



PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Nekretnina:
**Trosobni stan na prvom katu zgrade u Ulici Petra Berislavića 19/1
zk.č.br. 2322, k.o. Centar, oznaka E-5, k.č.br. 2322, k.o. Centar**

Naručitelj:
**Josip Pećarić, stečajni upravitelj
Nova cesta 64/1, Zagreb, OIB 75162562994**

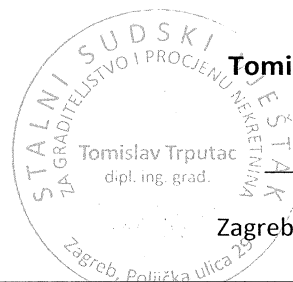
Svrha izrade elaborata:
**Stečajni postupak pred Trgovačkim sudom u Zagrebu
poslovni broj: St-2106/2017**

Tržišna vrijednost:
971.000 kn ili 129.616 EUR

Dan očevida:
6. rujna 2021. g.

Oznaka elaborata:
21-10-1-NM

Procjenitelj:
Tomislav Trputac dipl.ing.građ.



Zagreb, 1. listopada 2021. godine

SADRŽAJ:

1.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE.....	2
2.	IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	3
3.	ZADATAK I SVRHA PROCJENE.....	4
4.	IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE	5
4.1	E- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE.....	5
4.2	POVRŠINA NEKRETNINE	10
4.3	TEHNIČKI OPIS I KAKVOĆA NEKRETNINE.....	11
5.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	13
5.1	IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM.....	13
5.2	DAN VREDNOVANJA.....	13
5.3	DAN KAKVOĆE	13
5.4	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM	14
5.5	UMANJENJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZBOG ZNAČAJNIH NEDOSTATAKA	17
6.	ZAKLJUČAK O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	18
7.	PRILOG A – FOTOGRAFIJE	19
8.	PRILOG B – DOKUMENTI	24

RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM
E-KOPIJA POSJEDOVNOG LISTA
E-KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE

Kod procjene tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
3. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
4. Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
5. Metode procjene vrijednosti nekretnina (2014), seminar, Hrvatski institut za financije, Zagreb
6. Metode procjene vrijednosti nekretnina (2014), simpozij, Hrvatsko društvo sudskih vještaka, Zagreb
7. Uhlir Ž., Majčića B., (2016), Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera, Zagreb
8. Zbornik radova (2004): Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d., Zagreb
9. Hrvatska norma za obračun površina u građevinama HRN ISO 9836:2011
10. Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10)
11. Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
12. Jednostavni cjenik usluga za arhitekte i investitore, HKAIG, Zagreb
13. Institut IGH (2019) Bilten IX - 2019. Standardna kalkulacija radova u visokogradnji
14. Podaci s Portala e-Nekretnine (2021)
15. Državni zavod za statistiku (2021), Indeksi cijena stambenih objekata

2. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisani, ovim izjavljujem kako sam svoje dužnosti izvršio nepristrano i neovisno, u skladu s pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti, sadašnjosti ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koje mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

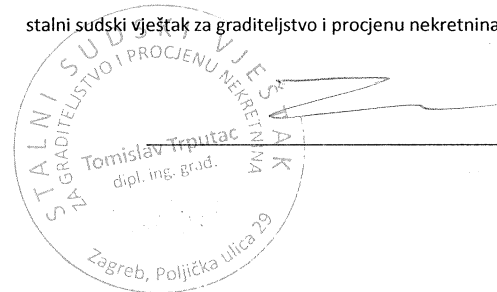
Dostupnim podacima koristio sam se najbolje i u dobroj vjeri.

Pri izradi procjene nitko mi nije pružao stručnu pomoć.

U Zagrebu, 1. listopada 2021. godine

Tomislav Trputac dipl.ing.grad.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



3. ZADATAK I SVRHA PROCJENE

Naručitelj je zatražio procjenu tržišne vrijednosti trosobnog stana na prvom katu dvorišne zgrade u Ulici Petra Berislavića 19/1 u Zagrebu, u svrhu stečajnog postupka koji se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodi pod poslovnim brojem: St-2106/2017.

Nakon pregleda nekretnine na licu mjesta uz prisustvo naručitelja - stečajnog upravitelja te pregleda vlasničke dokumentacije, dajem procjenu tržišne vrijednosti.

Predmetna nekretnina je u naravi trosobni stan na prvom katu višestambene dvorišne zgrade u Zagrebu, Ulici Petra Berislavića 19/1, gradska četvrt Donji Grad. Predmetni stan se sastoji od dnevne sobe, dvije spavaće sobe, kuhinje, kupaonice, hodnika, predprostora WC-a, WC-a, predprostora ostave i ostave. Ukupna stvarna površina nekretnine iznosi od 80,85 m².

4. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

4.1 E- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 14.09.2021. 23:39

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335240, CENTAR

Broj ZK uložka: 5436

Broj zadnjeg dnevnika: Z-25068/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREBENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 5 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2322	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BERISLAVIĆEVA ULICA 19/1 I 19/2, STAMBENA ZGRADA BERISLAVIĆEVA BR. 19, POSLOVNA ZGRADA, SPREMIŠTE I DVORIŠTE			663	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BERISLAVIĆEVA ULICA 19/1 I 19/2			238	
		STAMBENA ZGRADA BERISLAVIĆEVA 19			189	
		POSLOVNA ZGRADA			58	
		SPREMIŠTE			12	
		DVORIŠTE			166	
		UKUPNO:			663	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 16.03.2018 g. pod brojem Z-15577/2018 Prvenstveni red upisa: Z-7347/2011	
2.1	Zaprimljeno 14.02.2011. broj Z-7347/11. Zabilježuje se da je za Zgradu mješovite uporabe Berislavićeva ulica 19/1 i 19/2 / površine 238 m2/, stambenu zgradu Berislavićeva br.19 /površine 189 m2/, poslovnu zgradu /površine 58 m2/, spremište /površine 12 m2/sagrađene na k.č.br. 2322 priloženo uvjerenje Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, klasa: 935-06/11-02/2743, ur. br. 251-15-02/1-10-5 od 04. studenog.2010. sa izvodom iz katastarskog plana i izvatkom iz posjedovnog lista.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) stan na I (prvom) katu, koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 76.11 m2 ulaz Berislavićeva 19/1 koji dio je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi KLISOVIĆ MIONA, OIB: 52137667953, ZAGREB, BERISLAVIĆEVA 19	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335240, CENTAR

