

Naručitelj: V. I A. ŠAFRANIĆ d.o.o. u stečaju  
Hrašće Turopoljsko, Hrašćanska ulica 70  
OIB: 29080381504

Predmet: DVOSOBNI STAN U PRIZEMLJU STAMBENE ZGRADE SA VANJSKIM  
PARKIRNIM MJESTOM  
Zagreb, Jakuševička ulica br. 76A

Identifikacija: k.o. Jakuševac  
zk.ul.br. 2562  
suvl.dio. 2. Suvlasnički dio: 977/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

Površina: KVP ukupno = 41,41 m<sup>2</sup>

**Nalaz i mišljenje**  
**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I**  
**VRIJEDNOSTIMA U VIII/2023.G.**



**Tržišna vrijednost: 75.600,00 EUR = 569.608,20 kn**

Suradnik:

**MARIN SOKOL**, mag.ing.aedif.



Izradio:

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

Zagreb, 25.08.2023. g.



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zagrebu  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-738/2022  
Zagreb, 13. srpnja 2022.

### R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijs (OIB 35114636609), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Hrvoje Balijs, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 57, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Hrvoje Balijs, 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.



Predsjednik suda  
dr.sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijs
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

## 1. UVODNI PODACI

### 1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

Identifikacija nekretnine:	k.o. zk.ul.br. suvl.dio.	<b>Jakuševac</b> <b>2562</b> <b>2. Suvlasnički dio: 977/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E</b>
-------------------------------	--------------------------------	--

nekretnina: na lokaciji:	<b>DVOSOBNI STAN U PRIZEMLJU STAMBENE ZGRADE SA VANJSKIM PARKIRNIM MJESTOM Zagreb, Jakuševečka ulica br. 76A</b>
-----------------------------	--

Dan vrednovanja:	25.08.2023.
Dan kakvoće:	25.08.2023.
Datum očevida:	25.08.2023.

Očevid nekretnine: izvršen u nazočnosti predstavnika Vlasnika nekretnine

### 1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- 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)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 1.3. Ostalo

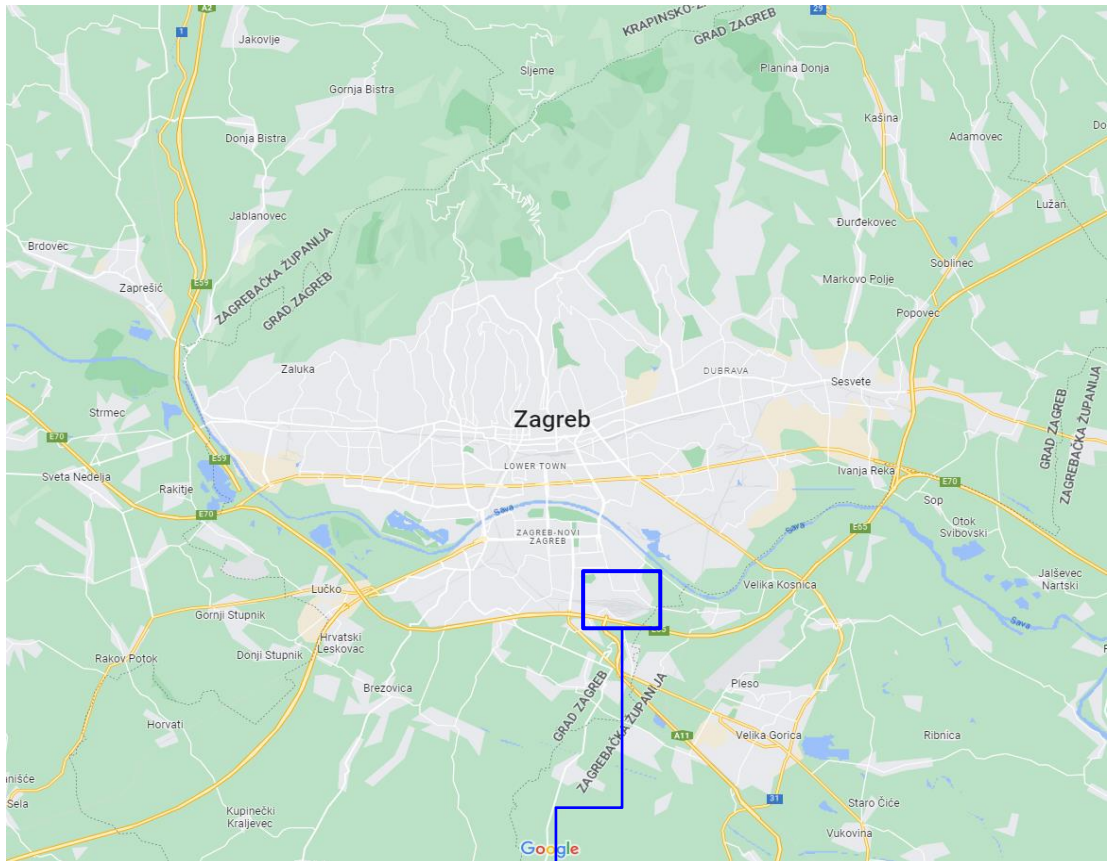
- **Vještaku nije predložen etažni elaborat stambene zgrade u kojoj se nalazi predmetni stan sa vanjskim parkirnim mjestom. Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je glede uvida u predloženi zk izvadak i usmene izjave predstavnika Vlasnika nekretnine.**

