

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B**

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnine: Dvosobni stan u Zagrebu, Koranska 1/B



Naručitelj procjene: JELENA RUDEŽ VUGDELIJA, Zagreb, Koranska 1/B

Zagreb, studeni/prosinac 2020.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.
Zagreb, Gračec 18

Tihomir Borić

IZDAJIO
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO
I PROCJENU NEKRETNINA
TIHOMIR BORIĆ
dipl. ing. građ.
ZAGREB
Gračec 18

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 - Su -1170/16
Zagreb, 09. siječnja 2017.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu Nada Nekić Plevko, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Borića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. i 123/15) donosi

RJEŠENJE

Tihomir Borić, (OIB; 74123011310) rođen 03.04.1956. godine u Zagrebu, sa stalnim mjestom boravka u Zagrebu, Gračec 18; ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjene nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Imenovani sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. 12. i 12a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova

sudske uprave

2
Nada Nekić Plevko



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

MBS:081088307
Tt-17/11373-4

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu po sucu pojedincu Tina Jakupak u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja j.d.o.o. po prijedlogu predlagatelja BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, Zagreb, Gračec 18, 23.03.2017. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje jednostavnog društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, sa sjedištem u Zagreb, Gračec 18, u registarski uložak s MBS 081088307, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

U Zagrebu, 23. ožujka 2017. godine



S U D A C

Tina Jakupak

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudnik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Tt-17/11373-4

MBS: 081088307

Datum: 27.03.2017

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo
s ograničenom odgovornošću za usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA:

BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom
odgovornošću za usluge

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Zagreb (Grad Zagreb)
Gračec 18

PRAVNI OBLIK:

jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- * - usluge vještačenja iz područja arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
- * - kupnja i prodaja robe
- * - pružanje usluga u trgovini
- * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * - zastupanje inozemnih tvrtki
- * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * - promidžba (reklama i propaganda)
- * - usluge prevodenja

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Tihomir Borić, OIB: 74123011310
Zagreb, Gračec 18
- jedini osnivač j.d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Tihomir Borić, OIB: 74123011310
Zagreb, Gračec 18
- direktor
- zastupa društvo samostalno i neograničeno

TEMELJNI KAPITAL:

10,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

D002, 2017-03-27 13:27:27



Stranica: 1 od 2

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Tt-17/11373-4

MBS: 081088307
Datum: 27.03.2017

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo
s ograničenom odgovornošću za usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju društva BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o. od
17.03.2017.godine.

U Zagrebu, 27. ožujka 2017.

S U D A C.
Tina Jakupak



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSONBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B

PRIMIENJENI PROPISI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Podaci o cijenama građevinskog zemljišta prema raznim izvorima
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Samobora
- HRN ISO 9836:2002 Standard za obračunavanje površina objekata
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podaci Hrvatske burze nekretnina o prodajnim cijenama sličnih objekata na istoj lokaciji
- Hedonistički index cijena nekretnina prema podacima HNB
- European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Pravilnik općine Grada Zagreba za procjenu nekretnina (ing. Vlado Verner, 1936.)
- Arhiva vještaka

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVIPOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B

1. UVOD

Na zahtjev naručitelja, JELENE RUDEŽ VUGDELIJA iz Zagreba, Koranska 1/B potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnina i to dvosobnog stana koji se nalazi na 2. katu stambene zgrade u Zagrebu, Koranska 1/B koja je izgrađena na z.k.čest.br. 686/8 k.o. Trnje i koji je upisan u Knjizi položenih ugovora (KPU) Trnje, broj poduloška 5742 / zk. uložak 4275.

Predmetni poduložak upisan je i u glavnoj knjizi u z.k.ul.br. 4275 k.o. Trnje kao etažno vlasništvo - suvlasnički dio 143 (E-143).

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta te utvrđivanje

PROMETNE - građevinske vrijednosti **Pg** tj. tržišna vrijednosti nekretnina (TV) u trenutku procjenjivanja u prosincu 2020. godine

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

2. PODACI O OČEVIDU

Datum očevida	05.11.2020.
Datum procjene kvalitete	05.11.2020.
Datum procjene vrijednosti	03.12.2020.
Opseg obilaska	Obavljen je vizualni pregled objekta izvana kao i pregled okruženja objekta uz fotografsko snimanje. Za dijelove objekta koji nisu dostupni pri vizualnom pregledu (instalacije, izolacije i sl.) pretpostavlja se da nema nedostataka i štete. Obavljen je vizualni pregled i fotografsko snimanje predmetnog stana uz izmjeru površina laserskim mjeračem LEICA DISTO
Nazočni pri očevidu	Naručitelj procjene, vještak
Dokumentacija korištena pri očevidu	- izvadak iz KPU - kopija katastarskog plana

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B

OPĆI PODACI			
površina zemljišta (prema katastru)	1445 m ²		
površina zemljišta (prema zemljišnim knjigama)	1445 m ²		
vrsta građevine	Stambena zgrada	starost / god. izgradnje 1986.	dovršenost 100 %
Stanje nekretnine	Dobro		
Korisnik nekretnine	Naručitelji procjene		
NKP	59,21 m ² prema z.k.ul.		
Priključci	Električna energija, vodovod, kanalizacija, plin, telefon		
Onečišćenja	Nema		
Buka	Nema		
Alternativna upotreba	Moguća – uredski prostor		
Zona gradnje	Mješovita		
Plansko prostorna dokumentacija	GUP Grada Zagreba		
Tip okolnih objekata	Zgrade kolektivnog stanovanja, javne zgrade		
Dodatni atributi	Otežavajuća okolnost – sudski spor (stečajna masa iza Seget Jadran d.d. u stečaju) i zabilježba ovrhe na 1/2 stana		
Porez na promet nekretnina	NIJE UKLJUČEN u procijenjenoj tržišnoj vrijednosti		
Utrživost	Neutrživa nekretnina		
Namjena procjene	za potrebe naručitelja		