Broj ZK uložka: 5435

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.2	Zaprimljeno 16.03.2018.g. pod brojem Z-15577/2018 Prvenstveni red upisa: Z-21475/2017 VIDI C 6.1.	
5.3	Zaprimljeno 06.05.2021.g. pod brojem Z-25068/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 89. ST-2106/17-15 05.05.2021, otvaranja stečajnog postupka.	na 5 (5.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3. Na suvlasnički dio: 5			
3.1	Zaprimljeno 16.03.2018.g. pod brojem Z-15577/2018 Prvenstveni red upisa: Z-7347/2011 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 14.02.2011. broj Z-7347/11 Zaprimljeno 16. siječnja 1997. br. Zs-428/97 Temeljem ugovora o kupoprodaji od 25. lipnja 1996. br. SU-65442/96 uknjižuje se hipoteka za iznos od 73.863,00 kn sa kamatama u iznosu od 7.737,00 kn spp, a kao nositelj tog prava upisuje se: GRAD ZAGREB	73.863,00 KN	
3.2	Zaprimljeno 16.03.2018.g. pod brojem Z-15577/2018 Prvenstveni red upisa: Z-7347/2011 ZABILJEŽBA Zaprimljeno 16. siječnja 1997. br. Zs-428/97 Zabilježuje se da iznos hipoteke podliježe revalorizaciji.		ZABILJEŽBA
9. Na suvlasnički dio: 5			
9.1	Zaprimljeno 16.03.2018.g. pod brojem Z-15577/2018 Prvenstveni red upisa: Z-7347/2011 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 15. prosinca 2000. br. Zs-10735/00 Temeljem ugovora o kupoprodaji stana od 24.studenog 1997.g. i potvrde Gradskog stambeno komunalnog gospodarstva d.o.o od 25.studneog 1997.g. upisuje se hipoteka na 4/36 dijela nekretnina Klisović Mione u iznosu od 5.944 kn (slovima pettisućadevetstočetredesetčetiri kune) i za iznos kamata od 376 kn (slovima tristosedamdeestšest kuna), a kao nositelj tog prava upisuje se: GRAD ZAGREB	5.944,00 KN	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335240, CENTAR

Broj ZK uložka: 5436

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.2	Zaprimljeno 16.03.2018.g. pod brojem Z-15577/2018 Prvenstveni red upisa: Z-7347/2011 ZABILJEŽBA Zaprimljeno 15. prosinca 2000. br. Zs-10735/00 Zabilježuje se da iznos hipoteke podliježe revalorizaciji.		ZABILJEŽBA
12. Na suvlasnički dio: 5			
12.1	Zaprimljeno 16.03.2018.g. pod brojem Z-15577/2018 Prvenstveni red upisa: Z-7347/2011 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 11.11.2005. broj Z-42371/05 Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju hipotekom na nekretnini br. ES982/05 od 07. studenog 2005. javnobilježnički solemniziranog po javnom bilježniku Vesni Pučar, Zagreb pod brojem OU-1122/05-1 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u A II-dva, radi osiguranja tražbine u iznosu od 130.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Banke uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju i ostalim uvjetima iz Ugovora, za korist: ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3 A	130.000,00 EUR	
13. Na suvlasnički dio: 5			
13.1	Zaprimljeno 16.03.2018.g. pod brojem Z-15577/2018 Prvenstveni red upisa: Z-7347/2011 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 26.09.2012. broj Z-46230/12 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 29. kolovoza 2012.g. uknjižuje se pravo zaloga, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.168.857,14 kn (milijunstošezdesetosamstisuća osamstopedesetsedamkuna i četrnaest lipa), za korist: REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, OIB: 18683136487, AV. DUBROVNIK BR.32, ZAGREB	1.168.857,14 KN	
14. Na suvlasnički dio: 5			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335240, CENTAR

Broj ZK uložka: 5436

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Terefovnicna

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
14.1	Zaprimljeno 16.03.2018.g. pod brojem Z-15577/2018 Prvenstveni red upisa: Z-29533/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO Zaprimljeno 28.07.2015. broj Z-29533/15 Na temelju Rješenja ovoga suda, Stalna služba u Dugom Selu br. Ovr-7396/15 od 16. srpnja 2015., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 29.509,87 KN s osnove glavnice sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama, tekućima: na iznos od 136,24 KN počev od 16. lipnja 2011. pa do isplate, na iznos od 255,38 KN počev od 16. lipnja 2011. pa do isplate, na iznos od 22.477,38 KN počev od 16. svibnja 2011. pa do isplate, na iznos od 1.596,01 KN počev od 16. travnja 2011. pa do isplate, na iznos od 1.626,23 KN počev od 16. ožujka 2011. pa do isplate, na iznos od 1.672,55 KN počev od 16. veljače 2011. pa do isplate, na iznos od 1.746,08 KN počev od 16. siječnja 2011. pa do isplate, sve po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, te radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja po navedenom rješenju u iznosu od 2.072,67 KN s osnove troška ovršnog postupka sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 29. prosinca 2011. godine, pa do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5 postotnih poena, za korist:	29.509,87 KN	
14.2	Zaprimljeno 16.03.2018.g. pod brojem Z-15577/2018 Prvenstveni red upisa: Z-29533/2015 ZABILJEŽBA Zaprimljeno 28.07.2015. broj Z-29533/15 Zabilježuje se ovršivosti tražbine.		ZABILJEŽBA
15. Na suvlasnički dio: 5			
15.1	Zaprimljeno 16.03.2018.g. pod brojem Z-15577/2018 Prvenstveni red upisa: Z-21475/2017 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL. BR. OVR-870/2017 19.04.2017		ZABILJEŽBA OVRHE vezano uz B 5 (5.1)
16. Na suvlasnički dio: 5			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335240, CENTAR