### 1.4. Opći uvjeti

- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**

### 1.5. Izjava o nepristranosti

- **Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.**



**ZEMLJOPIŠNA KARTA**



**DETALJNA SITUACIJA**

## 2. NALAZ

### 2.1. Identifikacija nekretnina

Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je glede pribavljene dokumentacije i usmene izjave predstavnika Vlasnika nekretnine.

#### a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu izvotka iz BZP-a iskazano je:

k.o. **Jakuševac**  
 zk.ul.br. **2562**  
 zk.č.br. **1158/2**

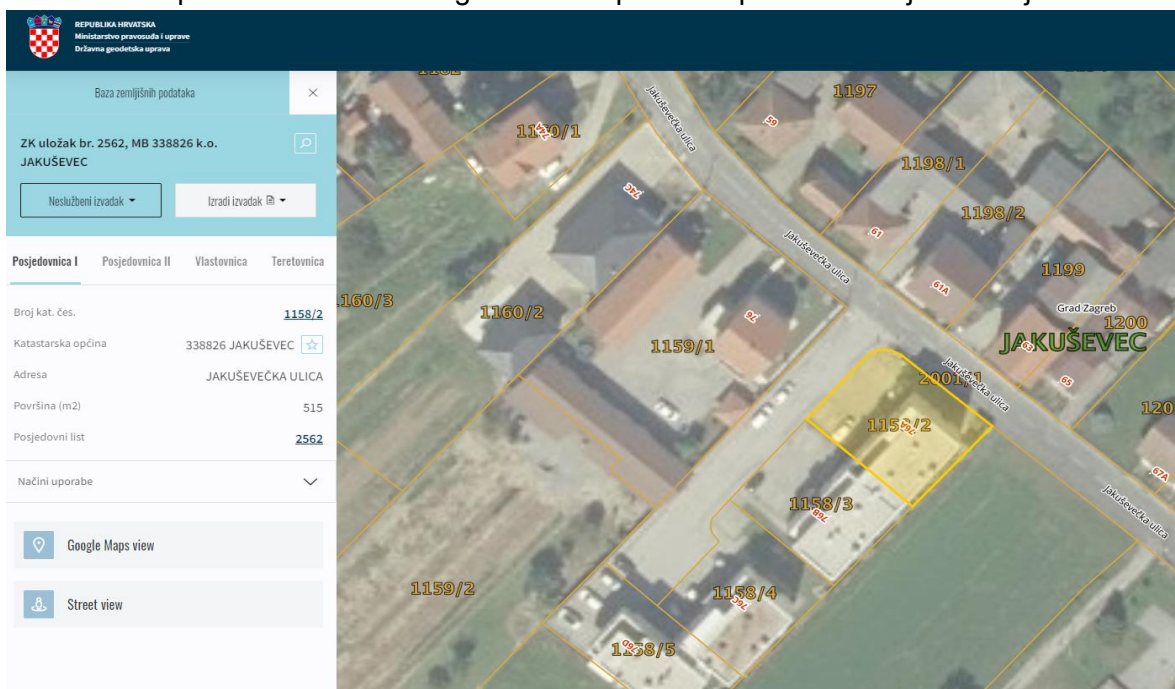
Suvlasnički dio	Nekretnina
2. Suvlasnički dio: 977/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	dvosobni stan u prizemlju s pripadajućim parkirnim mjestom oznake pm1

Vlasnik: **V. I A. ŠAFRANIĆ d.o.o. u stečaju**  
**Hrašće Turopoljsko, Hrašćanska ulica 70**  
**OIB: 29080381504**

