bazna K _p	K _b	K _{zz}	Korekcijskim faktorima izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka
1	KP	5042949	50,00	105.000,00	2.173,75	1,00	1,00	1,00	1,00	2.173,75	-5,56%
2	KP	4844660	48,40	100.000,00	2.341,73	1,00		1,00	1,00	2.341,73	1,74%
3	KP	4827746	49,38	100.000,00	2.389,50	1,00		1,00	1,00	2.389,50	3,82%
								prosječno:		2.301,66	

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

3.2.3 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost stana računa se po izrazu:

$$T_{vr} = C_{stana} \times NKP$$

T_{vr} tržišna vrijednost stana

C_{stana} jedinična cijena stana (zaokružena)

NKP korisna vrijednost površine stana i pripadaka

$$T_{vr} = 2.301,66 \text{ EUR/m}^2 \times 41,09 \text{ m}^2$$

$$T_{vr} = 94.575,16 \text{ EUR}$$

ZAOKRUŽENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

$$T_{vr} = 94.600,00 \text{ EUR}$$

4 MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

4.1 PREDMET PROCJENE

Stan u prizemlju neto korisne površine 41,09 m² u stambenoj zgradi na adresi Gomboševa 32, 10000 Zagreb,, upisane u izvadak iz zemljišnih knjiga u općinski građanski sud u Zagrebu; k.o. JAKUŠEVEC, zk.ul. 850, poduložak 101.

4.2 VLASNIK

DOM ZA STARIJE I NEMOĆNE OSOBE GODAN U STEČAJU, OIB: 79411005400,
SREBRNJAK 90, 10000 ZAGREB

4.3 POVRŠINA STANA

NKP = 41,09 m²

4.4 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

T_{vr} = 94.600,00 EUR

C_{stana} = 2.302,26 EUR/m² NKP

Izradio:



Nikola Anić
dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu
nekretnina

5 FOTOGALERIJA