Broj ZK uložka: 5436

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
16.1	Zaprimljeno 16.03.2018.g. pod brojem Z-15577/2018 Prvenstveni red upisa: Z-7185/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. OVR-1105/2018 01.02.2018, uknjižuje se založno pravo a radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 2.876.919,45 kn (glavnica 2.510.202,76 kn, kamata 366.716,69 kn) sa zateznom kamatom na iznos glavnice 2.510.202,76 kn tekućom od 24. studenog 2017.godine do isplate, kao i troškova ovog ovršnog postupka u iznosu od 28.770,00 kn sa zateznom kamatom od dana donošenja rješenja, a sve kamate po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, za tri postotna poena (čl. 14 st. 4 i 8 u vezi s čl. 290 OZ-a), za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	2.876.919,45 KN	vezano uz B.5 (5.1)
16.2	Zaprimljeno 16.03.2018.g. pod brojem Z-15577/2018 Prvenstveni red upisa: Z-7185/2018 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE		na 16.1
17. Na suvlasnički dio: 5			
17.1	Zaprimljeno 19.09.2018.g. pod brojem Z-49688/2018 ZABILJEŽBA, HIPOTEKARNA TUŽBA, TUŽBA ZAPRIMLJENA KOD OVOGA SUDA 05.07.2018, zabilježba hipotekarne tužbe Grada Zagreba protiv tuženika Klisović Mione iz Zagreba, Berislavićeva 19, OIB: 52137667953 zbog nepodmirene tražbine osigurane hipotekom.		vezano uz B.5 (5.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.09.2021.

4.2 POVRŠINA NEKRETNINE

Izmjera svih prostorija stana izvršena je na licu mjesta laserskim mjernim uređajem Bosch PLR 40 C te je izvršen obračun prema koeficijentima iz priloga 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

U nastavku su tablično iskazane izmjerene površine predmetne nekretnine:

Br.	Prostorija	Površina [m ²]	Koef.	NKP [m ²]
1	Hodnik	7,59	1,00	7,59
2	Predprostor WC-a	1,06	1,00	1,06
3	WC	0,88	1,00	0,88
4	Kuhinja	9,89	1,00	9,89
5	Kupaonica	4,28	1,00	4,28
6	Dnevna soba	23,24	1,00	23,24
7	Soba	12,74	1,00	12,74
8	Soba	13,13	1,00	13,13
9	Predprostor ostave	2,30	1,00	2,30
10	Ostava*	5,74	1,00	5,74
UKUPNA POVRŠINA [m ²]		80,85		80,85

* Površina ostave ne ulazi u površinu koja je upisana u zemljišnu knjigu.

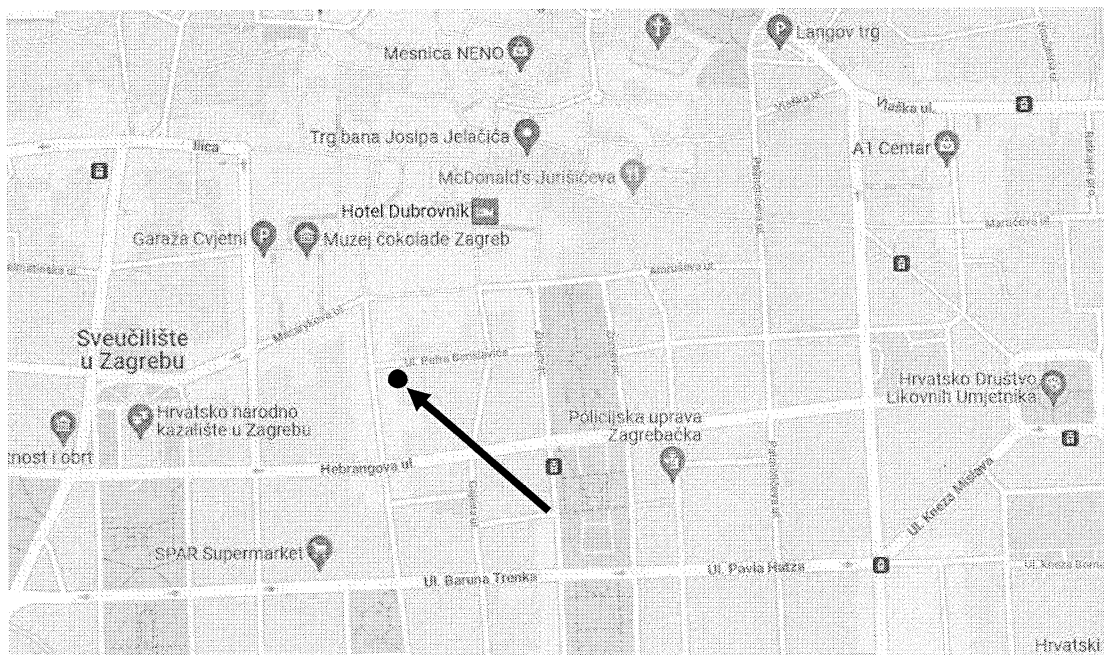
Stvarna površina stana iznosi 80,85 m²

Neto korisna površina stana iznosi 80,85 m²

S obzirom na to da ne postoji potvrda o zakonitosti ostave kao dijela stana, kao mjerodavna neto korisna površina za procjenu će se uzeti stvarno izmjerena površina stana bez ostave, dakle:

$$80,85 \text{ m}^2 - 5,74 \text{ m}^2 = 75,11 \text{ m}^2$$

4.3 TEHNIČKI OPIS I KAKVOĆA NEKRETNINE



Lokacija:	Zagreb, Donji Grad, Ulica Petra Berislavića 19/1.
Prometne veze:	Cestovne, asfaltirane.
Tip građevine:	Višestambena zgrada, dvorišna.
Starost građevine:	oko 100 godina.
Katnost zgrade:	Podrum, visoko prizemlje i dva kata. Nema dizala.
Kat:	Prvi.
Infrastruktura:	Asfaltirane ulice i pješačke površine. U naselju postoji javna rasvjeta, instalacije vode, kanalizacije, plina i telekomunikacija.
Nosiva konstrukcija:	Masivna konstrukcija.
Krovište:	Drveno, jednostrešni kosi krov, pokrov je crijep.
Pročelja:	Žbukana, djelomično oštećena.
Obrada unutarnjih zidova i stropova:	Ožbukani i oličeni. U kupaonici i WC-u su keramičke pločice.
Podovi:	Parket u sobama i hodniku. Keramičke pločice u kupaonici, WC-u, kuhinji i ostavi.
Prozori:	PVC stolarija s izo staklima, rolete u jednoj spavaćoj sobi.
Vrata:	Ulazna masivna drvena vrata, sobna drvena oličena vrata.

Instalacije:	Provedene instalacije struje, plina, telekomunikacija, vode i kanalizacije s priključcima na gradsku mrežu. Grijanje i topla voda je preko plinskog bojlera, grijača tijela su aluminijski radijatori.
Koncepcija prostora:	Stan je klasični „građanski stan“ kao jedinstvena stambena cjelina. Orijentacija stana je ugaona dvostrana, primarno sjeverna, spavaće sobe sjever i istok te istok.
Održavanje stana:	Stan je vrlo dobro održavan, nedavno adaptiran, opremljen umjereno iznadprosječnim materijalima.
Parkiranje:	Parkiranje je moguće na javnom gradskom parkiralištu (uz naplatu, prva zona).
Specifičnosti nekretnine:	Zgrada u kojoj se nalazi stan je prosječno održavana, iako je vidljivo neodržavanje zabatnih zidova kao i konstruktivnih elemenata zgrade nakon zagrebačkog potresa iz ožujka 2020. godine, što je moguće i problem spore administracije te odnosa suvlasnika. Na svodu stubišta te nosivim zidovima objekta su vidljive površinske pukotine kao posljedica zagrebačkog potresa iz ožujka 2020. te petrinjskog iz prosinca 2020. godine. Djelomično je urušen zabatni zid krova koji nije saniran. Prema mojim saznanjima, opća konstruktivna stabilnost zgrade nije ugrožena.

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

5.1 IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM

Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se na izgrađenom građevinskom zemljištu koje ima obilježja zemljišta 1. kategorije. Isto tako, buduće očekivano korištenje zemljišta u narednom periodu bilo bi iste namjene prema stanju prostorno-planske dokumentacije i stanju sličnog zemljišta u okolini. Na čestici je izgrađena višestambena zgrada s posebnim etažnim cjelinama – stanovima te je s obzirom na takve karakteristike zemljišne čestice odabrana poredbena metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za procjenu prema poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na području istog cjenovnog bloka sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine.

5.2 DAN VREDNOVANJA

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine, dakle 1. listopada 2021. godine.

5.3 DAN KAKVOĆE

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine, dakle 1. listopada 2021. godine.

5.4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Redni broj	K.č.br.	K.o.	Vrsta nekretnine	Ukupna površina	Etaža	Kupoprodajna cijena kn/m ² NKP-a	Kupo-prodajna cijena €/m ² NKP-a	Nadnevak sklapanja ugovora
1	2348	Centar	ST	85,00 m ²	2	1.653.413,44	2.603,76	07.2019.
2	2528	Centar	ST	74,09 m ²	1	682.792,44	1.233,58	02.2019.
3	2594	Centar	ST	78,12 m ²	1	964.226,90	1.652,17	04.2018.
4	2671	Centar	ST	74,40 m ²	1	817.570,16	1.470,93	01.2018.
5	2635	Centar	ST	88,96 m ²	2	1.048.200,39	1.577,21	12.2017.
6	2169	Centar	ST	80,00 m ²	1	843.954,86	1.412,11	10.2017.

Podaci s Portala e-Nekretnine (2021)

Nadalje je potrebno izvršiti međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, za transakcije koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja:

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj	K.č.br.	K.o.	Ukupna površina	Kupo-prodajna cijena €/m ² NKP-a	Nadnevak sklapanja ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²
1	6212	Centar	85,00 m ²	2.603,76	07.2019.	133,46	145,43	1,09	2.837,29
2	6086	Centar	74,09 m ²	1.233,58	02.2019.	125,02	145,43	1,16	1.434,97
3	7318	Centar	78,12 m ²	1.652,17	04.2018.	114,51	145,43	1,27	2.098,30
4	6100	Centar	74,40 m ²	1.470,93	01.2018.	112,19	145,43	1,30	1.906,74
5	6206/1	Centar	88,96 m ²	1.577,21	12.2017.	110,46	145,43	1,32	2.076,53
6	6237/1	Centar	80,00 m ²	1.412,11	10.2017.	110,46	145,43	1,32	1.859,16

Nadalje je izvršena statistička analiza i proračun:

STATISTIČKA ANALIZA I PRORAČUN

Redni broj	K.č.br.	K.o.	Ukupna površina	Kupo-prodajna cijena €/m ² NKP-a	Među-vremenski izjednačena cijena €/m ²	Među-vremenski i inter-kvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	6212	Centar	85,00 m ²	2.603,76	2.837,29	2.837,29	-39,39%	-801,80	642.878,39
2	6086	Centar	74,09 m ²	1.233,58	1.434,97	1.434,97	29,50%	600,53	360.634,13
3	7318	Centar	78,12 m ²	1.652,17	2.098,30	2.098,30	-3,09%	-62,80	3.943,55
4	6100	Centar	74,40 m ²	1.470,93	1.906,74	1.906,74	6,33%	128,76	16.579,10
5	6206/1	Centar	88,96 m ²	1.577,21	2.076,53	2.076,53	-2,02%	-41,03	1.683,39
6	6237/1	Centar	80,00 m ²	1.412,11	1.859,16	1.859,16	8,66%	176,34	31.094,28

Prosjek (C_{pr}): **2.035**
Standardno odstupanje (\pm): 419,68 20,62%
Pravilo dva-sigma (\pm): 839,37

Izvršena je provjera odstupanja:

PROVJERA ODSUPANJA

Redni broj	K.č.br.	K.o.	Pojedinačno odstupanje od prosjeka (< 30 %)	Odstupanje od pravila 2-sigma
1	6212	Centar	NE ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2	6086	Centar	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
3	7318	Centar	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
4	6100	Centar	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
5	6206/1	Centar	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
6	6237/1	Centar	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

S obzirom na to da kod transakcije pod rednim brojem 1. postoji nedopušteno odstupanje, ponovo je izvršen proračun bez nje:

STATISTIČKA ANALIZA I PRORAČUN (2. ITERACIJA)

Redni broj	K.č.br.	K.o.	Ukupna površina	Kupo-prodajna cijena €/m ² NKP-a	Među-vremenski izjednačena cijena €/m ²	Među-vremenski i inter-kvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
2	6086	Centar	74,09 m ²	1.233,58	1.434,97	1.434,97	23,47%	440,17	193.748,59
3	7318	Centar	78,12 m ²	1.652,17	2.098,30	2.098,30	-11,90%	-223,16	49.799,09
4	6100	Centar	74,40 m ²	1.470,93	1.906,74	1.906,74	-1,69%	-31,60	998,53
5	6206/1	Centar	88,96 m ²	1.577,21	2.076,53	2.076,53	-10,74%	-201,39	40.557,32
6	6237/1	Centar	80,00 m ²	1.412,11	1.859,16	1.859,16	0,85%	15,98	255,24

Prosjek (C_{pr}): **1.875**

Standardno odstupanje (\pm): 238,90 12,74%

Pravilo dva-sigma (\pm): 477,79

Izvršena je nova provjera odstupanja:

PROVJERA ODSUPANJA

Redni broj	K.č.br.	K.o.	Pojedinačno odstupanje od prosjeka (< 30 %)	Odstupanje od pravila 2-sigma
2	6086	Centar	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
3	7318	Centar	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
4	6100	Centar	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
5	6206/1	Centar	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
6	6237/1	Centar	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

Odstupanja su u dozvoljenim granicama te je proračun ispravan.

Procijenjena jedinična vrijednost nekretnine iznosi:

1.875 €/m² odnosno 14.046,34 kn/m².

$TV = C_{pr} \times NKP = 14.046,34 \text{ kn/m}^2 \times 75,11 \text{ m}^2 = 1.055.020,60 \text{ kn}$

5.5 UMANJENJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ZBOG ZNAČAJNIH NEDOSTATAKA

Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se u zgradi koja pretrpjela određena oštećenja u zagrebačkom potresu koji se dogodio 22. ožujka 2020. godine i koji umanjuju vrijednost nekretnine u odnosu na poredbene vrijednosti.

Troškovi konstruktivnih i drugih poboljšanja koji bi doveli predmetnu nekretninu u stanje da bude usporediva sa stanjem poredbenih nekretnina na području istog cjenovnog bloka prije potresa procijenjuju se na:

$$150 \text{ €/m}^2 \text{ odnosno } 1.123,71 \text{ kn/m}^2$$

Procijenjena vrijednost nekretnine po poredbenoj metodi umanjeno za troškove poboljšanja:

$$TV = C_{pr} \times NKP = (14.046,34 \text{ kn/m}^2 - 1.123,71 \text{ kn/m}^2) \times 75,11 \text{ m}^2 = 970.618,74 \text{ kn}$$

Procijenjena vrijednost nekretnine po poredbenoj metodi iznosi 971.000 kn

6. ZAKLJUČAK O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine, trosobnog stana na prvom katu zgrade u Ulici Petra Berislavića 19/1, izgrađene na zk.č.br. 2322, k.o. Centar, oznaka stana E-5, stvarne površine 80,85 m², procijenjuje se na:

971.000 kn ili 129.616 EUR

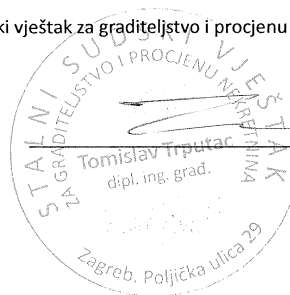
Srednji tečaj HNB-a na 1. listopada 2021. godine iznosi 1€ = 7,491380 HRK

Elaborat je izrađen u četiri primjerka od čega tri za potrebe naručitelja, a jedan ostaje u arhivi vještaka.

U Zagrebu, 1. listopada 2021. godine

Tomislav Trputac dipl.ing.grad.