NAPOMENA VJEŠTAKA:

Predmetni stan bio je u vlasništvu Marka Mandića, jednog od suvlasnika tvrtke Seget Jadran dd. u stečaju. Darovnim ugovorom Marko Mandić darovao je predmetni stan svojoj supruzi Ružici Mandić, a ona ga je prodala naručiteljici ovog elaborata gđi. Rudež Vugdelija.

Ne ulazeći nepotrebno u detalje sudskog postupka, za potrebe ovog elaborata procjene navode se samo elementarne činjenice - Presudom VTS-a (posl.broj: 55 Pž-622/2019-3) određeno je da bivša vlasnica Ružica Mandić prodajom 1/2 predmetnog stana namiri dio tražbine prema tužitelju u stečajnom postupku pa je u okviru stečajnog postupka pokrenuta ovrha na 1/2 stana koji je, međutim, jedinstvena funkcionalna cjelina i koju nije moguće fizički podijeliti.

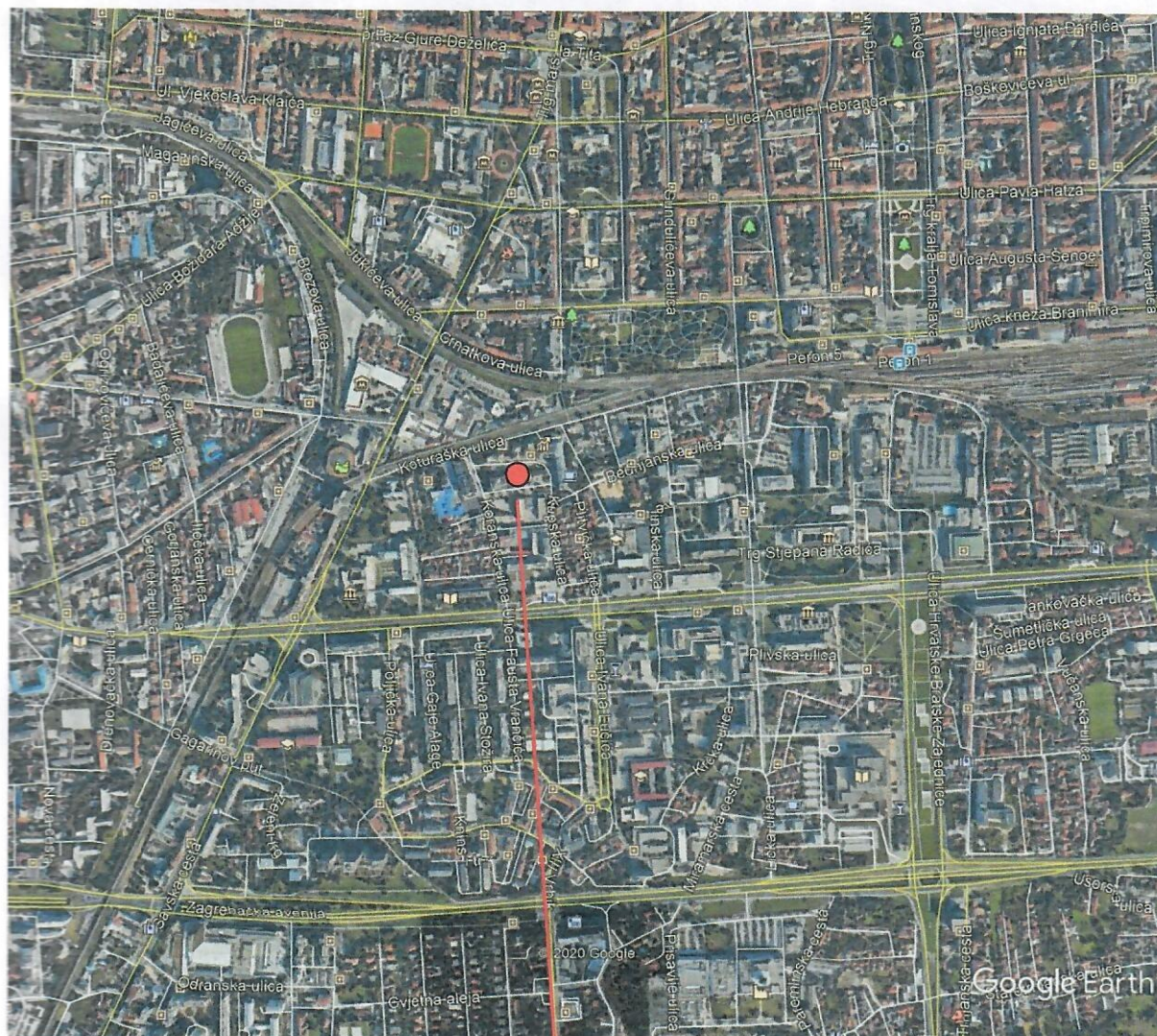
Ovrha se, dakle, odnosi na 1/2 idealnoga dijela.

Zbog te činjenice radi se o neutrživoj nekretnini na slobodnom tržištu pa će daljnji postupak procjene akceptirati to činjenično stanje.

