

TD: 18-PP-2024
Zagreb, travanj 2024. god.

NARUČITELJ: Ana Balikić, stečajni upravitelj
Beli Manastir
Ulica bana Josipa Jelačića 106
OIB 12408671928

PROCJEMBENI ELABORAT

SVRHA PROCJENE: STEČAJ

PREDMET PROCJENE:

stan u Zagrebu, Vrisnička 16, na II kat,
kčbr. 1617/18, k.o. Vrapče, Broj ZK uložka: 10827
-etažno vlasništvo E41, stan oznake A201

i
garažna parkirna mjesta, Vrisnička 16, 18, 20, na etaži-2,
kčbr. 1617/18, k.o. Vrapče, Broj ZK uložka: 10827
-etažno vlasništvo, parkirno mjesto oznake PM-233,
-etažno vlasništvo, parkirno mjesto oznake PM-234,
-etažno vlasništvo, parkirno mjesto oznake PM-235

(Nalaz i mišljenje)



IZRADILA: Marina Brlić, ing.arh.
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

SURADNIK: Ivan Brlić, mag.ing.aedif.

SADRŽAJ:

- 1. PRESLIKA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOM SUDSKOM VJEŠTAKINJOM**
- 2. UVOD**
 - ZADATAK**
 - DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE**
 - POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**
- 3. OPIS ZNAČAJKI PROCJENJIVANE NEKRETNINE**
- 4. REZULTATI OČEVIDA**
- 5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE**
- 6. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**
- 7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA**
- 8. ODABIR METODE**
- 9. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI -IZRAČUN**
- 10. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE**
- 11. IZJAVA VJEŠTAKA**

12. PRILOZI:

- Dokumentacija dobivena od Naručitelja
- Zahtjev za izdavanje izvotka iz ZKC X 2
- IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA - KUPOPRODAJA STANA

ID Izvatka: 46385

KLASA: 940-01/24-028/182

URBROJ: 251-11-31/003-24-4

izdan u Zagrebu, 21. ožujka 2024.

-IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA - KUPOPRODAJA PARKIRNOG GARAŽNOG MJESTA, GARAŽE, PARKIRNO-GARAŽNOG MJESTA, SKLADIŠTA I SPREMIŠTA

ID Izvatka: 46448

KLASA: 940-01/24-028/183

URBROJ: 251-11-31/003-24-4

izdan u Zagrebu, 22. ožujka 2024.

1. PRESLIKE RJEŠENJA



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

Broj: 4 Su-1733/2021
Zagreb, 11. ožujka 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Marine Brlić (OIB 91165972071), 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 i 61/19),

riješio je

Marina Brlić, ing.arh. iz Zagreba, Dr. Ante Šercera 21, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Marina Brlić, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila 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.

- O tome obavijest:
1. Marina Brlić
 2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
 3. U spis

Predsjednik suda
dr. sc. Zdenko Kojić



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

Broj: 4 Su- 272/2022
Zagreb, 23. ožujka 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe BRLIĆ d.o.o. (OIB 08644280117), temeljem čl. 126. st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20),

riješio je

I Utvrđuje se da pravna osoba BRLIĆ d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Dr. Ante Šercera 21 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

1. Pravna osoba BRLIĆ d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

2. U prilog zahtjevu pravna osoba Brlić d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Marine Brlić stalnim sudskim vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedena vještakinja zaposlena u pravnoj osobi Brlić d.o.o. te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu pravnu osobu.

2

3. S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

- O tome obavijest:
1. BRLIĆ d.o.o.
 2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
 3. U spis

Predsjednik suda
dr. sc. Zdenko Kojić

2. U V O D

ZADATAK

Prema zahtjevu Naručitelja potrebno je izraditi procjembeni elaborat o procjeni tržišne vrijednosti za

PREDMET:

stan u Zagrebu, Vrisnička 16, na II kat,
kčbr. 1617/18, k.o. Vrapče, Broj ZK uloška: 10827
-etažno vlasništvo E41, stan oznake A201

i

garažna parkirna mjesta, Vrisnička 16, 18, 20, na etaži-2,
kčbr. 1617/18, k.o. Vrapče, Broj ZK uloška: 10827
-etažno vlasništvo, parkirno mjesto oznake PM-233,
-etažno vlasništvo, parkirno mjesto oznake PM-234,
-etažno vlasništvo, parkirno mjesto oznake PM-235

SVRHA PROCJENE: STEČAJ

DAN VREDNOVANJA: 04. ožujka 2024. god.

