BOŽO MILIVOJEVIĆ DIPL. ING. GRAĐ. STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I OVLAŠTENI PROCJENITELJ OVL. BROJ 4-Su-715/2012 OD 02.10.2015 GOD. OIB 16058912925

PROCJEMBENI ELABORAT

O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



NARUČITELJ:	**IMAGO STUDIO D.O.O. U STEČAJU HERMANOVA 13A**
VLASNIK:	**IMAGO STUDIO D.O.O. U STEČAJU HERMANOVA 13A**
NEKRETNINA	**OBITELJSKI STAN Z.K 3662, K.Č. 2891/2 ETAŽA E-8 K.O. KLARA**
LOKACIJA	**ZAGREB, SISAČKA CESTA 2 ODVOJ., 35 A**

SADRŽAJ

1.	SAŽETAK PROCJENE	3
2.	ZADARAK, KORIŠTENI PROPISI I OVLAŠTENJE	4
3.	PODACI O VALSNIŠTVU, STATUS I LEGALITET	8
4	MAKRO I MIKRO LOKACIJA, IZVOD SA GEO PORTALA	10
5	IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA	12
6	FOTO DOKUMENTACIJA	13
7	TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	14
7.1.	OBITELJSKI STAN	14
8	IZRAČUN VRIJEDNOSTI	15
8.1.	ODABIR METODE ZA IZRAČUN	15
8.2.	IZVOR PODATAKA ZA IZRAČUN STAN	16
8.3.	POREDBENA METODA STAN	19
9	IZJAVA O NEPRISTRANOSTI	21
10	DOKUMENTACIJA	22

1. SAŽETAK PROCJENE

Potpisom ove procjene koju sam izradio potvrđujem da sam očevidom na licu mjesta utvrdio da je predmet ove procjene upravo nekretnina navedena u ovoj identifikaciji. **U procijenjenom iznosu sadržan je PDV. Davanja kod eventualne prodaje nekretnine nisu sadržana u ovoj procjeni.**

OPĆI PODACI:	
Datum izrade:	02 veljače 2018. godine
Naručitelje procjene:	IMAGO STUDIO d.o.o. u stečaju, Zagreb Hermanova 13a
IDENTIFIKACIJA:	
kat. općina:	Klara
z.k. uložak:	3662
Pod uložak z.k.č.br:	E-8 2891/2
opis nekret. i namjena	Trosobni stan potkrovlje.
vlasnik:	IMAGO STUDIO d.o.o. u stečaju, Zagreb Hermanova 13a
OPIS NEKRETNINE	
Godina izgradnje:	2008
IZRADIO:	Božo Milivojević dipl. ing. građ.
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	

NEKRETNINA	Vrijednost (kn)	Vrijednost EUR	€/m²
SVEUKUPNO:	**490.000,00**	**66.031,00**	**1.107,00**

LEGALN. NEKR.: Nekr. **Legalna** dokaz stranica 8 elaborata

Slatina 02.02.2018. godine

BOŽO MILIVOJEVIĆ dipl.ing.građ. SLATINA, J. Gotovca 5 STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐITELJSTVO I STALNI SUDSKI PROCJENITELJ

Sudski vještak:

Božo Milivojević dipl. ing. Građ.

2. ZADATAK, KORIŠTENI PROPISI I OVLAŠTENJE

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada osnovne procjene tržišne vrijednosti nekretnine, obiteljskog trosobnog stana u Zagrebu, naselje Klara u ulici Sisačka cesta 2 odvojak broj 35a

2 A. PROCJENIVANA NEKRETNINA

Opis:	Trosobni stan oznake B-8 u potkrovlju stambene ugrade oznake B, koji se sastoji od ulaznog prostora, kuhinje, dnevnog boravka i blagovanja, dvije sobe, kupaonice i terase s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P-6, koje se nalazi u dvorištu iza objekta, ukupne neto korisne površine 59,66 m2
Ulica i k.br.:	Sisačka cesta 2 odvojak, broj 35 a
Četvrt/Općina:	Klara/grad Zagreb
Grad/Naselje:	Zagreb
Županija:	Grad Zagreb
Kat. općina:	Klara
z.k. uložak:	3662
Poduložak:	E-8
k.č.br.:	2891/2
Identifikacija:	2891/2 k.o. Klara
Dan vrednovanja:	02.02.2018
Dan očevida	23.01.2018
Dan kakvoće:	23.01.2018

