

PROCJEBENI ELABORAT



Naručitelj procjene: **DOMI d.o.o. u stečaju**
Milana Pavelića 21, Zagreb

Nekretnina: **Lokal na katu Oktogona Dugave**

Adresa nekretnine: **Hribarov prilaz 6a, Zagreb**

Procjenitelj:
Lana Štetić, dipl. ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
Zeleni okvir d.o.o.

U Zagrebu, siječanj 2025.



LŠtetić!

SAŽETAK

Klijent: DOMI d.o.o. u stečaju
Milana Pavelića 21, Zagreb

Nekretnina: Lokal na katu Oktogona Dugave
Hribarov prilaz 6a, Zagreb
zk.č. 1409/5 k.o. Zaprudski Otok
(k.č. 1409/5 k.o. Zaprudski Otok)
br. zk uložka: 22612
suvl. dio.: 32. (E-32)

Datum pregleda nekretnine: 16.1.2025.

Lokal na katu Oktogona Dugave

Tržišna vrijednost: 45.000,00 €



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/125
URBROJ: 514-03-03-02/01-23-06

Zagreb, 4. svibnja 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, broj 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Lane Štetić, diplomirane inženjerke građevinarstva iz Zagreba, Sveti Duh 179, OIB: 96651169348, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Lana Štetić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Sveti Duh 179, OIB: 96651169348, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Lana Štetić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, ovjerenu presliku domovnice, presliku osobne iskaznice, ovjerenu presliku diplome završenog sveučilišnog dodiplomskog studija građevinarstva, elektronički zapis o radnopravnom statusu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrde poslodavca o vrsti poslova koje je radnik obavljao i trajanju radnog odnosa, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-541/2019 od 30. travnja 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavila 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



F3VtYSw_0UaTEZc54qTjeA

integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila je na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci 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, 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.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovana nije pravomoćno osuđena za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata 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.

23
MINISTAR
dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:

1. Lana Štetić, Zagreb, Sveti Duh 179
2. Pismohrana-ovdje



F3VtYSw_0UaTEZc54qfjeA

SADRŽAJ:

1. Zadatak
2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu
3. Lokacija
4. Općenito o procjeni
5. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
6. Odabir metode procjenjivanja
7. Tehnički opis nekretnine
8. Fotografije
9. Rekapitulacija površina
10. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina
11. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom
12. Zaključak
13. Prilozi - dokumentacija
14. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

1. Zadatak

Na zahtjev DOMI d.o.o. u stečaju izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine, koja je u naravi Lokal na katu Oktogona Dugave za potrebe naručitelja procjene.
Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 16.1.2025.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu

Z.K. izvadak: e-izvadak iz zemljišne knjige, stanje na dan od 17.01.2025. / Općinski sud u Novom Zagrebu, zk odjel Novi Zagreb

Zemljišnoknjižna čestica: 1409/5
Katastarska općina: Zaprudski Otok
Zemljišnoknjižni uložak: 22612
Suvlasnički dio: 32 (E-32)
Katastarska čestica: 1409/5
Katastarska općina: Zaprudski Otok
Opis nekretnine: lokal br. 3.19 na katu, površine 35,40 m2

Površina: 35,40 m2
Vlasnik: prema e-Izvatku iz zemljišne knjige u prilogu elaborata
Teret: prema e-Izvatku iz zemljišne knjige u prilogu elaborata

LEGALITET

Nekretnina je upisana u Izvadak iz zemljišne knjige kao etažna cjelina s određenim suvlasničkim omjerima. U zemljišnoj knjizi je zabilježeno da je za zgradu u kojoj se nalazi predmetni lokal priložena Uporabna dozvola.