DAN KAKVOĆE: 04. ožujka 2024. god.

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (Narodne novine 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (Narodne novine 68/20)
- Zakon o gradnji (Narodne novine 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 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 - pročišćen tekst)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine 38/14, 123/2015, 29/2016)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Zagreb, 2016., Uhlir, Majčica
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb (<https://dzs.hr>)
- Informacijski sustav tržišta nekretnia (<https://nekretnine.mgipu.hr>)
- Web - Google maps (<https://www.google.com/maps>)
- Web - Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)

NAPOMENA: Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera nekretnina niti provjera s upravno-pravnog naslova.

3. OPIS ZNAČAJKI NEKRETNINE

ZK stanje - upisano u ZK



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 25.04.2024. 16:41

Katastarska općina: 335606, VRAPČE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15676/2024
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 10827

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.	1617/18	Vrisnička ulica			3755	
		STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR. 16, 18, 20 I 22, VRISNIČKA DVORIŠTE			2048	
					1707	
		UKUPNO:			3755	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 08.05.2012. broj Z-24262/12	
3.1	Temeljem čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju (NN-90/11), zabilježuje se da je za stambeno poslovnu zgradu upisanu na zkčbr. 1617/18 priložen akt za uporabu građevine i to uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Klasa: UP/I-361-05/08-01/316, Urbroj: 251-13-22/107-08-7 od 31. prosinca 2008. godine.	ZABILJEŽBA

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
41.	Suvlasnički dio: 132/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41) stan oznake A-201, peterosobni na II. katu građevine, Vrisnička 16, Zagreb, neto korisne površine 120,10čm i spremište oznake Sp-203 na II. katu, neto korisne površine 2,56čm, ukupne neto korisne površine 122,66čm, u elaboratu etažiranja označeno u tlocrtu II. kata crvenom bojom MAAČ-GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 67937005999, ZELENI TRG 4, 10000 ZAGREB	
41.1	Zaprimljeno 13.10.2022.g. pod brojem Z-54724/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ: 20 ST-673/22-14 OD 13.10.2022. nad dužnikom MAAČ-GRADNJA d.o.o., OIB: 67937005999.	na 41 (1.2), 153 (1.2), 154 (1.2)
153.	Suvlasnički dio: 6/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-153) parkirno mjesto oznake PM-233 na etaži -2, neto korisne površine 5,74čm, u elaboratu etažiranja označeno u tlocrtu etaže -2 žutom bojom MAAČ-GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 67937005999, ZELENI TRG 4, 10000 ZAGREB	
153.1	Zaprimljeno 13.10.2022.g. pod brojem Z-54724/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ: 20 ST-673/22-14 OD 13.10.2022. nad dužnikom MAAČ-GRADNJA d.o.o., OIB: 67937005999.	na 41 (1.2), 153 (1.2), 154 (1.2)
154.	Suvlasnički dio: 6/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-154) parkirno mjesto oznake PM-234 na etaži -2, neto korisne površine 5,74čm, u elaboratu etažiranja označeno u tlocrtu etaže -2 žutom bojom MAAČ-GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 67937005999, ZELENI TRG 4, 10000 ZAGREB	
154.1	Zaprimljeno 13.10.2022.g. pod brojem Z-54724/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ: 20 ST-673/22-14 OD 13.10.2022. nad dužnikom MAAČ-GRADNJA d.o.o., OIB: 67937005999.	na 41 (1.2), 153 (1.2), 154 (1.2)
155.	Suvlasnički dio: 6/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-155) parkirno mjesto oznake PM-235 na etaži -2, neto korisne površine 5,74čm, u elaboratu etažiranja označeno u tlocrtu etaže -2 žutom bojom MAAČ-GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 67937005999, ZELENI TRG 4, 10000 ZAGREB	
155.2	Zaprimljeno 09.02.2023.g. pod brojem Z-7460/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU ST-673/22 17.01.2023, POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 09.02.2023	na 155 (1.2)