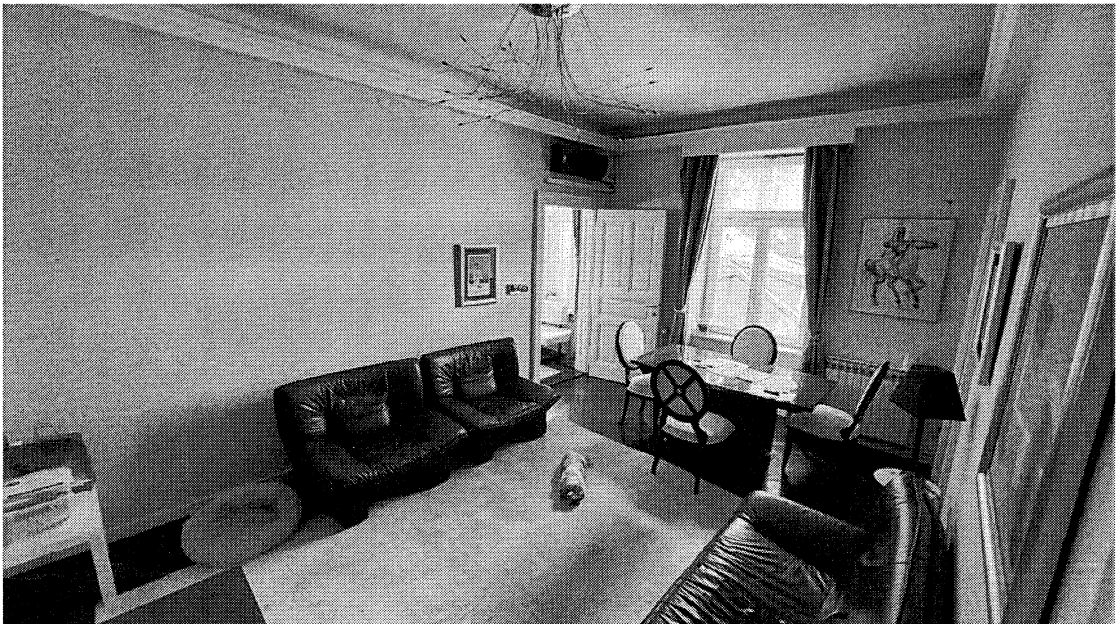
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