2 B KORIŠTENI PROPISI

- **Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima** (NN br. 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 129/00; 114/01; 79/96; 141/06; 38/09 i 153/09)

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

- **Zakon o prostornom uređenju** (NN 153/13)

- **Zakon o gradnji** (NN 153/13)

- **Zakon o postupanju sa nazakonito izgrađenim zgradama** (NN 86/12 i 143/13)

- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekratnina** NN 105/2015

- **Zakon o procjeni nekretnina N.N. 78/2015**

- **Podaci o vrijednosti cjene građenja** za 2017, Hrvatska komora arhitekata

- **Podaci sa portala E- nekretnine**

- **Podaci županijskih i gradskih ureda** o realiziranim cijenama nekretnina

- **Kupoprodajni ugovori i drugi** dokumenti o postignutim cijenama na tržištu nekretnina

- **Indeksi razvijenosti** jedinica lokalne uprave

- **Indeksi cijena građenja** Hrvatski zavod za statistiku

- **Etalonska** cijena građenja NN 100/2012

- **Uredba vlade Republike Hrvatske o vrijednosti komunalnog doprinosa** (N.N. 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)

- **Podaci gradskih i općinskih službi** o utvrđivanju početne cijene komunalne infrastrukture
- **Publikacija državnog zavoda za statistikau hedonistički indeks**
- **Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina** (Hrvatsko društvo sudskih vještaka)

- **Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina;** Vladimir krtalić HDSV 2007

- **Planiranje korištenja zemljišta,** Vladimir Krtalić informator 2009

2 C: OVLAŠTENJE

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU
BJELOVAR, J. JELAČIĆA 1
URED PREDSJEDNIKA

Broj: 4-Su-715/2012
Bjelovar, 2. listopada 2015.

Temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima («Narodne novine» br. 28/13, 33/15 i 82/15), te čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima ("Narodne novine" broj: 64/98, 150/05, 88/08 i 28/13), predsjednica Županijskog suda u Bjelovaru Milenka Slivar donosi

R J E Š E NJ E

Božo Milivojević, dipl. ing. građevinarstva, Slatine, Jakova Gotovca 5, imenuje se stalnim sudskim vještakom za

graditeljstvo i procjenu nekretnina

na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Temeljem čl. 9. Pravilnika o stalnim sudskim procjeniteljima, imenovani sudski procjenitelj unijet će se u Popis stalnih sudskih procjenitelja ovoga suda.

PREDSJEDNICA SUDA
Milenka Slivar

O TOME OBAVIJEST
1. Božo Milivojević
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Općinski sudovi
4. Spis Su-

3.PODACI O VLASNIŠTVU, STATUS, LEGALITET I PROST. PLANSKA DOKUMENTACIJA

3.A PODACI O VLASNIŠTVU

Prema **Izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Novi Zagreb: DIGITALNI IZVOD** , od 15.01.2018. u **zk. ul. Br 3662 k.o. Klara,** upisana je stambena zgrada broj 35a , Sisačka cesta odvojak 2 i dvorište, sagrađena na **K.Č: 2891/2;** a u etažno vlasništvo E-8 **, trosobni stan oznake B-8 u potkrovlju stambene zgrade oznake B koji se sastoji od ulaznog prostora, kuhinje, dnevnog prostora i blagovanja, 2 sobe, kupaonice i terase s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P-6 koje se nalazi u dvorištu iza objekta, ukupne neto korisne površine od 59,66 m2,** a z.k. vlasnik je:

- IMAGO STUDIO d.o.o. Hermanova 13/a, Zagreb

Teret: Ima - vlasnički list PRILOG 1, 23-24 strana elaborata
Zabilježbe: Ima: Otvaranje stečajnog postupka, Trgovački sud u Zagrebu. Na licu mjesta nisu uočene bilo kakve prepreke koje bi ometsle nesmetano korištenje nekretnine.