C
Teretovnica

70. Na suvlasnički dio: 41 (132/10000)		
70.1	Zaprimljeno 21.01.2021.g. pod brojem Z-3261/2021	1.331.147,68 KN vezano uz B 41 (1.2)
<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSL. BR. OVR-3264/20 08.01.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 1.331.147,68 kn, te u iznosu od 19.137,50 kn radi osiguranja troškova postupka osiguranja, sve zajedno sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom kako je navedeno u rješenju u osiguranju, za korist:</p> <p>ČARAPINA MARINA, OIB: 74588411644, VRISNIČKA ULICA 16, 10000 ZAGREB</p>		
70.2	Zaprimljeno 21.01.2021.g. pod brojem Z-3261/2021	na 70.1
ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE		
71. Na suvlasnički dio: 153 (6/10000)		
71.1	Zaprimljeno 21.01.2021.g. pod brojem Z-3261/2021	1.331.147,68 KN vezano uz B 153 (1.2)
<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSL. BR. OVR-3264/20 08.01.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 1.331.147,68 kn, te u iznosu od 19.137,50 kn radi osiguranja troškova postupka osiguranja, sve zajedno sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom kako je navedeno u rješenju u osiguranju, za korist:</p> <p>ČARAPINA MARINA, OIB: 74588411644, VRISNIČKA ULICA 16, 10000 ZAGREB</p>		
71.2	Zaprimljeno 21.01.2021.g. pod brojem Z-3261/2021	na 71.1
ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE		
72. Na suvlasnički dio: 154 (6/10000)		
72.1	Zaprimljeno 21.01.2021.g. pod brojem Z-3261/2021	1.331.147,68 KN vezano uz B 154 (1.2)
<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSL. BR. OVR-3264/20 08.01.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 1.331.147,68 kn, te u iznosu od 19.137,50 kn radi osiguranja troškova postupka osiguranja, sve zajedno sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom kako je navedeno u rješenju u osiguranju, za korist:</p> <p>ČARAPINA MARINA, OIB: 74588411644, VRISNIČKA ULICA 16, 10000 ZAGREB</p>		
72.2	Zaprimljeno 21.01.2021.g. pod brojem Z-3261/2021	na 72.1
ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE		
73. Na suvlasnički dio: 155 (6/10000)		
73.1	Zaprimljeno 21.01.2021.g. pod brojem Z-3261/2021	1.331.147,68 KN vezano uz B 155 (1.2)
<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSL. BR. OVR-3264/20 08.01.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 1.331.147,68 kn, te u iznosu od 19.137,50 kn radi osiguranja troškova postupka osiguranja, sve zajedno sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom kako je navedeno u rješenju u osiguranju, za korist:</p> <p>ČARAPINA MARINA, OIB: 74588411644, VRISNIČKA ULICA 16, 10000 ZAGREB</p>		
73.2	Zaprimljeno 21.01.2021.g. pod brojem Z-3261/2021	na 73.1
ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE		

NAPOMENA: UPIŠANI TERETI NISU UŠLI U IZRAČUN KOD OVE PROCJENE.

Katastarsko stanje - upisano kod DGU



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.04.2024. 15:52

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RUDEŠ (Mbr. 335614)