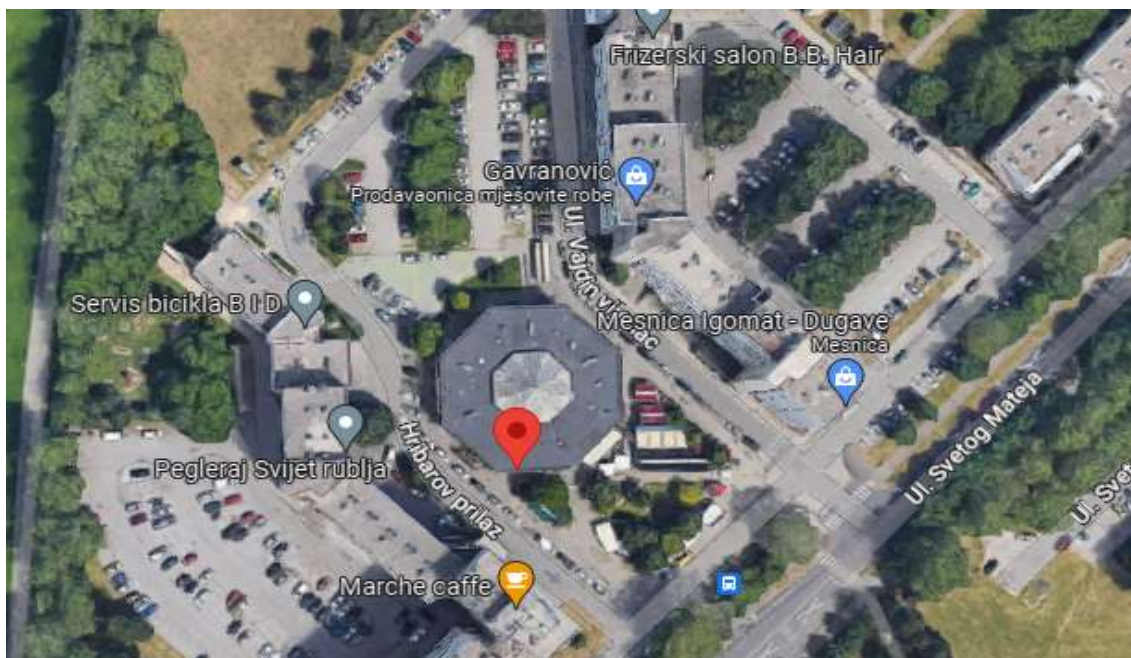
3. Lokacija nekretnine

Predmetna nekretnina locirana je na adresi Hribarov prilaz 6A u Zagrebu. Riječ je o dobroj mikrolokaciji. Okolna gradnja je pretežno višekatna izgradnja stambene namjene, te poslovno-stambeni objekti.

Makrolokacija



Mikrolokacija



izvor: <https://www.googlemaps.hr>

4. Općenito o procjeni

Datum očevida: 16.1.2025.
Datum kakvoće: 16.1.2025.
Datum vrednovanja: 17.01.2025.

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

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. e-Izvadak iz zemljišne knjige, stanje na dan 17.01.2025., br. zk ul. 22612 k.o. Zaprudski Otok

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

ZAKONI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 141/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

PODZAKONSKI AKTI

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN 98/18)
- Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

STRUČNA LITERATURA

- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
- Bilten 263, Hrvatska narodna banka, 13.11.2020.
- Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
- Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.
- Indeksi cijena stambenih objekata za treće tromjesečje 2020. Državni zavod za statistiku, Zagreb, 21.1.2021.

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.

5. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Stanje na tržištu nekretnina u Q3 i Q4 2023. god.

Drugu polovicu 2023. god. obilježava trend usporavanja rasta cijena nekretnina, iako je rast i dalje značajan, te se RH nalazi na čelu navedene statističke kategorije u zemljama EU. Na tržištu je primjetan pad broja transakcija u odnosu na prethodne godine, te izražene razlike između traženih i realiziranih kupoprodajnih cijena. Navedene pojave vjerojatno signaliziraju nadolazeću korekciju tržišta, odnosno stabilizaciju i smanjenje cijena. Ipak, izdani broj građevinskih dozvola u 2023. ostao je na razini prethodne godine, u skladu sa snažnom potražnjom u prethodnom razdoblju.

Projekcija stanja na tržištu nekretnina u Q1 i Q2 2024. god.