#### b. Katastarsko stanje

k.o. **Jakuševac**  
 k.č.br. **1158/2**

Za neslužbenu identifikaciju čestica zemljišta u z-k. i katastarskom operatu korišteni su servisi na web stranici Zagrebačkog geoportala: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta> i Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave: <https://oss.uredjenazemlja.hr>



(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>)



## **2.2. Opisi**

### **2.2.1. Lokacija**

Predmetna nekretnina nalazi se u gradu Zagrebu na gradskom predjelu Jakuševac, locirano na jugoistočnom dijelu Novog Zagreba. Lokacija predstavlja područje postepene urbanizacije, izgrađeno stambenim ili stambeno-poslovnim zgradama, u neposrednoj blizini brojnih objekta javnog, društvenog i komercijalnog sadržaja. Teren na lokaciji je relativno ravan. Prometnice uz predmetnu nekretninu su komunalno uređene i opremljene. Duž iste je položena kompletna gradska komunalna infrastruktura: vodovod, elektroopskrba, kanalizacija, plinoopskrba i telefonija. Parkiranje vozila omogućeno je na otvorenim parkirališnim mjestima ispred zgrade. Javni gradski prijevoz - autobus prolazi u blizini predmetne nekretnine.

### **2.2.2. Stambena zgrada**

Predmetna stambena zgrada izgrađena je ca. 2010.g. Katnost zgrade čini podrum + prizemlje + 2 kata. Temelji su armirano betonski. Nosivi zidovi su armirano betonski i zidani od blok opeke, ojačani horizontalnim i vertikalnim serklažima. Međukatne konstrukcije su monolitne armirano betonske ploče. Stubište je unutarne, armirano betonsko, završno obrađeno i dekorirano. Zidovi stubišta su ožbukani i obojeni. Pročelja su završno obrađena ETICS fasadnim sustavom. Krovna konstrukcija je ravna armirano betonska ploča sa ugrađenim završnim slojevima i oborinskom odvodnjom. Zgrada je priključena na sljedeće gradske komunalne sisteme: vodovod, električna, kanalizacija, plinoopskrba i telefonija.

### **2.2.3. Stan**

Stan se nalazi u prizemlju stambene zgrade. Ulazna vrata stana su protuprovalna. Podovi su završno obrađeni sukladno namjeni prostora: parket i keramičke pločice. Zidovi su ožbukani, gletani i obojeni; u kupaonicama obloženi keramičkim pločicama do stropa u kuhinji obloženo između gornjih i donjih elemenata. Vanjska stolarija je PVC ostakljena izo staklom, opskrbljena PVC roletama. Unutarnja vrata su drvena, puna, dijelom ostakljena. Sanitarna oprema je od keramike i PVC-a. Grijanje i priprema PTV je centralno na toplinsku podstanicu zgrade. U stanu su ugrađeni zidni radijatori sa termoregulacijom. Instalacije su položene podžbučno. U stanu je ugrađen split klimatizacijski uređaj. Stan ima portafon i vlastita brojila za potrošnju električne energije i vode.

### **2.2.4. Vanjsko parkirno mjesto**

Predmetnom stanu pripada vanjsko parkirno mjesto, smješteno u dvorišta sa sjeverne strane zgrade. Parkirno mjesto je završno obloženo betonskom galanterijom i označeno.

### 2.3. Površine

Površina stana i vanjskog parkirnog mjesta se utvrđuje glede izmjere u naravi.

#### 2.3.1. Stan

Prostorije	h = 2,55 m	NGP m <sup>2</sup>	k	KVP m <sup>2</sup>
Hodnik		5,41	1,00	5,41
Kuhinja		3,19	1,00	3,19
Blagovaonica i dnevni boravak		15,76	1,00	15,76
Soba		10,36	1,00	10,36
Kupaonica		4,07	1,00	4,07
<b>Ukupno:</b>		<b>38,78</b>		<b>38,79</b>

#### 2.3.2. Vanjsko parkirno mjesto

	NGP m <sup>2</sup>	k	KVP m <sup>2</sup>
PM1	13,11	0,20	2,62
<b>Ukupno:</b>	<b>13,11</b>		<b>2,62</b>
<b>Sveukupno:</b>	<b>51,89</b>		<b>41,41</b>

Izmjerom u naravi utvrđena je ukupna korisna površina stana i pripatka od 41,41 m<sup>2</sup>, dok je u prikazu zk uložka iskazana ukupna površina stana i pripatka od 41,96 m<sup>2</sup>

Potpisani vještak usvaja kao mjerodavnu površinu stana i pripatka utvrđenu glede izmjere u naravi.