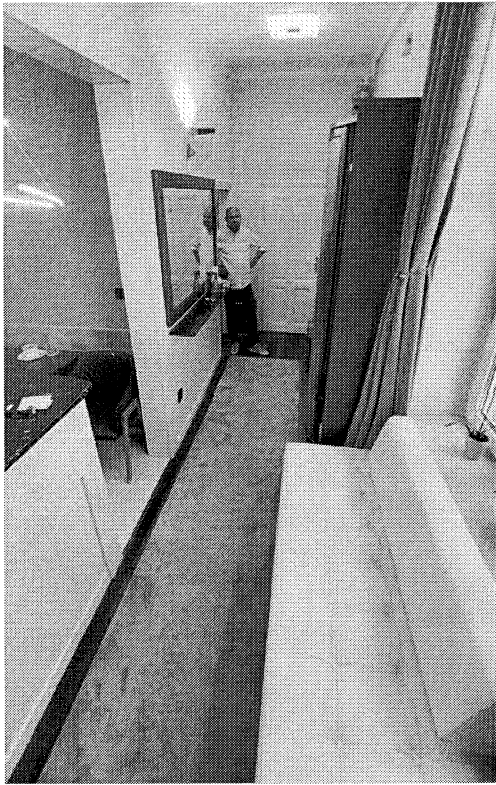
7. PRILOG A – FOTOGRAFIJE



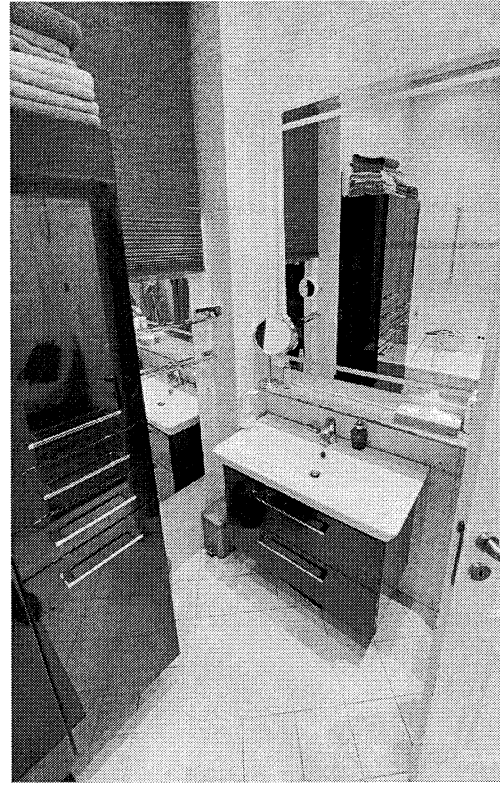
pogled na zgradu i stan



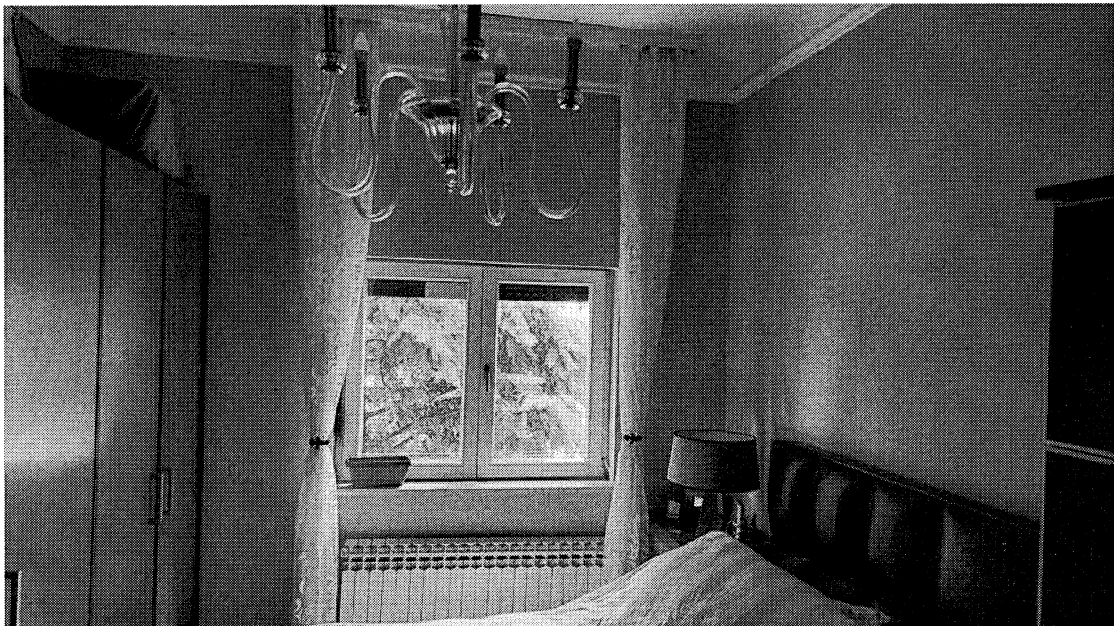
dnevna soba



hodnik



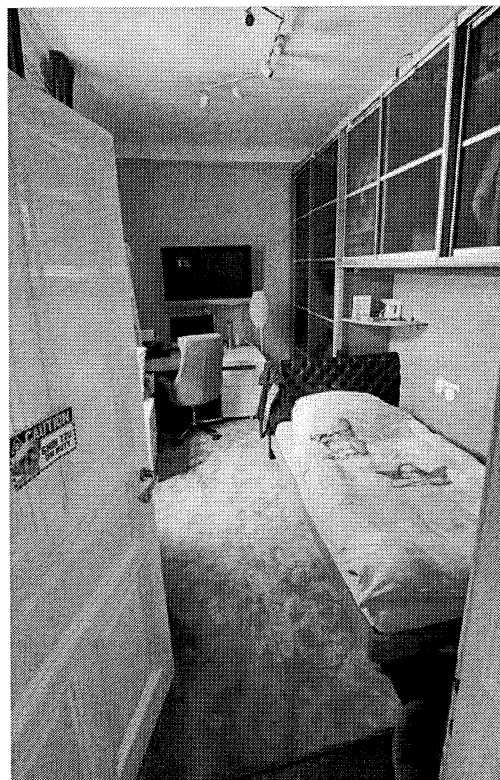
kupaonica



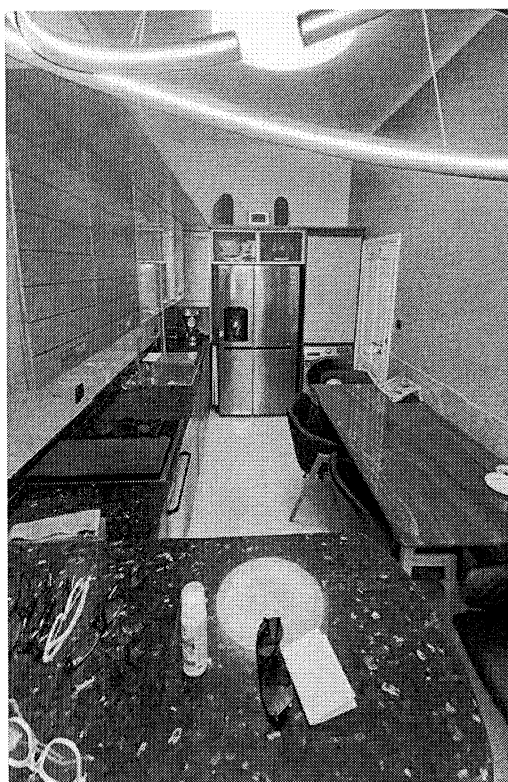
spavaća soba



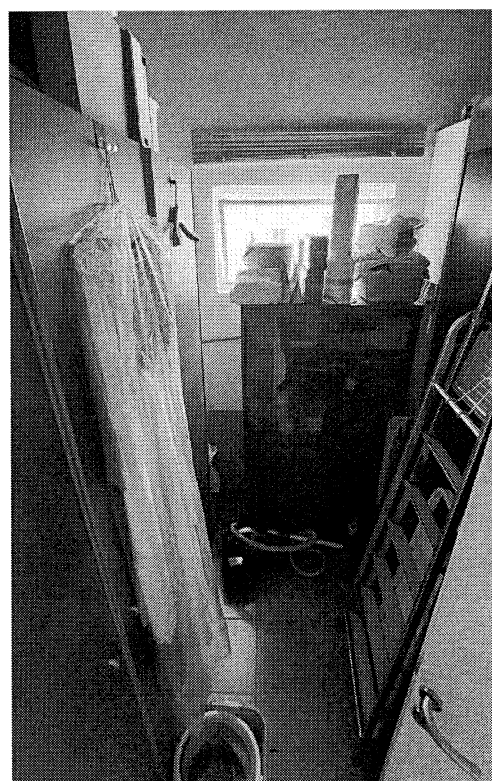
WC



spavaća soba



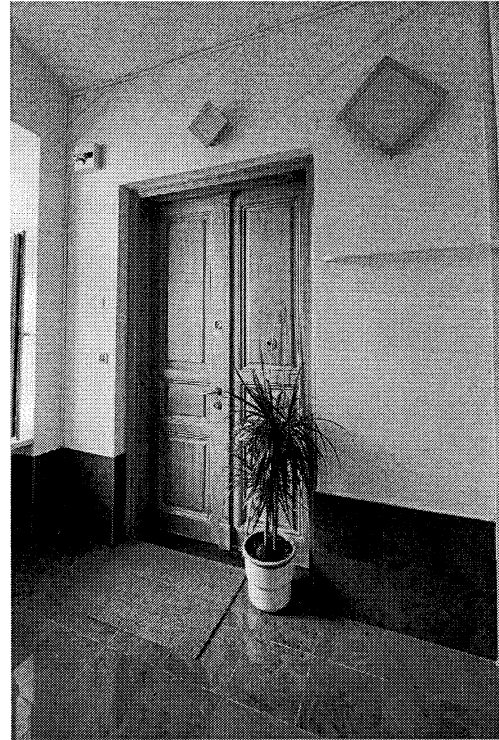
kuhinja



ostava



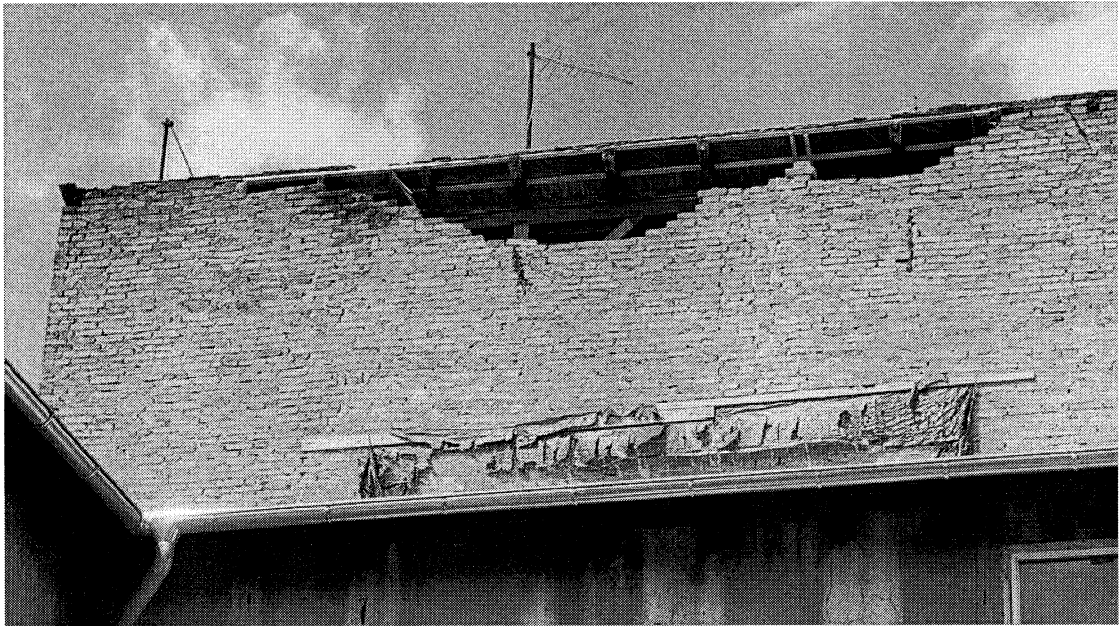
predprostor



ulazna vrata stana

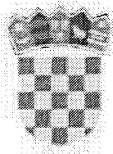


tipična oštećenja na stubištu zgrade



urušen zabatni zid krova

8. PRILOG B – DOKUMENTI



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

Broj: 4 Su-1354/2020
Zagreb, 1. veljače 2021.

RJEŠENJE

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

riješio je

Tomislav Trputac (OIB 61376648963), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Poljička ul. 29, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

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

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Tomislav Trputac
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.09.2021. 23:39

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CENTAR (Mbr. 335240)

Posjedovni list: 5436
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		ANA BRLIĆ, BERISLAVIĆEVA ULICA 19, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	15085306579