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B

3. IDENTIFIKACIJA I NALAZ ZATEČENOG STANJA

3.1. LOKACIJA OBJEKTA:



Lokacija zgrade

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

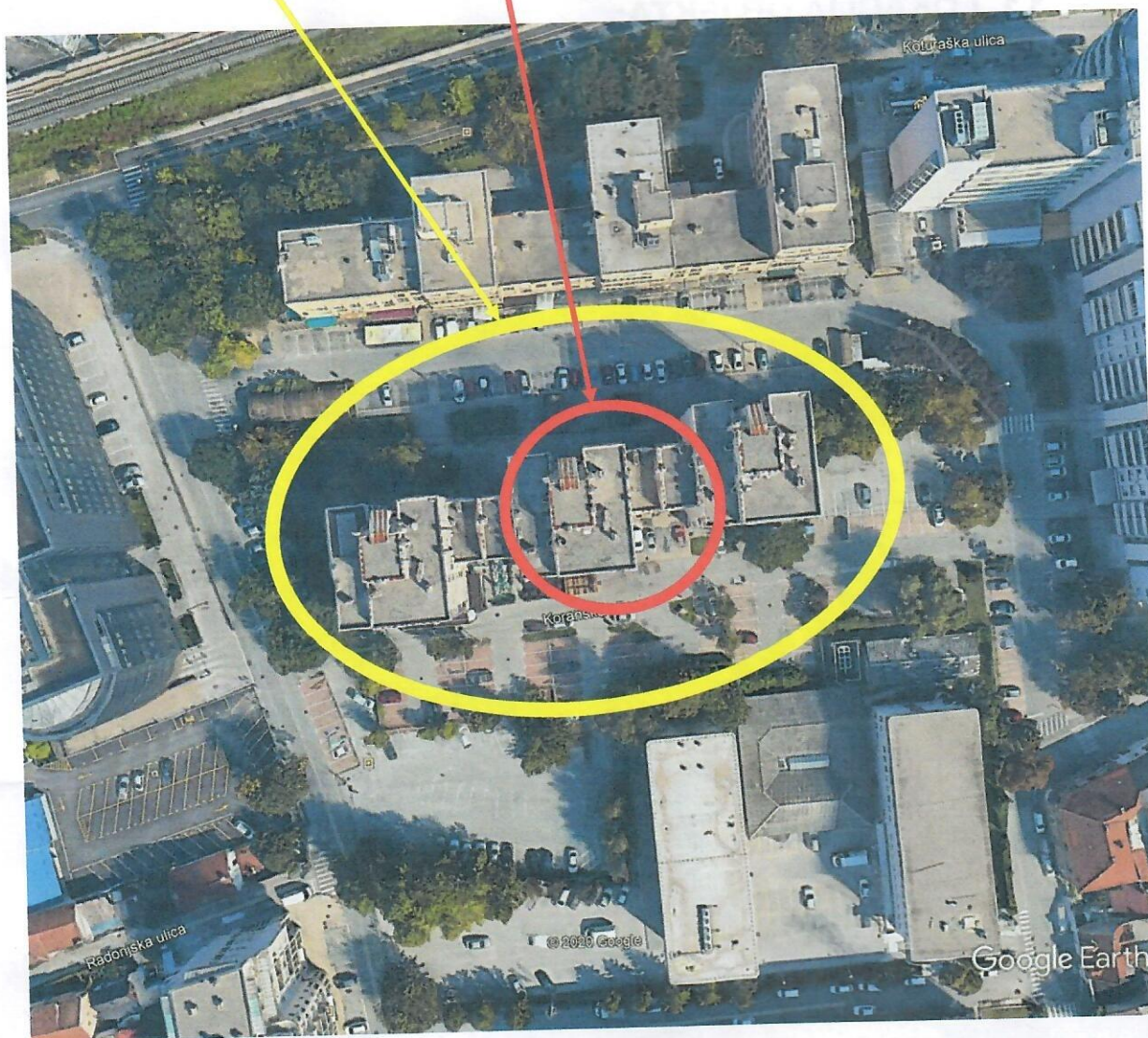
Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B

Mikro lokacija zgrade

Koturaška 1/B



Stambeni prostor čija se vrijednost procjenjuje nalazi se na 2. katu stambene zgrade u Koturaškoj ulici u širem središtu stare gradske jezgre. Neposredno okruženje karakteriziraju objekti kolektivnog stanovanja i poslovnih sadržaja te relativna blizina javnih i ostalih gospodarskih sadržaja. Karakteristika je predmetne lokacije potpuna opremljenost gradskom mrežom komunalne infrastrukture te dobra prometna povezanost sa svim dijelovima grada kao i činjenica da se radi o području koje nije izloženo bilo kakvim utjecajima buke ili zagađenost čak niti od gradskog prometa.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B

3.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

3.2.1. Zemljišnoknjižno stanje

kat. općina:	Trnje
KPU :	PODULOŽAK 5742/z.k.uložak 4275
z.k.čest.br.:	686/8
opis nekretnine:	Stambena zgrada KORANSKA 1/B sagrađena na čest.br. 686/8 Stan br. 11 na II katu, 2. Stubište koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u površini od 59,21 m ² i spremište broj 11 u površini od 2,67 m ²
Vlasnik nekretnine:	RUDEŽ VUGDELIJA JELENA, Zagreb, Koranska 1/B u cijelosti 1/1