3B. STATUS

Namjena:	Nekretnina je obiteljski stan u stambenoj zgradi
Uporaba nekretnine:	Nekretnina se momentalno koristi za stanovanje, zauzima je stanar.
Mogućnost prenamjene:	Prenamjena moguća uz neznatna ulaganja
Izgrađenost parcele:	Parcela je do kraja izgrađena i nije moguća dogradnja na istoj
Utrživost nekretnine:	Utrživost nekretnine moguća u određenom vremenu, a grad Zagreb ima dobru aktivnost u prometu ovakvih nekretnina
Upis nekretnine u zemljišne knjige i katastar:	Nekretnina je upisana u zemljišnu knjigu nakon etažiranja iste. Pozitivna zabilježba nije upisana.
Pravni status	Predmet ovog elaborata nije imovinsko pravna provjera, niti provjera sa upravno pravnog naslova.

Energetski certifikat:	Energetski certifikat nije predočen
Zagađenost okoliša:	Nije utvrđena i mala je mogućnost da postoji.
Potreba za adaptacijom:	Stan je star 11 godina, nije pregledan, useljen, vlasnik nije bio u mogućnosti obezbijediti pregled stana na dan izvida, kao niti slikanje iznutra. Slikan samo izvana. Procjena će se izvršiti temeljem dobivenih podataka od predstavnika tvrtke Imago studio d.o.o. na dan izvida. Stan relativno nov i mala je mogućnost greške u ocjeni o stanju stana.
Oštećenja:	Nisu primijećena, a s obzirom na starost nekretnine, mala je vjerojatnost da postoje
Pristup na JPP:	Direktni pristup na ulicu Sisačka cesta 2 odvojak.
Parkiranje:	Moguće iza zgrade na vlastitom parkiralištu koje nije u sustavu javne neplate.

3 C LEGALITET I IZVOD IZ PROSTRORNOG PLANA

- **Zgrada je više stambena, a predmetni stan uredno upisan kao etažno vlasništvo i to nakon etažiranja, za što je bio pred uvjet uporabna dozvola, ista nije upisana u pozitivnoj zabilježbi te se konstatira da je nekretnina legalna.**

- **Uvid u prostorni plan grada Zagreba utvrđeno je da je na dijelu grada gdje je predmetna zgrada dozvoljena gradnja poslovno stambenih zgrada za kolektivno stanovanje.**

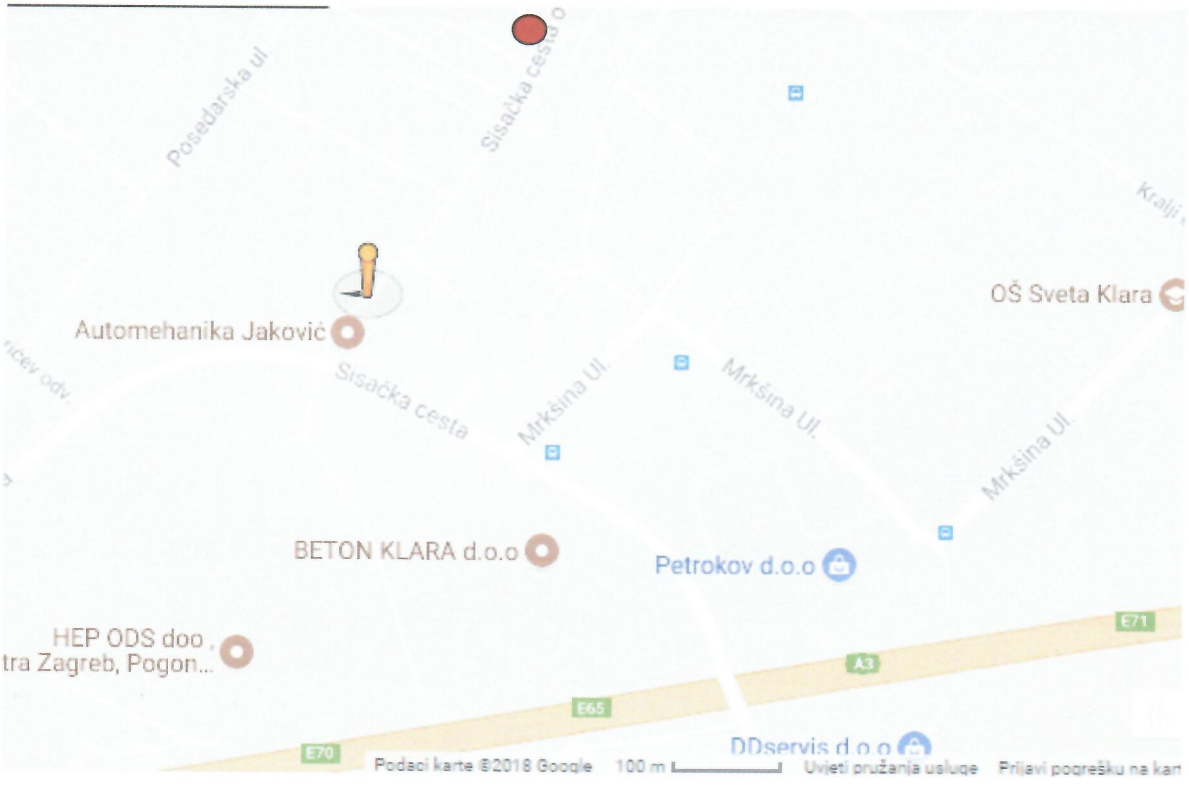
4. LOKACIJA, IZVOD SA GEO PORTALA I KUĆNI BROJ