<b>KVP ukupno = 41,41 m<sup>2</sup></b>
---

## 2.4. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz zk uložka nekretnine evidentirana je zabilježba da je za stambenu zgradu Jakuševečka br.76A, na kčbr. 1158/2 priložena uporabna dozvola Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Klasa:UP/I-361-05/10-001/35 ur.br.251-13-22/103-09-5 od 06.travnja 2010.g.

Vještaku nisu predočeni akti za građenje i uporabu predmetne stambene zgrade.

**Glede upisane pozitivne zabilježbe u zk izvatku, potpisani vještak je mišljenja i usvaja da je predmetna stambena zgrada legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).**

### 3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

#### 3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

##### Gospodarsko stanje RH

Projekcija rasta ekonomske aktivnosti nije se znatno promijenila u odnosu na posljednju službenu projekciju, ali su se izmijenila očekivana kretanja glavnih sastavnica BDP-a, osobito u 2023. godini. Tako se u 2023. godini i nadalje projicira znatno usporavanje rasta (na 1,5%), pri čemu se očekuju povoljnija kretanja investicija i izvoza robe i usluga.

U 2023. očekuje se i nastavak rasta zaposlenosti, ali slabijim intenzitetom nego lani. S druge strane, povoljna kretanja investicija krajem prošle godine upućuju na mogućnost da investicijska aktivnost u 2023. nadmaši prethodna očekivanja. Pritom bi rastu i nadalje najviše mogle pridonijeti državne investicije financirane iz fondova EU-a, dok bi privatne investicije mogle biti prigušene zbog rasta troškova financiranja.

Unatoč padu globalnih cijena energenata i sirovina, rizici za gospodarski rast i nadalje su naglašeni, s obzirom na neizvjesnost glede razvoja geopolitičkih nestabilnosti te rizike da inflacija bude viša i tvrdokornija od očekivanja, što bi moglo potaknuti daljnji rast kamatnih stopa i imati negativan utjecaj na kretanje raspoloživog dohotka i potrošnju.

Podaci su preuzeti s web stranice: <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije>

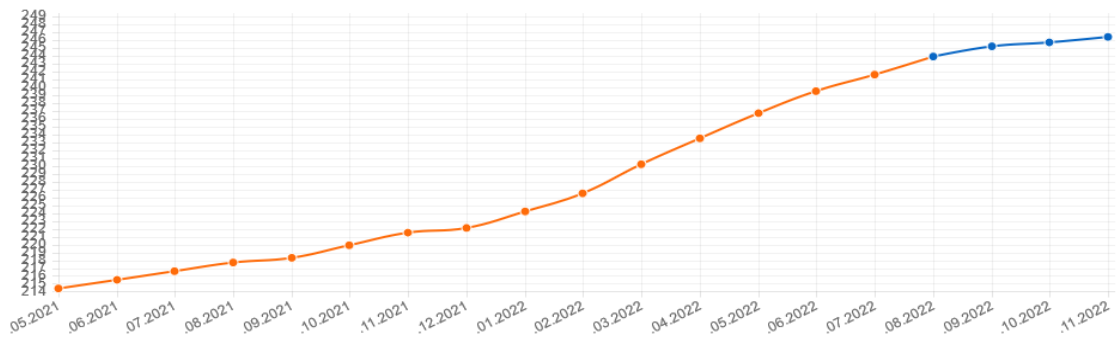
##### Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