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 02.12.2020. 23:19

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-53327/2020
Aktivne plombe: Z-54319/2020

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4275

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m ²	
1.	686/8	STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE U ZAGREBU, KORANSKA ULICA BR. 1A, 1B I 1C			1445	
		UKUPNO:			1445	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	PODULOŠCI: 3050, 4036, 5539, 5637, 5638, 5746, 6358, 3897, 4427, 5299, 5408, 5605, 5742, 137, 209, 2545, 2686, 2761, 3041, 3690, 3845, 4465, 5333, 5635, 6108, 10257	
143.	Suvlasnički dio: 2,07/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-143) Dvosobni stan površine 60,12 m ² , oznake 11 u II. (drugom) katu, Koranska br. 1/b INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA CESTA BR. 66, ZAGREB	PODULOŽAK 5742

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B

3.2.2. Katastarsko stanje

Vidljivo u priloženom posjedovnom listu br. 7093 k.o. Centar

4. TEHNIČKI OPIS

4.1. Osnovne napomene

Sva saznanja o građevini temelje se na izvršenom očevidu i vizualnom pregledu.

Tehnički opis u nastavku elaborata načinjem je u opsegu potrebnom za izvođenje zaključaka o vrijednosti predmetne nekretnine.

Za sve dijelove objekta koji su nepristupačni vizualnom pregledu (instalacije, izolacije) procjenjuju se na temelju pretpostavke da su uobičajene izvedbe te u punoj funkcionalnosti.

4.2. Osnovna obilježja građevine

Namjena	stambena
Godina izgradnje	1986.
Energetski certifikat	nije predodčen, pretpostavljaju se srednji energetski parametri s obzirom na vrijeme i način izgradnje
Vanjski izgled	pročelje ožbukano, pomalo derutno
Buka	nema izvora buke
Zagađenje okoliša	nema izvora zagađenja

Namjena:	Stambeni prostor
Godina izgr.:	1986.
Katnost:	Podrum + Prizemlje + 8 katova
Konstrukcija:	Temelji: Armirano betonski trakasti
	Nosiva k.: Armirano betonska skeletna s obodnim zidovima od opeke
	Međukatna k.: Armirano betonska puna ploča
	Preg. zidovi: Od opeke
	Krovnna k.: Ravni krov sa svim slojevima toplinke i hidro izolacije
	Limarija: Pocičana
	Hidroizolacije: Izvedene
Pročelje:	Ožbukano i obojano, pomalo derutno
Obrada zidova:	Ožbukani i obojani, djelomično opločeni zidnim keramičkim pločicama, djelomično oštećeni potresom
Obrada podova:	Podne keramičke pločice, hrastov parket
Stolarija:	Unutrašnja st.: Puna tipska furnirana drvena vrata
	Fasadna st.: Drveni tipski prozori ostakljeni izo staklom
Instalacije:	Električne: Provedena instalacija
	Telefon: Provedena instalacija
	Vodovod: Provedena instalacija
	Kanalizacija: Provedena instalacija
	Plin: Provedena instalacija
	Klima uređaj: Split sistem
	Grijanje: Plinsko etažno centralno radijatorsko
	Sanitarije: Keramičke
Održavanje:	Potrebna adaptacija i saniranje pukotina nastalih potresom

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B

5. PRIKAZ POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

PROSTORIJA	tlocrtna površina m ²	koef.	netto korisna površina m ²	brutto površina m ³	BVO m ³
2. KAT					
ulazni hodnik	4,32	1,00	4,32		
dnevni boravak	28,64	1,00	28,64		
soba	11,44	1,00	11,44		
kuhinja	5,61	1,00	5,61		
ostava	1,70	1,00	1,70		
kupaonica	3,72	1,00	3,72		
loggia	3,92	0,75	2,94		
ostava u podrumu	2,67	0,50	1,34		
UKUPNO:	62,02		59,71	71,65	200,61

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B

6. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

6.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Člankom 23 Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to **usporedna, prihodovna i troškovna metoda**. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

Usporedna metoda ili metoda usporednih transakcija primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Usporednom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije).

Prihodovna metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Troškovna metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluizgrađene 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.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

S obzirom na navedeno, imajući u vidu buduće korištenje građevine koje je određeno njenim karakterom – stan u sklopu višestambene zgrade, te imajući u vidu karakter predmetnog građevinskog zemljišta, sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se :

- **troškovna metoda** za procjenu vrijednosti stambenog prostora kao jedina relevantna metoda
- **usporedna metoda** koju u principu forsira Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i pripadajući Pravilnik u ovom slučaju NIJE PRIMJENJIVA iz razloga što u bazi e-nekretnine NEMA podataka o sličnim realiziranim transakcijama (prodaja 1/2 idealnog dijela)

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B

6.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI POSL. PROSTORA - TROŠKOVNA METODA

U odnosu na građevinsko stanje predmetnih nekretnina te u odnosu na njihove sadržaje, opremljenost, lokaciju i ostale utjecaje, a u svrhu utvrđivanja realne cijene koštanja 1 m² netto površine utvrđuje se :

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST - vrijednost svih radova i uporabljenih materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² netto korisne površine sukladno propisu HRN ISO 9836:2002. Jedinična cijena obuhvaća troškove investiciono tehničke dokumentacije, građevinske dozvole, izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme, nadzora, ishođenja dozvole za uporabu, doprinose za energetiku i sklonište te sva ostala administrativna davanja i takse.