S obzirom na povoljne makroekonomske pokazatelje RH u 2023. i rekordne rezultate turističke sezone, očekuje se nastavak trenda ulaganja u nekretnine i u 2024., ali ipak u ponešto nepovoljnijim okolnostima. Rast troškova zaduživanja i mjere suzbijanja inflacije, kao i činjenica da će 2024. biti prva kalendarska godina bez natječaja APN-a, zasigurno će utjecati na dinamiku i volumen ukupnih transakcija. Izvještaji DZS-a za Q3 2023. pokazuju da su cijene u blagom padu u svim dijelovima RH izuzev tržišta grada Zagreba, te se nastavak ovog trenda svakako očekuje u prvoj polovici 2024. god.

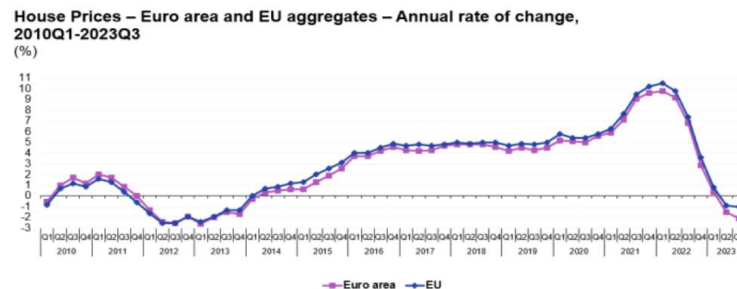


Figure 2: House Prices – Euro area and EU aggregates – Annual rates of change, 2010Q1-2023Q3 (%)

Source: Eurostat ([prc_hpi_q](#))

1. Makroekonomska kretanja i prognoze HNB-a, godina VIII, broj 14, srpanj 2023.
2. Državni zavod za statistiku, DZS, Izdane građ. Dozvole, GRAD-2023-3-1/10
3. Eurostat, Euroindicators
4. Bilten HNBa 287, studeni 2023.

6. Odabir metode procjenjivanja

6.1. Opis metoda procjenjivanja

6.1.1. 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 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

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.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

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 umanjeno u odnosu na starost.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeno 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.

6.1.2. 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.

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

6.1.3. 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. 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.

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.

Zaključak:

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

Koristit će se podaci o realiziranim transakcijama iz e-Nekretnina, iz vlastite baze i iz drugih javno dostupnih podataka.

7. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je lokal na 1. katu Oktogona Dugave (trgovački centar). Nekretnina je locirana na adresi Hribarov prilaz 6A u Zagrebu.

OPĆENITO

Godina izgradnje:	1993.
Adaptacija:	etapno tijekom godina
Katnost:	1. kat
Vertikalna komunikacija:	stubište

KONSTRUKCIJA

Nosiva konstrukcija:	AB, opeka
Pregradni zidovi:	opeka
Krovna konstrukcija:	višestrešni krov, pokrov lim

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	žbuka i boja
Obrada podova:	laminat, keramika, tepison
Obrada zidova:	žbuka i boja, keramika
Obrada stropova:	žbuka i boja
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	u bravarskoj izvedbi

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacija i priključak na gradsku mrežu
Kanalizacija:	instalacija i priključak na gradsku mrežu
Struja:	instalacija i priključak na NN mrežu
Plin:	-
Grijanje:	centralno radijatorsko na toplanu
Dodatne instalacije:	-

STANJE - ODRŽAVANJE

Lokal je u prosječnom stanju. Trenutno je izvan funkcije, a koristio se kao uredski prostor i dječja igraonica.

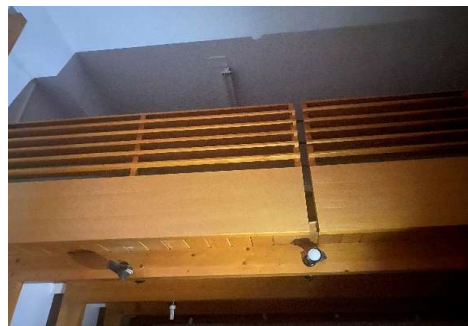
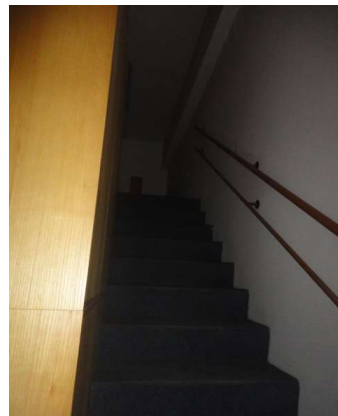
INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je vrlo dobra.