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

##### BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



## 4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

**POREDBENA METODA** – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

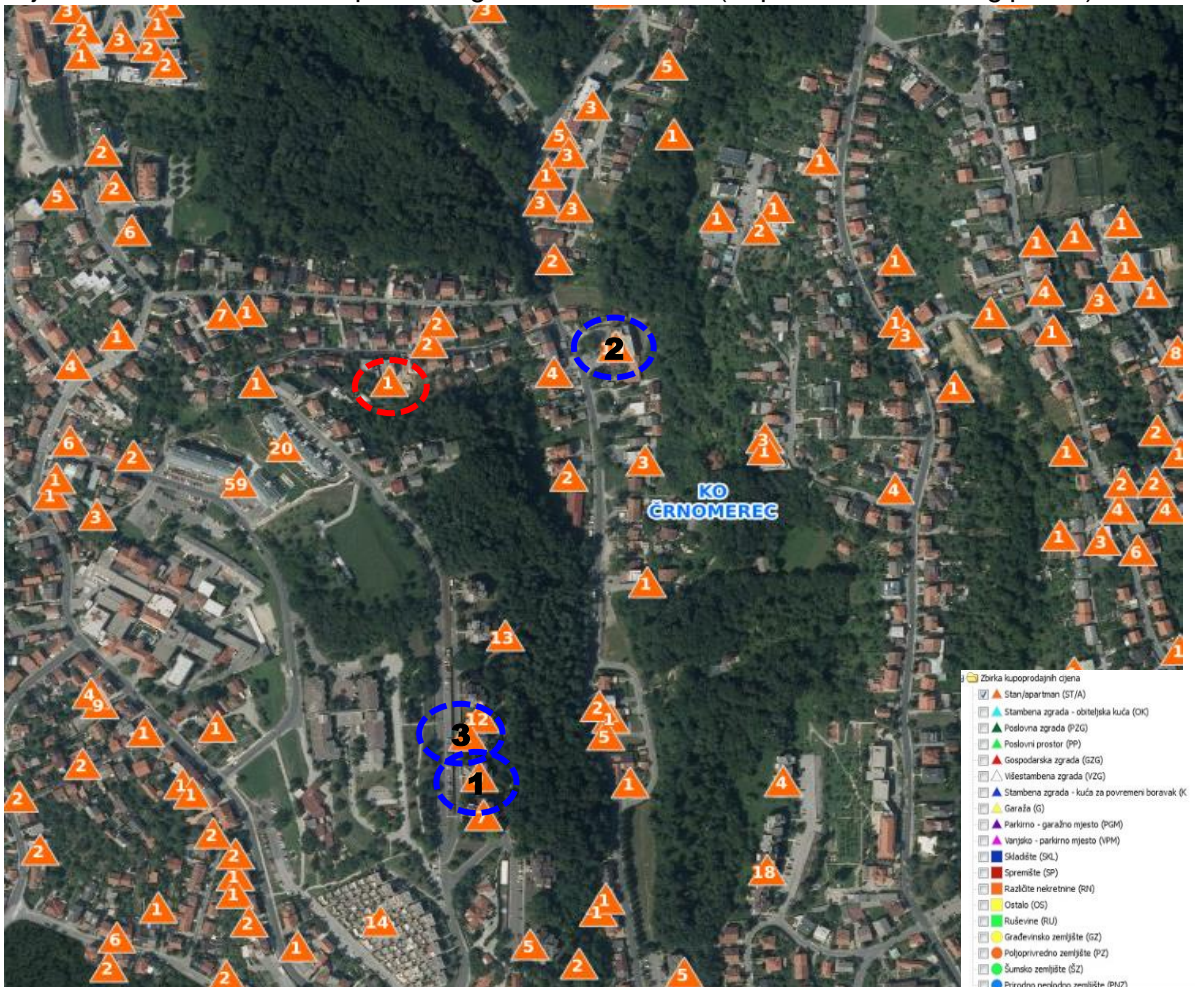
**TROŠKOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim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


**Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>), potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.**

## 4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### 4.2.1. Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina

Jedinična cijena stana određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>).



 lokacija nekretnine koja je predmet procjene

 lokacije poredbenih nekretnina

## TRANSKACIJA br. 1



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1918854
Datum pregleda	25.8.2023.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5045118
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.07.2023
Površina u prometu	65,08
Vrijednost nekretnine (KN)	994.554,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	132.000,00
Datum ugovora	15.06.2023
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	JAKUŠEVAC NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

## TRANSKACIJA br. 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1797133
Datum pregleda	25.8.2023.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4891611
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.12.2022
Površina u prometu	43,34
Vrijednost nekretnine (KN)	594.106,38
Vrijednost nekretnine (EUR)	79.000,00
Datum ugovora	19.09.2022
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	JAKUŠEVAC NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

## TRANSKACIJA br. 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1783040
Datum pregleda	25.8.2023.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4871797
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.11.2022
Površina u prometu	59,64
Vrijednost nekretnine (KN)	750.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	99.542,11
Datum ugovora	19.09.2022
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	JAKUŠEVAC SARAJEVSKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	KVP (m <sup>2</sup> )
1.	Jakuševac Novi	518/4	stan	65,08
2.	Jakuševac Novi	518/8	stan	43,34
3.	Jakuševac Novi	633/4	stan	59,64