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST - vrijednost N_g umanjena postotkom amortizacije odnosno umanjenja vrijednosti troškova građenja koji ovisi o starosti i stanju održavanja objekta, a iznosi se, prema hrvatskom autoru ing, Verneru, posebno za konstrukciju i posebno za elemente koji karakteriziraju opremljenost objekta. U ovom slučaju, sukladno Zakonu i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta računa se pomoću FK MATRICE prepisane iz knjige "Der Wert von Immobilien" njemačkih autora koja je sastavni dio njemačke legistative i koja je nekritički od strane zakonodavca inkorporirana u trenutno važeću legislativu koja pokriva područje procjene vrijednosti nekretnina, zanemarujući istovremeno iskustva hrvatskih vještaka/procjenitelja i metodu umanjenja vrijednosti koju je uveo ing. Verner te koja se iskustveno u višedesetljetnoj praksi pokazala vjertodostojnom.

PROMETNA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST - vrijednost objekta prema tržišnim cijenama, tj. stvarna odštetna vrijednost za kupnju i korištenje nekretnina i svih pripadajućih sadržaja i prava na procjendbenom prostoru.

Ova vrijednost dobiva se množenjem S_g prometnim koeficijentom koji se ocjenjuje prema slijedećim elementima:

$$S_g = NKP \times C_{sg}$$

$$P_g (TV) = S_g \times F_I \times F_{kp} \times F_p \times F_{ki} \times F_{pp}$$

- FI faktor lokacije** (0,70 - 1,50)
ovisi o mikro lokaciji, prostornoj orijentaciji, infrastrukturi, katnosti, broju stambenih jedinica i dr.
- Fkp faktor korisne površine** (0,80 - 1,20)
ovisi o korisnoj površini nekretnine
- Fp faktor za poslovne objekte** (1,00 - 1,50)
ovisi o vrsti objekta i opremljenosti za obavljanje te djelatnosti
- Fki faktor kvalitete izgradnje** (0,20 - 1,50)
ovisi o izgrađenosti i opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt izveden po standardima POS-a, te o kvaliteti materijala i opreme
- Fpp faktor ponude i potražnje** (0,20 - 2,00)
ovisi o trenutnoj ponudi i potražnji na tržištu nekretnina za navedenu lokaciju

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B

Izračun nove i sadašnje građevinske vrijednosti prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina

- etalonska vrijednost građenja (NN br. 67/2019 od 12.07.2019.) 6.000,00 kn/m²
- Vrijednost etalonske cijene građenja iz točke I. sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos i porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu
- vremensko izjednačenje vrijednosti etalona
srednji tečaj € prema podacima HNB za 12.07.2019. 1 kn = 7,388389 €
srednji tečaj € prema podacima HNB na dan procjenjivanja 1 kn = 7,545450 €
- koeficijent izjednačenja $7,545450 / 7,388389 = 1,02$
-
- vremensko izjednačenje vrijednosti etalona
 $6.000,00 \text{ kn/m}^2 \times 1,02 = 6.120,00 \text{ kn/m}^2$
- prilagodba s obzirom na vrstu objekta, složenost izgradnje, opremu i kvalitetu ugrađenih materijala i opreme $k = 1,35$
- ukupna jedinična cijena građenja:
 $6.120,00 \text{ kn/m}^2 \times 1,20 = \mathbf{8.262,00 \text{ kn/m}^2}$

SVEUKUPNO NKP:	59,71 m ²
SVEUKUPNO BRP:	71,65 m ²
SVEUKUPNO BV:	200,61 m ³

- nova građevinska vrijednost Ng

$$Ng = NKP \times c = 59,71 \text{ m}^2 \times 8.262,00 \text{ kn/m}^2 = \mathbf{493.324,02 \text{ kn}}$$

- sadašnja građevinska vrijednost Sg (izračun pomoću FK MATRICE)

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B

	FK MATRICA	A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none">izvršna lokacija*velika potražnja za vrstom zgradeskoro nema/nema ponude	<ul style="list-style-type: none">vrlo dobra infrastrukturavrlo dobro oblikovanjedobra prostorna organizacijavisoka fleksibilnost	<ul style="list-style-type: none">nema oštećenjapuna stabilnostpuna uporabivostdaljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none">vrlo dobra lokacija*redovita potražnja za vrstom objektamala ponuda	<ul style="list-style-type: none">vrlo dobra infrastrukturadobro oblikovanjedobra prostorna organizacijadovoljna fleksibilnost	<ul style="list-style-type: none">mala oštećenjapuna stabilnostjoš dobra uporabivostdaljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none">dobra lokacija*još postoji potražnja za vrstom objektadovoljna ponuda	<ul style="list-style-type: none">dovoljna infrastrukturaprosječno oblikovanjeprosječna prostorna organizacijaumjerena fleksibilnost	<ul style="list-style-type: none">jasna oštećenjasmanjena stabilnostprosječna uporabivostdaljnje korištenje smanjeno
4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none">umjerena lokacija*mala potražnja za vrstom objektabogata ponuda	<ul style="list-style-type: none">dovoljna infrastrukturaumjereno oblikovanjeumjerena prostorna organizacijamala fleksibilnost	<ul style="list-style-type: none">jasna oštećenjasmanjena stabilnostsmanjena uporabivostdaljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none">nezadovoljavajuća lokacija*jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta	<ul style="list-style-type: none">nedovoljna infrastrukturaumjereno oblikovanjenedovoljna prostorna organizacijabez fleksibilnosti	<ul style="list-style-type: none">znatna oštećenjasmanjena stabilnostnedovoljna uporabivostdaljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije

A	3
B	3
C	2

ODABRANI Fk
3

Starost građevine G	34
Održivi vijek korištenja OVK	80
Faktor korištenja Fk	3
Relativna starost (G/OVK)	43%
OOVK = 46 % x OVK	37
Zamjenska starost (OVK – OOVK)	43
Linearni otpis 37/43	86 %

sadašnja građevinska vrijednost

Sg = 493.324,02 kn x 86 % = 424.258,66 kn

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B

- vrijednost komunalnog doprinosa
 $BV \times Kd = 200,61 \text{ m}^3 \times 118,00 \text{ kn/m}^3V =$ **23.671,98 kn**
- vrijednost priključaka na komunalnu infrastrukturu (procjena) **20.000,00 kn**
- vrijednost zemljišta
 $BRP \times Cz = 71,65 \times 1.709,00 \text{ kn/m}^2BRP =$ **122.449,85 kn**

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE Pg

1	SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE	424.258,66
2	KOMUNALNI DOPRINOS	23.671,98
3	VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA	20.000,00
4	VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	122.449,85
	UKUPNO	590.380,49

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

FI	faktor lokacije	(0,70 - 1,50)
Fkp	faktor korisne površine	(0,80 - 1,20)
Fp	faktor za poslovne objekte	(1,00 - 1,50)
Fki	faktor kvalitete izgradnje	(0,20 - 1,50)
Fpp	faktor ponude i potražnje	(0,20 - 2,00)

NAPOMENA VJEŠTAKA:

Primjenjuje se mali koeficijent faktora ponude i potražnje Fpp budući da se radi o prodaji 1/2 idealnog dijela neuseljivog stana za što na tržištu ne postoji interes

$$Pg = Sg \times FI \times Fkp \times Fp \times Fki \times Fpp$$

$$Pg = 590.380,49 \text{ kn} \times 1,30 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,35 = \mathbf{268.623,12 \text{ kn}}$$

Procijenjena vrijednost 1/2 predmetnog stana iznosi:

$$Pg (TV) = \mathbf{134.311,56 \text{ kn}} \quad \text{odnosno} \quad \mathbf{17.800,34 \text{ €}}$$

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata revizije procjene utvrđena je **prometna - tržišna vrijednost** nekretnina i to 1/2 idealnog dijela neuseljivog dvosobnog stana koji se nalazi na 2. katu stambene zgrade u Zagrebu, Koranska 1/B koja je izgrađena na z.k.čest.br. 686/8 k.o. Trnje i koji je upisan u Knjizi položenih ugovora (KPU) Trnje, broj poduloška 5742 / zk. uložak 4275 u iznosu od sveukupno:

134.311,56 kn odnosno 17.800,34 €

Elaborat procjene poslužiti će naručiteljima kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržišne vrijednosti nekretnina.

Zagreb, 03. prosinca 2020.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.
Zagreb, Gračec 18



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSONBI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B

IZJAVA VJEŠTAKA:

- Pretpostavlja se, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su predloženi vještaku
- Ovom pretpostavkom se uključuje povjerenje u dokumente dobivene od Klijenta (ili nekog drugog izvora), neovisno jesu li originali ili fotokopije, i uključuje povjerenje u podatke iz zemljišnih knjiga, katastra, kao i ostalih institucija čiji dokumenti se koriste u procjenama
- Procjena isključuje provjeru vjerodostojnosti korištenih dokumenata
- Usluga pružena od strane BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o. obavljena je sukladno pozitivnim zakonskim propisima i priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima (ESV)
- Kod procjene vještak je djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
- Naknada vještaku za izvršeni rad ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti predmetnih nekretnina
- Vještak nije osobno zainteresiran za predmet procjene



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B

PRILOZI

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 02.12.2020 23:19

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani poduložak

Knjiga PU: TRNJE

Broj poduloška: 5742 / zk. uložak: 4275

Broj zadnjeg dnevnika: Z-48693/2020
Aktivne plombe: Z-54319/2020

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Stambena zgrada KORANSKA 1/B, ZAGREB sagrađena na čest. br. 686/8	

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	stan broj 11 na II (drugom) katu, 2. stubište koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u površini od 59.21 čm. i spremišta broj 11 u površini od 2.67 čm.	

B

Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
RUDEŽ VUGDELIJA JELENA, OIB: 56364025567, ZAGREB, KORANSKA 1/B 1/1		
3.1	Zaprimljeno 02.04.2003. broj Zs-4433/03 Temeljem ovisodnog rješenja broj gornji od 03. srpnja 2007. godine, zabilježuje se odbijeni prijedlog predlagatelja Seget Jadrana d.d. u stečaju iz Segeta Donjeg, Hrvatskih žrtava 60 radi zabilježbe spora.	ZABILJEŽBA
4.1	Zaprimljeno 14.04.2003. broj Zs-4987/03 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu posl.br.P-2939/02 od 28.ožujka 2003.godine, zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja ili opterećenja nekretnine do pravomoćnog okončanja postupka u predmetu posl.br.P-2939/02 kod Trgovačkog suda u Splitu.	ZABILJEŽBA
5.1	Zaprimljeno 21.08.2007. broj Z-53582/07 Temeljem podneska tužitelja kojim se uređuje i proširuje tužbeni zahtjev zaprimljenog na Trgovačkom sudu u Splitu 07.04.2003 pod posl. br. P-2939/02, zabilježuje se tužba radi pobijanja pravnih radnji dužnika.	ZABILJEŽBA TUŽBE

C

Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 21.10.2020.g. pod brojem Z-46805/2020 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRIČNOG PODNESKA 21.10.2020, PRIJEDLOG ZA OVRHU 21.10.2020 radi donošenja rješenja o ovrsi, na 1/2 dijela nekretnine u A.		