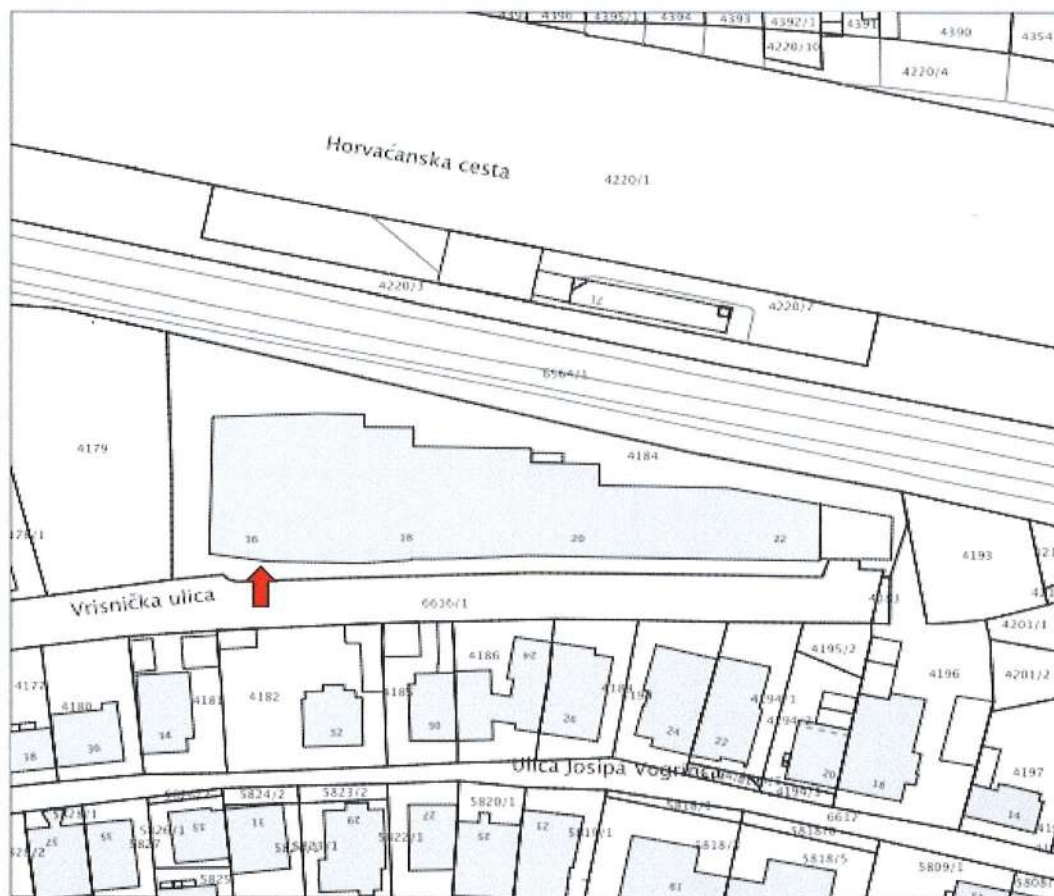
Posjedovni list: 5633
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
41	132/10000	MAAČ-GRADNJA D.O.O., CERNIČKA BR. 41, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	67937005999
153	6/10000	MAAČ-GRADNJA D.O.O., CERNIČKA BR. 41, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	67937005999
154	6/10000	MAAČ-GRADNJA D.O.O., CERNIČKA BR. 41, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	67937005999
155	6/10000	MAAČ-GRADNJA D.O.O., CERNIČKA BR. 41, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	67937005999

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.I.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4184	Vrisnička ulica	3755	13;16		
			STAMBENO POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Vrisnička ulica 16, 18, 20, 22	2048			
			DVORIŠTE	1707			
Ukupna površina katastarskih čestica				3755			

GRAFIČKI PRIKAZ



izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Lokacija stana je u Zagreba, Jarun.



Mikrolokacija, izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/>



Makrolokacija, izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/>

4. REZULTATI OČEVIDA

ZATEČENO

Procjenjivani stan se nalazi u stambenoj zgradi, na drugom katu, u Zagrebu, Vrisnička ulica 16.

Stan se sastoji od ulaznog prostora, kupaonice, WC-a, četiri sobe, dnevnog boravka sa kuhinjom blagovaonicom, dvije loggie i pripadajućeg spremišta na istom katu u koje se ulazi iz zajedničkog hodnika. Na etaži -2 u zgradi su tri parkirna mjesta jedno do drugog.

U okruženju su većim dijelom stambene zgrade.

Javni gradski prijevoz je dostupan.

Svi nužni sadržaji uz stanovanje su dostupni.

Središte Zagreba, odnosno središnji trg, Trg bana Josipa Jelačića je na udaljenosti cca 8,9 km.

Udaljenost do Jarunskog jezera je 800 m.