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (EUR)	Jedinična cijena (EUR/m <sup>2</sup> ) (kn/m <sup>2</sup> )	
1.	15.06.2023.	132.000,00	2.028,27	15.282,00
2.	19.09.2022.	79.000,00	1.822,80	13.733,89
3.	19.09.2022.	99.542,11	1.669,05	12.575,46

Tečaj konverzije: 1 EUR= 7,534500 kn

#### Napomene:

**Potpisani vještak usvaja da su u podacima o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz registra eNekretnine, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.**

**S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.**

## 4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

### 4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m <sup>2</sup> )	DZS kupopr.	DZS sada	k	c1 (EUR/m <sup>2</sup> )	+/- avg. (%)
1.	15.06.2023.	2.028,27	193,34	193,34	1,0000	2.028,27	6,2%
2.	19.09.2022.	1.822,80	182,31	193,34	1,0605	1.933,08	1,2%
3.	19.09.2022.	1.669,05	182,31	193,34	1,0605	1.770,03	-7,4%
<b>Prosječna vrijednost:</b>						<b>1.910,46</b>	

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>1)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>1)</sup>						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) <sup>2)</sup> Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter												
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5

### INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

#### 4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom u Prilozima 5 do 7.

##### a. Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a * k_k + b * k_o + c * k_{gps} + d * k_{uo} + e * k_{sks}$$

<b>k<sub>k</sub></b>	koeficijent katnosti stana
<b>k<sub>o</sub></b>	koeficijent orijentacije stana
<b>k<sub>gps</sub></b>	koeficijent geografskog položaja (dnevnog boravka)
<b>k<sub>uo</sub></b>	koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)
<b>k<sub>sks</sub></b>	koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

pri čemu postotci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu  $K_p$  iznose:

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

S obzirom da prema raspoloživim parametrima poredbenih i predmetne nekretnine vještak ne može izdvojiti neka posebna ili značajna obilježja,  $K_p$  se izračunava korištenjem preporučenog izraza u Prilogu 5 Pravilnika, kao što slijedi:

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

Red.br.	k <sub>k</sub>	k <sub>o</sub>	k <sub>gps</sub>	k <sub>uo</sub>	k <sub>sks</sub>	k <sub>p</sub>
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	
<b>PREDMETNI STAN:</b>	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	<b>0,9776</b>
<b>POREDBENE NEKRETNINE:</b>						
1.	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	<b>1,0224</b>
2.	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	<b>1,0224</b>
3.	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	<b>1,0224</b>

##### Napomena:

Dio parametara poredbenih nekretnina potreban za izračun koeficijenta povoljnosti nije iskazan u pribavljenim podacima iz registra eNekretnine, niti ih je moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje značajno nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga potpisani vještak usvaja prosječnu vrijednost tih parametara, kako za poredbene nekretnine, tako i za predmetnu nekretninu.

**b. Utjecaj buke na vrijednost nekretnine**

Budući da su lokacija i prirodno okruženje predmetne i poredbenih nekretnina istovjetne, a temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak usvaja da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine:

$$K b = 0,00$$

**c. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine**

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak nije identificirao izvore zagađenja zraka koji bi mogli imati posebnog utjecaja na tržišnu vrijednost predmetne ili poredbenih nekretnina, pa se usvaja da je utjecaj zagađenja zraka identičan za sve nekretnine:

$$K zz = 0,00$$

**d. Interkvalitativno izjednačenje**

Izjednačene prosječne cijene stana za poredbene nekretnine izračunavaju se prema formuli:

$$c 2 = c 1 / K ukupno$$

Red.br.	c1 (EUR/m2)	K p	K b	K zz	K ukupno	c 2 (EUR/m2)
1.	2.028,27	1,0224	0,00	0,00	1,0224	1.983,83
2.	1.933,08	1,0224	0,00	0,00	1,0224	1.890,73
3.	1.770,03	1,0224	0,00	0,00	1,0224	1.731,25
<b>PROSJEČNA CIJENA STANA:</b>						<b>1.868,60</b>

#### 4.2.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

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

Red.br.	c 2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	1.983,83	6,2%
2.	1.890,73	1,2%
3.	1.731,25	-7,4%
<b>1.868,60</b>		

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena. Sukladno navedenom, utvrđuje se da izjednačena prosječna cijena stana iznosi:

$$c = 1.868,60 \text{ EUR/m}^2 \text{ KVP} = 14.078,97 \text{ kn/m}^2 \text{ KVP}$$