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B

Knjiga PU: TRNJE

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

Verificirani poduložak

Broj poduloška: 5742 / zk. uložak: 4275

C

Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 31.10.2020.g. pod brojem Z-48693/2020 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU ZAPRIMLJEN KOD OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU 30.10.2020, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 30.10.2020 radi donošnja rješenja o ovrsi.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju knjige položenih ugovora na datum 02.12.2020.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 02.12.2020. 23:19

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj ZK uložka: 4275

Broj zadnjeg dnevnika: Z-53327/2020
Aktivne plombe: Z-54319/2020

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	686/8	STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE U ZAGREBU, KORANSKA ULICA BR. 1A, 1B I 1C			1445	
		UKUPNO:			1445	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	PODULOŠCI: 3050, 4036, 5539, 5637, 5638, 5746, 6358, 3897, 4427, 5299, 5408, 5605, 5742, 137, 209, 2545, 2686, 2761, 3041, 3690, 3845, 4465, 5333, 5635, 6108, 10257	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 0,12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Spremište stana površine 3,15 m2, oznake 1 u podrumu, Koranska br. 1/a INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA CESTA BR. 66, ZAGREB	
2.	Suvlasnički dio: 0,12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Spremište stana površine 3,15 m2, oznake 2 u podrumu, Koranska br. 1/a INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA CESTA BR. 66, ZAGREB	
3.	Suvlasnički dio: 0,12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Spremište stana površine 3,15 m2, oznake 3 u podrumu, Koranska br. 1/a PRALJAK MARKO, JMBG: 2702979382504, A. STARČEVIĆA BR. 28, MAKARSKA	
4.	Suvlasnički dio: 0,12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Spremište stana površine 3,15 m2, oznake 4 u podrumu, Koranska br. 1/a INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA CESTA BR. 66, ZAGREB	
5.	Suvlasnički dio: 0,12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) Spremište stana površine 3,15 m2, oznake 5 u podrumu, Koranska br. 1/a UDILJAK VESNA, HEINZELOVA BR. 47/B, ZAGREB	
6.	Suvlasnički dio: 0,11/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) Spremište stana površine 2,93 m2, oznake 6 u podrumu, Koranska br. 1/a INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA CESTA BR. 66, ZAGREB	

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOBODNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B

Katastarska općina: 335649, TRNJE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 4275

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
142.	Suvlasnički dio: 1,39/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-142) Jednosobni stan površine 40,39 m ² , oznake 10 u II. (drugom) katu, Koranska br. 1/b TOMIĆ KIRIN ILEANA, A. MIHANOVIĆA BR. 8, BJELOVAR	
143.	Suvlasnički dio: 2,07/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-143) Dvosobni stan površine 60,12 m ² , oznake 11 u II. (drugom) katu, Koranska br. 1/b INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA CESTA BR. 66, ZAGREB	PODULOŽAK 5742
144.	Suvlasnički dio: 1,93/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-144) Dvosobni stan površine 55,84 m ² , oznake 12 u II. (drugom) katu, Koranska br. 1/b HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, STROSSMAYEROV TRG BR. 9, ZAGREB	
2.1	Primljeno: 31. srpnja 2002. Z-17364/02 Temeljem sporazuma o prijenosu vlasništva radi osiguranja novčane tražbine od 26.07.2002. godine javnobilježnički solemniziranog br. OU-330/02 zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva dopušten radi osiguranja novčane tražbine po čl. 274 st. 5 Ovršnog zakona, sa imena i vlasništva: KALAJDŽIĆ NENAD, JMBG: 0102964330066, VANKINA BR. 20, ZAGREB	ZABILJEŽBA
145.	Suvlasnički dio: 1,49/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-145) Jednosobni stan površine 43,34 m ² , oznake 13 u III. (trećem) katu, Koranska br. 1/b GALIĆ MARINA, OIB: 38063106196, KORANSKA ULICA 1C, 10000 ZAGREB	
146.	Suvlasnički dio: 2,07/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-146) Dvosobni stan površine 60,09 m ² , oznake 14 u III. (trećem) katu, Koranska br. 1/b POŽGAJ ZDRAVKO, OIB: 48864419389, KORNATSKA ULICA 1B, 10000 ZAGREB	
146.1	Zaprimljeno 03.05.2019.g. pod brojem Z-22175/2019 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, Požgaj Zdravka radi upisa prava vlasništva.	
147.	Suvlasnički dio: 3,3/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-147) Troipolobni stan površine 95,77 m ² , oznake 15 u III. (trećem) katu, Koranska br. 1/b BRALO KATICA, OIB: 80362210654, KORNATSKA ULICA 1B, 10000 ZAGREB	
148.	Suvlasnički dio: 1,39/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-148) Jednosobni stan površine 40,39 m ² , oznake 16 u III. (trećem) katu, Koranska br. 1/b 1/2 PAVOŠEVIĆ MIODRAG, OIB: 05307206011, N.TRICKA BR.5, VIROVITICA 1/2 PAVOŠEVIĆ LJILJANA, OIB: 61123883629, N.TRICKA BR.5, VIROVITICA	
149.	Suvlasnički dio: 2,07/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-149) Dvosobni stan površine 60,12 m ² , oznake 17 u III. (trećem) katu, Koranska br. 1/b 1/2 MIKAN LJILJANA, JMBG: 0102950395505, DONJA KUPČINA BR. 465, PISAROVINA 1/2 MIKAN DRAGUTIN, JMBG: 1710942390506, DONJA KUPČINA BR. 465, PISAROVINA	
150.	Suvlasnički dio: 1,93/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-150) Dvosobni stan površine 55,84 m ² , oznake 18 u III. (trećem) katu, Koranska br. 1/b 1/2 ZORIČIĆ MARINA, LOVRE MANTIJA BR. 5, ZADAR 1/2 GRAH MAJDA, VIŠNJEVAC BR. 1, ZAGREB	