TEHNIČKI OPIS

NAMJENA ZGRADE	STAMBENA	
GODINA IZGRADNJE	2008. (31. prosinca 2008. Uporabna dozvola)	
ETAŽA STANA	2. KAT OD 6 NADZEMNIH ETAŽA	
NOSIVA KONSTRUKCIJA	ARMIRANO-BETONSKA	
OBRADA ZIDOVA I STROPOVA	ZIDOVI BOJANI, DIJELOM KERAMIČKE PLOČICE NA ZIDOVIMA MOKRIH ČVOROVA I UMJETNA KAMENA OBLOGA NA JEDNOM ZIDU U DNEVNOM BORAVKU, STROPOVI ŽBUKANI I BOJANI	
OBRADA PODOVA	PARKET, KERAMIČKE PLOČICE U MOKRIM ČVOROVIMA	
STOLARIJA	UNUTARNJA	DRVENA, LIČENA, PUNA I DIJELOM OSTAKLJENA, ULAZNA VRATA PROTUPROVALNA
	VANJSKA	PVC, OSTAKLJENA IZO STAKLOM SA ALUMINIJSKIM ROLETAMA
INSTALACIJE	ELEKTRIČNA ENERGIJA	DA
	VODOVOD	DA
	KANALIZACIJA	DA
	PLIN	DA
	OSTALO	PORTAFON, TELEFONSKI I ANTENSKI SUSTAV, KLIMA UREĐAJ
GRIJANJE I PRIPREMA TOPLE VODE	GRIJANJE I PRIPREMA TOPLE VODE-PLINSKO ETAŽNO	
NAPOMENA	Stan se koristi, vrlo dobro održavan.	