4.B. MIKRO LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u rubnom dijelu grada Zagreba jug u produžetku naselja Trokut i Savski Gaj, prije Zagrebačke obilaznice. Naselje je sa centrom grada povezano autobusnom vezom do okretišta tramvaja u Savskoj, a dalje Tramvajem. Udaljenost do okretišta cca 3 km.

Lokacija je opremljena svim objektima javne i komunalne infrastrukture.

Okolni objekti su više stambene i poslovne zgrade i obiteljske kuće.



GEO PORTAL K.Č. 2891/2 K.O. KLARA



5. IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA

5.1.IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

Za izračun površina primjenjuje se norma HRN U.C2.100.; Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa N.N. 23/2000

PROSTOR	građevinska površina	GBP s koef. (m^2)	koef.	NGP s koef. (m^2)	GBP s koef. (m^2)	BVO (m^3)
PRIZEMLJE						
Stan	59,66		1,00	59,66		
UKUPNO:	59,66	71,59		59,66	71,59	200,46
Terasa	0,00		0,00	0,00		
Parkiralište	0,00		0,00	0,00		
UKUPNO:	**59,66**			**59,66**		
		btto/netto visina			btto/netto visina	1,20 2,80

6. FOTO DOKUMENTACIJA

		
IZGLED IZVANA	IZGLED IZVANA	

Napomena: Nekretina nije slikana iznutra, stan useljen i predstavnik tvrtke IMAGO STUDIO d.o.o. nije mogao obezbijediti ulazak procjenitelja u stan

7.TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA
7.1. OBITELJSKI STAN

NKP:	59,66 m2	
Namjena:	Stanovanje	
God. Izgrad.:	2008	
Katnost:	Prizemlje + 2 kata + potkrovlje	
Gradska zona:	3	
Prom. veze:	cestovne	
Orjentacija:	Istok zapad	
Parkiranje:	omogućeno na parkiralištu iza objekta, vl. parking	
Konstrukcija:	Temelji:	betonski trakasti
	Nosiva k.:	Opeka + AB serklaži
	Međukatna kon.	AB ploča
	Preg. zidovi:	od opeke
	Krovna k.:	Drvena pokrov lim
	Limarija:	pocinčana
	Hidroizolacije:	izvedene
Pročelje:	žbuka + boja	
Obrada zidova:	Žbuka + boja + keramika	
Obrada podova:	parket + keramika	
Stolarija:	Unutrašnja st.:	Drvena
	Fasadna st.:	PVC + IZO staklo
Instalacije:	Električne:	Priključene
	Telefon:	Priključen
	Vodovod:	Priključen
	Kanalizacija:	Priključena
	Plin:	priključen
	Klima uređaj:	nema
	Grijanje:	Centralno kombi bojler na plin
Sanitarije:	Keramičke	
Održavanje:	dobro	
Okoliš:	Uređen	
Opći dojam:	dobar	

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8.1 ODABIR METODE PROCJENE

Dan očevida: **23.01.2018**

Dan kakvoće **23.01.2018**

Dan vrednovanja: **02.02.2018**

TROŠKOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, polu ugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

USPOREDNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Cijena se određuje usporedbom sa postignutim cijenama pri kupoprodaji sličnih nekretnina u relativno bliskom vremenskom razdoblju. U tu svrhu korišteni su podaci iz arhive Erste Nekretnina, iz specijaliziranog tiska, agencija za posredovanje nekretninama, državnog zavoda za statistiku, kao i ostalih dostupnih izvora.

DOHODOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Izračun hipotekarne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu nekretnine, koji se umanjuje za troškove upravljanja i održavanja.

Uz navedeno hipotekarna vrijednost nekretnine ovisi i od preostalog održivog vijeka korištenja građevine, kao i faktora rizika prihodovanja koji ostvaruje nekretnina. Ova metoda prikladna je za „tržišno orijentirane" nekretnine koje uobičajeno ostvaruju prihode njihovim gospodarenjem.

S obzirom na vrstu nekretnine – OBITELJSKI STAN U GRADU ODABRANA METODA ZA PROCJENU JE **POREDBENA METODA.**

8.2. Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti građevnog zemljišta

Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni, te izvršili obradu istih kako slijedi u nastavku.

Nekretnina 1

Obiteljski stan se nalazi u Zagrebu naselje Klara. Sisačka cesta odvojak II broj 35-35H, građen 2008 Godine. Stan je površine 34,69 m2. Kupoprodaja je obavljena 08.02.2017 za iznos od 39.000,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E-nekretnine ID PU 3565034

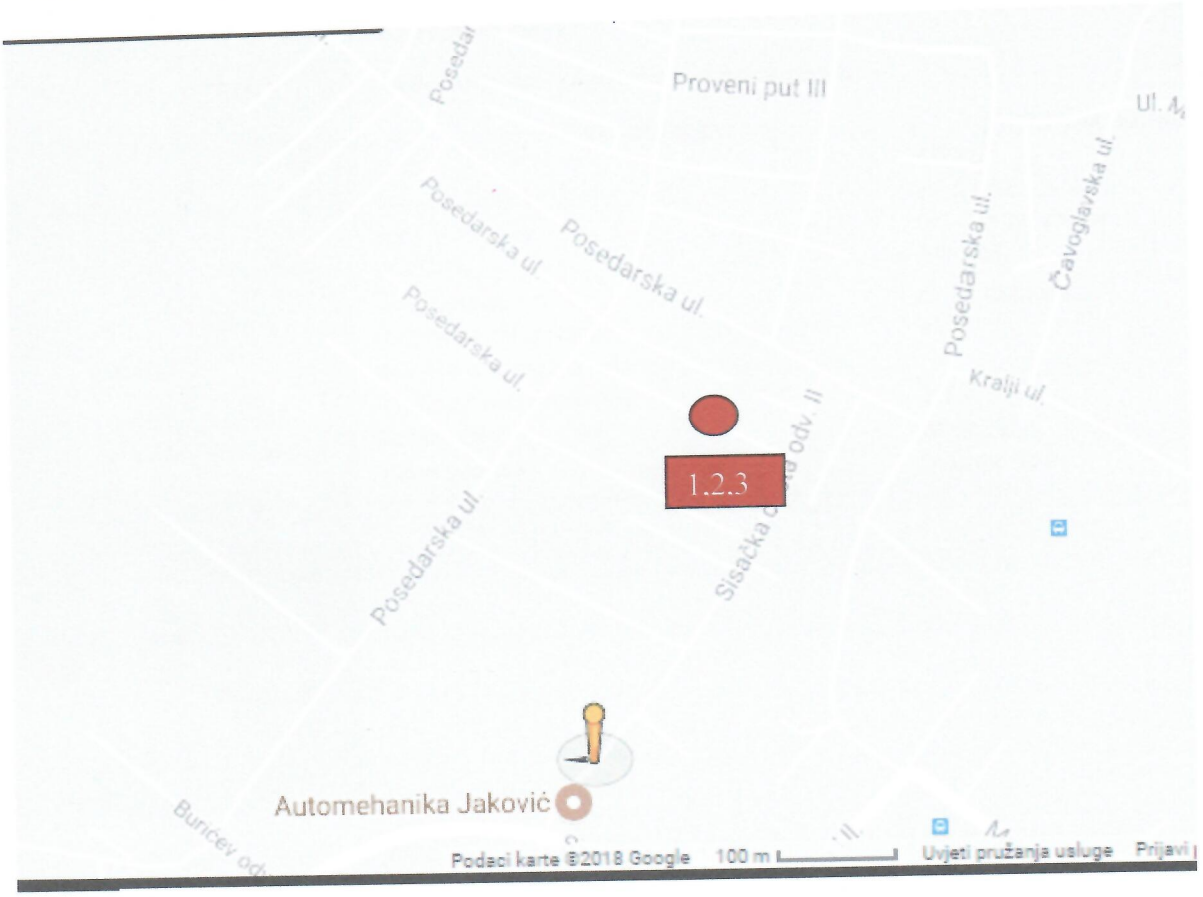
Nekretnina 2

Obiteljski stan se nalazi u Zagrebu naselje Klara. Sisačka cesta odvojak II broj 35-35H, građen 2008 Godine. Stan je površine 34,69 m2. Kupoprodaja je obavljena 20.09.2016 za iznos od 43.000,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E-nekretnine ID PU 3460113

Nekretnina 3

Obiteljski stan se nalazi u Zagrebu naselje Klara. Sisačka cesta odvojak II broj 35-35H, građen 2008 Godine. Stan je površine 59,16 m2. Kupoprodaja je obavljena 10.03.2014 za iznos od 61.600,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima E-nekretnine ID PU 2966882

POLOŽAJ USPOREDNIH NEKRETNINA



USPOREDBA 1



Podaci o nekretnini

Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	699958
Datum pregleda	21.1.2018.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3565034
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	34,69
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	290.458,07
Datum ugovora	08.02.2017
Status podatka	Preuzeto od PU

USPOREDBA 2



Podaci o nekretnini

Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atribut
ID ZKC	617728