Pristup na asfaltiranu javnu prometnicu je neposredan.

Parkiranje je moguće na parking u blizini objekta (gradski parking).

8. Fotografije



9. Iskaz površina

Površina nekretnine utvrđena je prema predloženoj dokumentaciji - izvatku iz zemljišne knjige, te izmjeri na licu mjesta.

9.1. Netto korisna površina (NKP)

PREMA IZVATKU IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

zk ul. 22612

	<i>P</i>	<i>k</i>	<i>NKP (m2)</i>	
LOKAL br. 3.19 na katu	35,40	1,00	35,40	
SVEUKUPNO		NKP =	35,40	m²

IZMJERA:

	<i>P</i>	<i>k</i>	<i>NKP (m2)</i>	
lokal	39,20	1,00	39,20	h=4,64
	3,45	-1,00	-3,45	
SVEUKUPNO		NKP =	35,75	m²

Napomena:

Kao mjerodavna se uzima površina prema upisu u zemljišnoj knjizi.

9.2. Brutto razvijena površina (BRP)

BRP =	NKP	x	k	
BRP =	35,40	x	1,20	
		BRP =	42,48	m²

9.3. Brutto volumen (BVO)

BVO =	BRP	x	h	
BVO =	42,48	x	4,80	
		BVO =	203,90	m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	35,40	m²
BRP =	42,48	m²
BVO =	203,90	m³

10. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1

ID Nekretnine (ID ZKC) - 1605302

lokal Zagreb, Hribarov prilaz 6A

Datum ugovora:	16.02.2022.	ICSN:	168,63
K.č.:	1409/5		
K.o.:	Zaprudski Otok		
Površina:	36,51 m ²		
Cijena:	30.000,00 €	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,523717
Cijena po m ² :	821,69 €		

Usporedba 2

ID Nekretnine (ID ZKC) - 2127924

lokal Zagreb, Hribarov prilaz 6A

Datum ugovora:	13.05.2024.	ICSN:	218,40
K.č.:	1409/5		
K.o.:	Zaprudski Otok		
Površina:	39,35 m ²		
Cijena:	45.000,00 €	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,507572
Cijena po m ² :	1.143,58 €		

Usporedba 3

ID Nekretnine (ID ZKC) - 2115933

lokal Zagreb, Hribarov prilaz 6A

Datum ugovora:	03.05.2024.	ICSN:	218,40
K.č.:	1409/5		
K.o.:	Zaprudski Otok		
Površina:	39,35 m ²		
Cijena:	50.000,00 €	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,520819
Cijena po m ² :	1.270,65 €		

Usporedba 4

ID Nekretnine (IDZKC) - 1896813

lokal Zagreb, Hribarov prilaz 6A

Datum ugovora:	24.04.2023.	ICSN:	199,62
K.č.:	1409/5		
K.o.:	Zaprudski Otok		
Površina:	36,09 m ²		
Cijena:	50.000,00 €	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,428409
Cijena po m ² :	1.385,43 €		

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 220,10

11. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. 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. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

11.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

Godina	Tramjesečje	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Ukupno	Novi stambeni	Postojeći stambeni	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
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	137,66	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	160,65	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						

* izvor: www.dsz.hr

Lokal na katu Oktogona Dugave
Hribarov prilaz 6A, Zagreb

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
lokal Zagreb, Hribarov prilaz 6A	30.000,00	168,63	220,10	1,3052	39.156,73	1.072,49
lokal Zagreb, Hribarov prilaz 6A	45.000,00	218,40	220,10	1,0078	45.350,27	1.152,48
lokal Zagreb, Hribarov prilaz 6A	50.000,00	218,40	220,10	1,0078	50.389,19	1.280,54
lokal Zagreb, Hribarov prilaz 6A	50.000,00	199,62	220,10	1,1026	55.129,75	1.527,56