FOTODOKUMENTACIJA

PROČELJE ZGRADE



JLAZ U ZGRADU



ULAZ U STAN



ULAZNI PROSTOR/HODNIK



WC



SOBA 1



LOGGIA



SOBA 2



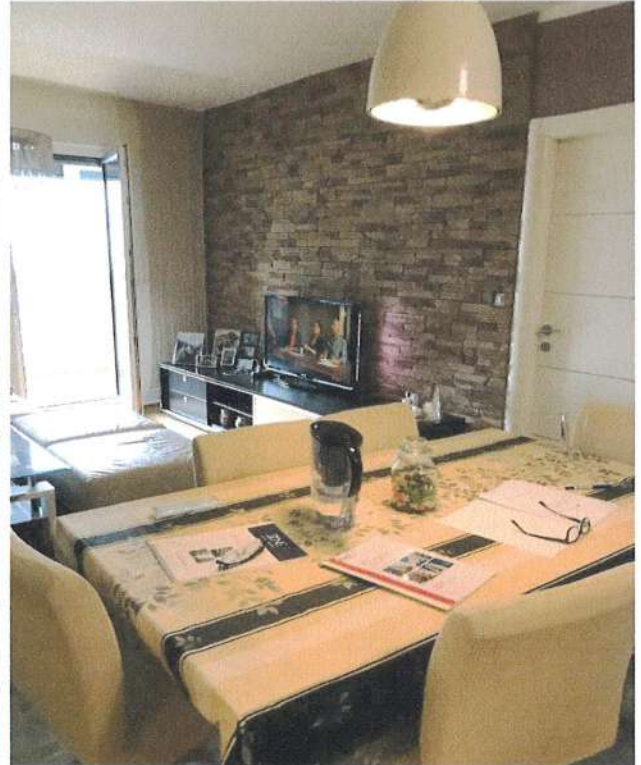
KUPAONICA



KUHINJA



DNEVNI BORAVAK I BLAGOVAONICA



LOGGIA



SOBA 3



SOBA 4



SPREMIŠTE



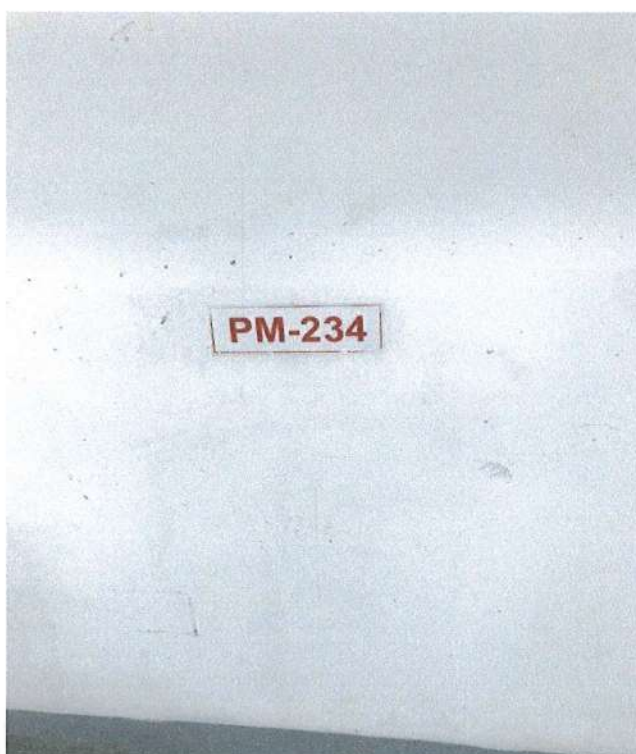
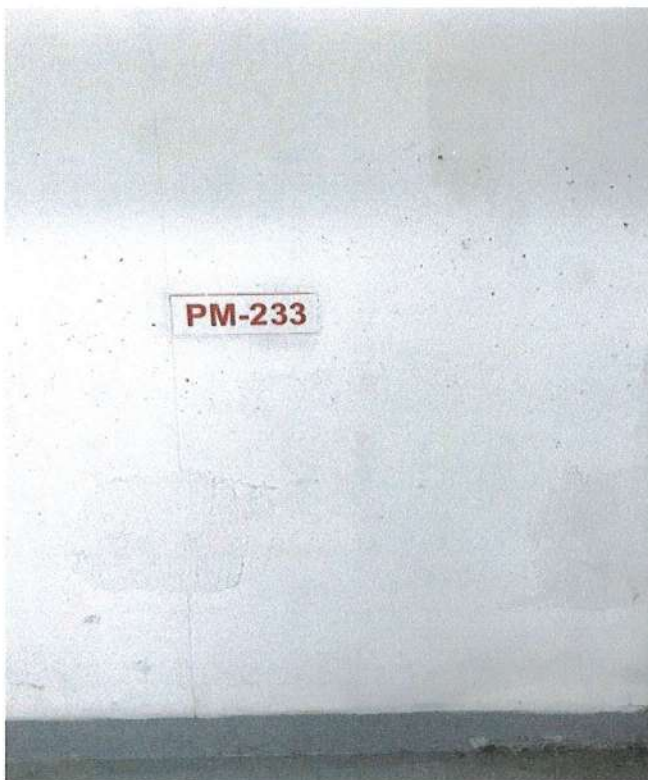
ZAJEDNIČKI PROSTORI U ZGRADI

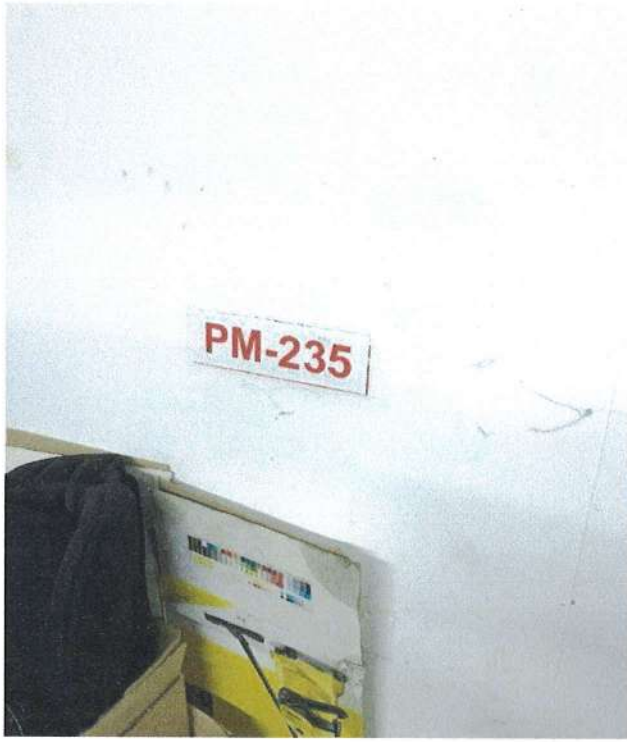


PGM-PARKIRNO GARAŽNO MJESTO

ETAŽA	-2
-------	----

FOTODOKUMENTACIJA





5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE

Stanje odnosno kakvoća nekretnine je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili na dan kakvoće (čl. 4., ZPN).