Datum pregleda	21.1.2018.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3460113
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	34,69
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	318.930,07
Datum ugovora	20.09.2016
Status podatka	Preuzeto od PU

USPOREDBA 3



Vrijednost nekretnine (KN)	857.351,35
Datum ugovora	29.09.2017
Status podatka	Preuzeto od PU

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	242359
Datum pregleda	21.1.2018.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	2966882
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	59,16
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	459.190,43
Datum ugovora	10.03.2014
Status podatka	Preuzeto od PU

.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA POREDBENOM METODO

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE

su utvrđena prilikom očevida na nekretnini

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica	Površina stana (m2)	Položaj stana	Broj soba	Opće stanje
2.2.2018	Zagreb	klara	Sis. Cesta II odv.	59,66	pot	1	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

su utvrđena iz dostupnih podataka o kupoprodaji

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Zagreb	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur)	Površina (m2)	Poredbeni pokazatelj (eur/m2)	Položaj stana	Opće stanje
1	Klara, Sisačka	vlj.17	39.000	34,69	1.124	P-2 kat	dobro
2	Klara, Sisačka	ruj.16	43.000	34,69	1.240	P-2 kat	dobro
3	Klara, Sisačka	ožu.14	61.600	59,16	1.041	P-2 kat	dobro
Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:							
5	Ravne Njive	znatno odstupanje od jedinične cijene					

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

preračunava razlike u konjukturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu tijekom vremena

Redni broj transakcije	Cjenovni blok Zagreb	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Poredbeni pokazatelj (eur/m2)	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m2)
1	Klara, Sisačka	vlj.17	1.124	100,72	106,45	1,06	1.188
2	Klara, Sisačka	ruj.16	1.240	101,96		1,04	1.294
3	Klara, Sisačka	ožu.14	1.041	102,04		1,04	1.086

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

odgovara na pitanje: koliko bi vrijedila poredbena nekretnina da ima svojstva procjenivane nekretnine?