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B



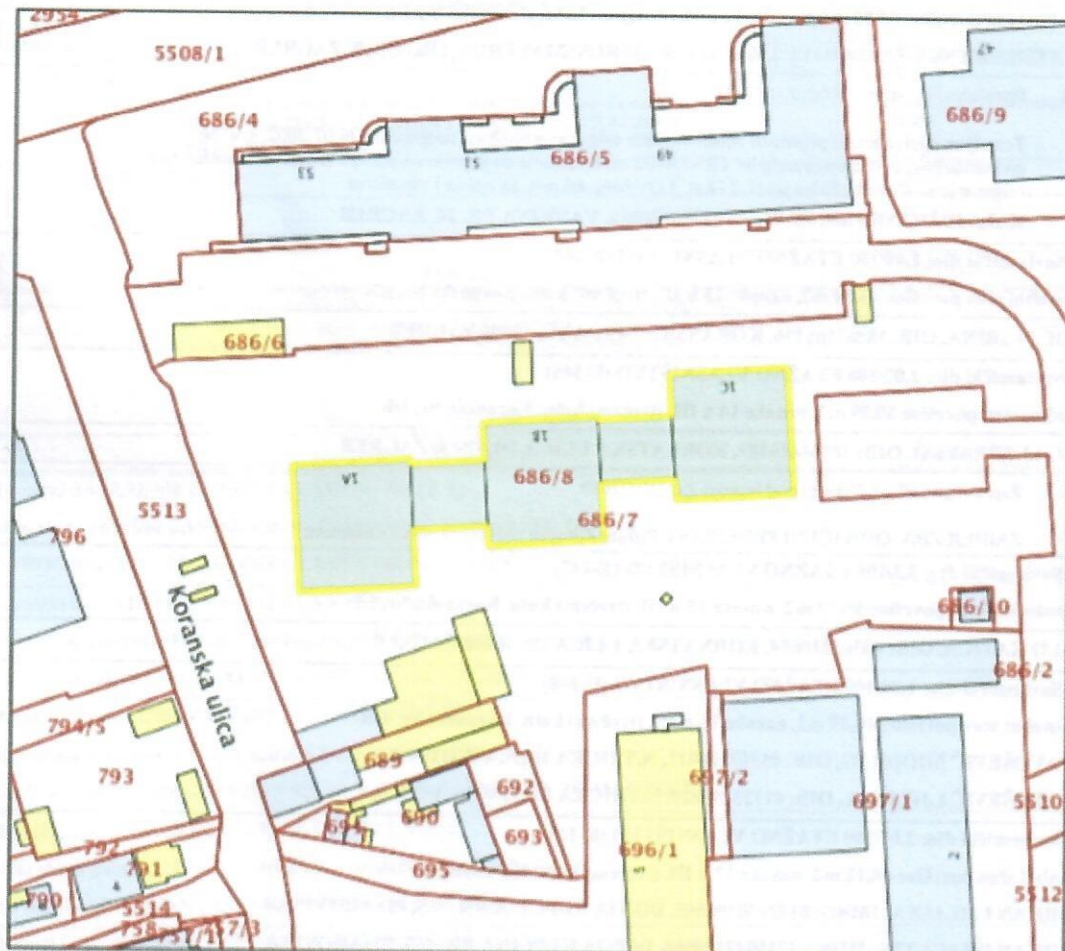
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TRNJE, 335649
k.č. br.: 686/8

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.12.2020. 23:19

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRNJE (Mbr. 335649)

Posjedovni list: 4621
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	0,12/100	INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA CESTA BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
2	0,12/100	INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA CESTA BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
3	0,12/100	PRALJAK MARKO, A. STARČEVIĆA BR. 28, MAKARSKA (VLASNIK)	1/1	

141	3,3/100	KITONIĆ TOMISLAV, BOJANA BR. 2, BOJANA (VLASNIK)	1/1	33272109066
142	1,39/100	TOMIĆ KIRIN ILEANA, A. MIHANOVIĆA BR. 8, BJELOVAR (VLASNIK)	1/1	
143	2,07/100	INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA CESTA BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
144	1,93/100	HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, STROSSMAYEROV TRG BR. 9, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
145	1,49/100	MARINA GALIĆ, KORANSKA ULICA 1C, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	38063106196
146	2,07/100	INDUSTROGRADNJA D.D., SAVSKA CESTA BR. 66, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		686/8	KORANSKA ULICA	1445	8		
			KUĆA BR.1/A,B,C,, Zagreb, Koranska ulica 1C, 1B, 1A	1445			
Ukupna površina katastarskih čestica				1445			

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSOBNI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA DVOSONBI STAN U ZAGREBU, KORANSKA 1/B