11.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Hribarov prilaz 6a, Zagreb	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Hribarov prilaz 6a, Zagreb	lokal Zagreb, Hribarov prilaz 6A	lokal Zagreb, Hribarov prilaz 6A	lokal Zagreb, Hribarov prilaz 6A	lokal Zagreb, Hribarov prilaz 6A
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	39.156,73	45.350,27	50.389,19	55.129,75
Netto korisna površina	35,40	36,51	39,35	39,35	36,09
Cijena po metru kvadratnom	1.258,27	1.072,49	1.152,48	1.280,54	1.527,56
FIZIČKI ASPEKTI					
Starost	1993.	isto	isto	isto	isto
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.258,27	1.072,49	1.152,48	1.280,54	1.527,56
Tehničko stanje	dobro	bez uvida	bez uvida	bez uvida	bez uvida
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.258,27	1.072,49	1.152,48	1.280,54	1.527,56
Lokacija	dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.258,27	1.072,49	1.152,48	1.280,54	1.527,56
Veličina prostora	35,40	36,51	39,35	39,35	36,09
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.258,27	1.072,49	1.152,48	1.280,54	1.527,56
Atraktivnost nekretnine	dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.258,27	1.072,49	1.152,48	1.280,54	1.527,56
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.258,27	1.072,49	1.152,48	1.280,54	1.527,56
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dobar	isti	isti	isti	isti
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.258,27	1.072,49	1.152,48	1.280,54	1.527,56
Komunalna infrastruktura	dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.258,27	1.072,49	1.152,48	1.280,54	1.527,56
Ostale prilagodbe					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	1.258,27	1.072,49	1.152,48	1.280,54	1.527,56
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%):		0%	0%	0%	0%
Indikator vrijednosti	1.258,27	1.072,49	1.152,48	1.280,54	1.527,56

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			185,78	105,79	-22,27	-269,29
Odstupanje od prosjeka u postotku:			15%	8%	2%	21%
Kvadrat odstupanja:			34.513	11.191	496	72.519
Standardno odstupanje:	172,28	14%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
	344,55	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost nekretnine prema poredbenoj metodi:	44.542,76 €
--	--------------------

12. Rekapitulacija - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Lokal na katu Oktogona Dugave
na adresi: Hribarov prilaz 6a, Zagreb
z.k.č.: 1409/5
k.o.: Zaprudski Otok
z.k.uložak: 22612
suvlasnički dio: 32 (E-32)

utvrđene su slijedeće vrijednosti:

- Tržišna* vrijednost predmetnih nekretnina iznosi:

Lokal na katu Oktogona Dugave

45.000,00 €

1.271,19 €/m² NKP

- Nova vrijednost (za potrebe osiguranja) iznosi:

34.000,00 €

U procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan 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 Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Procjenitelj:

Lana Štetić, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjene nekretnina



LS Stetic

U Zagrebu, siječanj 2025.

13. Prilozi - dokumentacija



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 17.01.2025. 10:43

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDESKI OTOK

Broj ZK uložka: 22612

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 32 (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.	1409/5	52	Hribarov prilaz DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, HRIBAROV PRILAZ 6A	2808 1059 1749	
		UKUPNO:		2808	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 23.10.2012. broj Z-50394/12 Zabilježuje se da je za zgradu br. 6/A na zkr. br. 1409/5 priložena uporabna dozvola Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze št: UPII-361-05/92-01/49 urbr.251-05-14- 93-5 od 01. travnja 1993. uložena zbirku isprava Z-61156/11	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
32.	Suvlasnički dio: 154,52/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-32) Lokal br. 3.19 na katu površine 35,40 čm DOMI D.O.O., U STEČAJU, OIB: 20233402883, ULICA MILANA PAVELICA 21, 10000 ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 17.01.2025.

14. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja je predočena procjenitelju u svrhu izrade procjene, a koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (podaci s portala e-Nekretnine, izvaci iz zbirke kupoprodajnih cijena, internetske stranice katastarske uprave, zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda). Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema njegovim saznanjima isti točni.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru; njome se ne utvrđuje posjedovno stanje ni vlasništvo nad predmetnom nekretninom. Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja cijelog procjemenog elaborata sa svim iznešenim podacima, pretpostavkama i prilogima.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

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

Lana Štetić, dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



Lana Štetić