#### 4.2.3. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine

Izračun korekcijskog koeficijenta za predmetni stan:

K p	K b	K zz	K ukupno
0,9776	0,00	0,00	<b>0,9776</b>

#### 4.2.3.1. Jedinična cijena predmetnog stana i pripatka

$$c \text{ STAN} = K * c$$

pri čemu je:

**K**        ukupni korekcijski koeficijent  
**c**        izjednačena prosječna cijena stana i pripatka

Dakle, jedinična cijena predmetnog stana sa pripatkom iznosi:

$$c \text{ STAN} = 0,9776 * 1.868,60 = 1.826,74 \text{ EUR}$$

<b>c STAN =</b>	<b>1.826,74 EUR/m2 KVP =</b>	<b>13.763,57 kn/m2 KVP</b>
-----------------	------------------------------	----------------------------

#### 4.2.3.2. Tržišna vrijednost nekretnina

$$T_v = c \text{ STAN} * KVP$$

**c STAN**    jedinična cijena predmetnog stana sa pripatkom  
**KVP**        korisna vrijednost površine stana i pripatka

Sukladno navedenom, izračunava se da tržišna vrijednost stana sa pripatkom iznosi:

$$T_v = 1.826,74 \text{ EUR} * 41,41 = 75.645,30 \text{ EUR}$$

<b>Tv =</b>	<b>75.600,00 EUR</b>	<b>=</b>	<b>569.608,20 kn</b>
-------------	----------------------	----------	----------------------

$$c = 1.825,65 \text{ EUR /m2 KVP ukupno} = 13.755,33 \text{ kn /m2 KVP ukupno}$$

## 5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

### 5.1. Predmet procjene

nekretnine: **DVOSOBNI STAN U PRIZEMLJU STAMBENE ZGRADE SA VANJSKIM PARKIRNIM MJESTOM**  
 na lokaciji: **Zagreb, Jakuševička ulica br. 76A**

k.o. **Jakuševac**  
 zk.ul.br. **2562**  
 suvl.dio. **2. Suvlasnički dio: 977/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**

### 5.2. Vlasnik

**V. I A. ŠAFRANIĆ d.o.o. u stečaju**  
**Hrašće Turopoljsko, Hrašćanska ulica 70**  
**OIB: 29080381504**

### 5.3. Površine

	NGP (m2)	KVP (m2)
Stan	38,78	38,79
Vanjsko parkirno mjesto	13,11	2,62
<b>Ukupno:</b>	<b>51,89</b>	<b>41,41</b>

### 5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

**Tv = 75.600,00 EUR = 569.608,20 kn**

c = 1.825,65 EUR /m2 KVP ukupno = 13.755,33 kn /m2 KVP ukupno

Tečaj HNB: 1 EUR = 7,534500 kn

Zagreb, 25.08.2023. g.

Suradnik:

**MARIN SOKOL**, mag.ing.aedif.



Izradio:

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
 Sudski vještak za graditeljstvo  
 i procjenu nekretnina

## 6. GRAFIČKI PRILOZI



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB  
Stanje na dan: 25.08.2023. 15:26

Katastarska općina: 338826, JAKUŠEVEC

Broj ZK uložka: 2562

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

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

## A

### Posjedovnica

#### PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	1158/2		JAKUŠEVEČKA ULICA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, ZAGREB, JAKUŠEVEČKA ULICA 76A	515 323 192	
			<b>UKUPNO:</b>	<b>515</b>	

#### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/2562 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 15.02.2012. broj Z-8969/12 Na temelju čl.116.st.1.Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N. N.90/11) zabilježuje se da je za stambenu zgradu Jakuševečka br.76A, na kčbr. 1158/2 priložena uporabna dozvola Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Klasa:UP/I-361-05/10-001/35 ur.br.251-13-22/103-09-5 od 06.travnja 2010.g.	ZABILJEŽBA

## B

### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 977/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) dvosobni stan u prizemlju površine 39,08 m2 s pripadajućim parkirnim mjestom površine 2,88 m2 (oznake pm1), odnosno ukupne površine 41,96 m2, u nacrtu označen S2 V. I A. ŠAFRANIĆ D.O.O. U STEČAJU, OIB: 29080381504, HRAŠĆANSKA ULICA 70, HRAŠĆE TUROPOLJSKO 10020 ZAGREB-NOVI ZAGREB	
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/2562 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 28.11.2017.g. pod brojem Z-29124/2017  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-398/2017 (ST-6586/15) 14.11.2017	

## Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 338826, JAKUŠEVEC

Broj ZK uložka: 2562  
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMAC  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 2 (977/10000)</b>			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/2562 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 29.07.2014. broj Z-32737/14 Temeljem rješenja o ovrši posl.br. Ovr.-1646/2014 od 11. srpnja 2014. zabilježuje se ovrha.		ZABILJEŽBA OVRHE
<b>2. Na suvlasnički dio: 2 (977/10000)</b>			
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/2562 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 16.04.2015.g. pod brojem Z-14587/2015  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. OVR-3655/14-2 07.04.2015, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 132.564, 17 kn (glavnica 121.068,40 kn i kamate 11.495,77 kn)sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos glavnice od 121.068,40 kn od 04. studenoga 2014.g. do isplate po stopi propisanoj člankom 29. stavkom 2. Zakona o obveznim odnosima određenoj za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 52634238587</b>	132.564,17 KN	
2.2	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/2562 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 16.04.2015.g. pod brojem Z-14587/2015  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		
<b>3. Na suvlasnički dio: 2 (977/10000)</b>			
3.1	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/2562 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 25.11.2015.g. pod brojem Z-26080/2015  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL. BROJ OVR-7487/2015-5 25.11.2015, zabilježuje se ovrha utvrđivanjem vrijednosti nekretnine i prodajom predmetne nekretnine, te namirenjem ovrhovoditelja Stambeni ZG d.o.o., Zagreb, Savska 183, OIB: 43118119983 iz iznosa dobivenog prodajom.		
<b>4. Na suvlasnički dio: 2 (977/10000)</b>			
4.1	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/2562 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 08.10.2020.g. pod brojem Z-20926/2020  Prvenstveni red upisa: Z-21923/2013  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO  Zaprimljeno 03.05.2013. broj Z-21923/13 Na temelju Ugovora o ustupanju i prijenosu od 03. prosinca 2012.g. (ovjereni prijevod sa engleskog jezika), Aneksa 1. od 13.03.2013.g. Ugovora o ustupanju i prijenosu i Potvrde o aktualnom povijesnom sadržaju registra od 15. travnja 2013.g. uknjižuje se založno pravo prijenosom hipotekarne tražbine upisane pod posl. br.: Z-16362/12, Z-35175/10, Z-32766/08 = rj. Z-34819/08, radi osiguranja potraživanja u iznosu od 1.800.000,00 EUR-a, uvećano za ugovorene kamate po promjenjivoj kamatnoj stopi od 2,75% godišnje iznad varijabilnog polugodišnjeg EURIBOR-a, tekuće od dana prvog korištenja kredita koja u vrijeme zaključenja Ugovora o kreditu iznosi 7,665% dekurzivno varijabilno godišnje, eventualnu zateznu kamatu, sve troškove prijave, ovjera, postupke uknjižbe založnog prava, poreze i takse, te ostalim uvjetima u skladu sa sporazumom sa imena LHB Internationale Handelsbank Aktiengesellschaft, Savezna republika Njemačka, Frankfurt na Majni 60311, Grosse Gallustrasse 16, OIB:49642273698, za korist:	1.800.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK

Katastarska općina: 338826, JAKUŠEVEC

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 2562  
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.2	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/2562 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 08.12.2021.g. pod brojem Z-31911/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 19.10.2021, PUNOMOĆ 04.10.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA ZA DRUŠTVO  LYNXCAP INVESTMENTS AG 04.10.2021, PUNOMOĆ 04.10.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA ZA DRUŠTVO LCL SECURITIES S.A.R.L. 07.10.2021, PUNOMOĆ 20.10.2021, sa imena i nosioca tog prava Lynxcap Investments Ag, OIB: 98671085411, iz Lüssihofweg 4, Zug 6300 za korist:  <b>LCL SECURITIES I S.À R.L., OIB: 19903931093, RUE DU CURÉ 34, LUKSEMBURG, LUKSEMBURG, LUKSEMBURG</b>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 25.08.2023.



Zagreb, Jakuševička ulica br. 76A

Zapadno pročelje stambene zgrade

Položaj predmetnog sana u zgradi



Istočno i sjeverno pročelje stambene zgrade



Fotografija lijevo: pristup ulazu



Fotografija desno: zajednički hodnik

Uređenje predmetnog stana





Uređenje predmetnog stana



Fotografija lijevo: ulaz u stan

Fotografija desno: brojila energenata



Vanjsko parkirno mjesto