Redni broj transakcije	Cjenovni blok: Zagreb	Koeficijenti za preračunavanje					
		Mikrolokacija	Površina stana	Položaj u zgradi	Okoliš - komfor i kvaliteta stanovanja	Pripatci, opći dojam i sl	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)
	ponder	1	1	1	1	1	
1	Klara, Sisačka	⇨ 1,00	⇩ 0,90	⇨ 1,00	⇨ 1,00	⇨ 1,00	0,90
2	Klara, Sisačka	⇨ 1,00	⇩ 0,90	⇨ 1,00	⇨ 1,00	⇨ 1,00	0,90
3	Klara, Sisačka	⇨ 1,00	⇨ 1,00	⇨ 1,00	⇨ 1,00	⇨ 1,00	1,00

STATISTIČKA OBRADA

isključuje značajna odstupanja sukladno Članku 4. stavku 43. i Članku 4. Pravilnika

Redni broj transakcije	Cjenovni blok: **Zagreb**	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (eur/m2)	Ukupni koeficijent preračunavanja (kp)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)	Relativno odstupanje od medijana (%)	Apsolutno odstupanje od medijana	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Klara, Sisačka	1.188	0,90	1.069	1,55%	16,86	284
2	Klara, Sisačka	1.294	0,90	1.165	7,22%	78,48	6.159
3	Klara, Sisačka	1.086	1,00	1.086	0,00%	0,00	0
			suma	3.320			6.443
			medijan	1.086			1.611
			standardno odstupanje	46,34	4,27%		

pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja: 92,69

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok: **Zagreb**	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilinika)	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m2)	Jedinična vrijednost procjenjivanog stana (eur/m2)
1	Klara, Sisačka	1.069	1,55%	zadovoljava!	33%	356	1.107
2	Klara, Sisačka	1.165	7,22%		33%	388	
3	Klara, Sisačka	1.086	0,00%		33%	362	
				kontrola	100%		

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

uvodi u izračun posebna značajna obilježja nekretnine

Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja (eur/m2)					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
1.107	0	0	0	0	0	0	1.107

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA

Površina stana (m2)	Korigirana jed. cijena (eur/m2)	Tržišna vrijednost (eur)	Tečaj kn/eur	Tržišna vrijednost (kn)	Zaokruženo (kn)
59,66	1.107	66.031	7,430120	490.616	**490.000**

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI SPOREDNIH DIJELOVA STANA

Opis sporednog dijela nekretnine	Stvarna korisna površina (m2)	Koeficijent korisne vrijednosti korisne površine	Jedinična cijena stana (eur/m2)	Jedinična vrijednost (eur/m2)	Tržišna vrijednost (eur)	Tržišna vrijednost (kn)
Terasa	0,00	0,00	1.106,78	0	-	-
Parking	0,00	0,00		0	-	-
GM	0,00	0,00		0	-	-
dvorište - vrt	0,00	0,00		0	-	-
spremište	0,00	0,00		0	-	-
krovna terasa	0,00	0,00		0	-	-
Ukupno					-	-
Zaokruženo					**0**	-

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	**66.031**	**490.000**	kn

9. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom ja Božo Milivojević dipl. ing. građ, stalni sudski vještak za graditeljstvo i stalni sudski procjenitelj OIB 16058912925 osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja sukladno članku 9 st 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (dalje zakon) temeljem rješenja Županijskog suda u Bjelovaru broj 4-Su-715/2012 od 02.10.2015, sukladno čl 9 st. 2 zakona izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborate kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu sa propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborate.

Slatina 15.07.2015 godine

PROCJENITELJ

BOŽO MILIVOJEVIĆ d.i.g.

BOŽO MILIVOJEVIĆ
dipl.ing.grad.
SLATINA, J. Gotovca 5
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA GRADITELJSTVO I
STALNI SUDSKI
PROCJENITELJ

11.DOKUMENTACIJA

- PRILOG 1 - VLASNIČKI LIST
- PRILOG 2 – GEO PORTAL
- PRILOG 3 – KOPIJA PLANA

PRILOG 1 – VLASNIČKI LIST

(6)