2		ĐURO JADANIĆ, BALOTIN PRILAZ BR. 2, ZAGREB (VLASNIK)	1/4	
		ALAN JADANIĆ, BERISLAVIĆEVA ULICA 19, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	3/4	24590705492
3		KNEŽIĆ MARKO , ZAGREB, KRAJIŠKA 29 (VLASNIK)	1/1	
4		JELENA PAVLETIĆ, BERISLAVIĆEVA ULICA 19, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	65849347893
5		KLISOVIĆ MIONA , ZAGREB, BERISLAVIĆEVA 19 (VLASNIK)	1/1	52137667953
6		ANA PROLIĆ, BERISLAVIĆEVA ULICA 19/1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	60555093403
7		FRKANEC BRANKA , ZAGREB, BERISLAVIĆEVA 19 (VLASNIK)	1/1	68016867993
8		PAIĆ NEVENKA , ZAGREB, HRIBAROV PRILAZ 4 (VLASNIK)	1/1	94911827107
9		VLAHOV SEVER LIDIJA , SAMOBOR, MILANA LANGA 95/1 (VLASNIK)	1/1	21078206110
10		VEGO SNJEŽANA , ZABREB, BERISLAVIĆEVA 19 (VLASNIK)	1/1	42210047891
11		REPUBLIKA HRVATSKA , (VLASNIK)	1/1	52634238587
12		REPUBLIKA HRVATSKA , (VLASNIK)	1/1	52634238587
13		REPUBLIKA HRVATSKA , (VLASNIK)	1/1	52634238587

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
		2322	BERISLAVIĆEVA	663	26		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Berislavićeva ulica 19/2, 19/1	238			
			POSLOVNA ZGRADA	58			
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Berislavićeva ulica 19	189			
			SPREMIŠTE	12			
			DVORIŠTE	166			
Ukupna površina katastarskih čestica				663			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. CENTAR, 335240
k.č. br.: 2322

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 15.09.2021