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 14.01.2018. 23:07

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335444, KLARA

Broj ZK uloška: 3662

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27710/2017
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 8 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2891/2	**STAMBENA ZGRADA BR. 35A, SISAČKA CESTA, ODVOJAK 2 I DVORIŠTE**			**594**	
		STAMBENA ZGRADA BR. 35A, SISAČKA CESTA, ODVOJAK 2			179	
		DVORIŠTE			415	
		UKUPNO:			**594**	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8. Suvlasnički dio: 1467/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)		
1. trosobni stan oznake B-8 u potkrovlju stambene zgrade oznake B, koji se sastoji od ulaznog prostora, kuhinje, blagovanja i boravka, 2 sobe kupaonice i terase, s pripadajućim parkirnim mjestom oznake P-6 koje se nalazi u dvorištu iza objekta, ukupne netto korisne površine 59,66 čm,		
IMAGO STUDIO D.O.O., HERMANOVA BR. 13/A, ZAGREB		
2.1	Zaprimljeno 04.12.2013. broj Z-54755/13 Temeljem rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br.Ovrj-2549/2013 od 28.studenog 2013.zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE
8.1	Zaprimljeno 13.11.2017.g. pod brojem Z-27710/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SUŽBA KARLOVAC POSL. BR. ST-4340/16., OD 09.11.2017.nad stečajnim dužnikom IMAGO STUDIO D.O.O. Zagreb, Hermanova 13/A.	na 8 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 8 (1467/10000)			
1.1	Zaprimljeno 07.12.2011. broj Z-60224/11 Na temelju ugovora o založnom pravu od 02.prosinca 2011.g. na nekretnine u A, radi osiguranja tražbine uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 967.618,76 kn sa pripadajućim kamatama, prema Uredbi o visini zatezne kamate na zakašnjelo plaćanje javnih prihoda i ostalih uvjeta iz citiranog Ugovora za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487**	967.618,76 KN	ISTI TERET NA E-2

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.01.2018.

PRILOG 2 – GEO PORTAL I KUĆNI BROJ



PRILOG 3 – KOPIJA PLANA

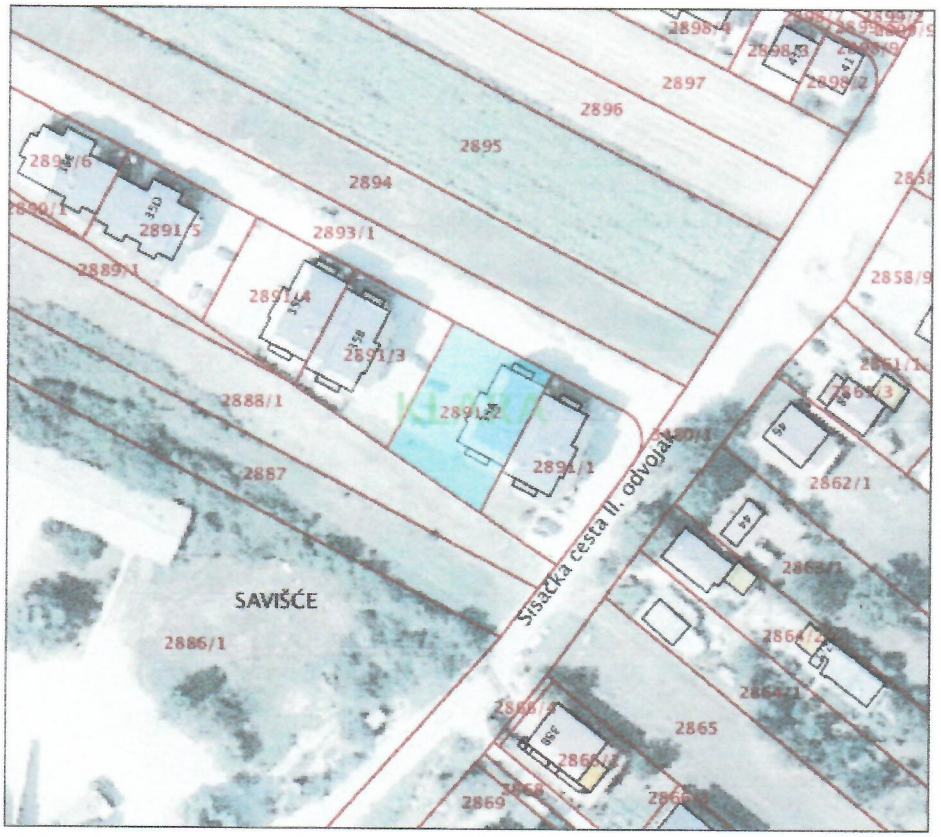
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KLARA, 335444
k.č. br.: 2891/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 15.01.2018