Kakvoća predmeta:

stan u Zagrebu, Vrisnička 16, na II kat,
kčbr. 1617/18, k.o. Vrapče, Broj ZK uloška: 10827
-etažno vlasništvo E41, stan oznake A201

i
garažna parkirna mjesta, Vrisnička 16, 18, 20, na etaži-2,
kčbr. 1617/18, k.o. Vrapče, Broj ZK uloška: 10827
-etažno vlasništvo, parkirno mjesto oznake PM-233,
-etažno vlasništvo, parkirno mjesto oznake PM-234,
-etažno vlasništvo, parkirno mjesto oznake PM-235

Katastarska čestica:	4184
Katastarska općina:	RUDEŠ
Površina stana -neto korisna prema ZK (m2):	120,10
Površina spremišta -neto korisna prema ZK (m2):	2,56
Površina PM -neto korisna prema ZK (m2):	
'-etažno vlasništvo, parkirno mjesto oznake PM-233,	5,74
'-etažno vlasništvo, parkirno mjesto oznake PM-234,	5,74
'-etažno vlasništvo, parkirno mjesto oznake PM-235	5,74
Godina građenja:	2008. (31. prosinca 2008. Uporabna dozvola)
Položajna obilježja građevine:	Vrlo dobra lokacija.
Energetska svojstva:	Uobičajena za dane uvjete, starost i režim korištenja građevine.
Način gradnje:	Armirano-betonska konstrukcija.
Oblikovanje:	Dobro oblikovanje.
Način korištenja:	Stan i PGM se koriste.
Položaj unutar građevine-stan:	2. KAT OD 6 NADZEMNIH ETAŽA
Položaj unutar građevine-PGM:	-2
Prava i tereti:	DA, NISU UŠLI U IZRAČUN KOD OVE PROCJENE.
Priključci:	Električna energija, javni vodovod, kanalizacija i plin.
Napomena:	Stan se koristi, vrlo dobro održavan.

6. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA prema DZS

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Godina	Tro mjes eće	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,8	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,3	101,96	101,8	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,2
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019	Q1	117,55	109	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,6	106,55	123,4	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,9	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,36	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17

Prema dostupnim službenim podacima cijena stambenih nekretnina pribavljenih sa stranice Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr/>) vidljivo je da se indeks cijena stambenih nekretnina mijenja kroz tromjesečja.

Bazni indeks, zadnji dostupni, za **"GRAD ZAGREB" za 4. tromjesečje 2023. godine iznosi 206, 63 i u laganom je porastu**, u odnosu na prethodno tromjesečje.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA ČETVRTO TROMJESEČJE 2023.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2023. u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 3,4%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,5%, dok su u godišnjem prosjeku više za 11,9%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su niže za 4,8%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 3,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 4,7%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. za 10,4%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2023. u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 1,1%, za Jadran za 6,3% i za Ostalo za 2,8%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 6,5%, za Jadran za 11,3% i za Ostalo za 14,4%.

Objavljuje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, Ilica 3, p. p. 80.

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih objekata definirana je Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 te Provedbenom uredbom Komisije (EU) 2023/1470 od 17. srpnja 2023. o utvrđivanju metodoloških i tehničkih specifikacija u skladu s Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća za indeks cijena stambenih objekata i indeks cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara i o izmjeni Provedbene uredbe Komisije (EU) 2020/1148. Prema Provedbenoj uredbi Komisije (EU) 2023/1470 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih objekata na nove i postojeće stambene objekte te na stambene objekte ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih objekata u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova "Priručnika o indeksima cijena stambenih nekretnina".

Obuhvat

Indeks cijena stambenih objekata mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koje su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks cijena stambenih objekata obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama stambenih objekata (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, izražene u eurima, koje je dostavila Porezna uprava Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera jest vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih u prethodnoj godini. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Pribavljeni podaci:

1. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA -KUPOPRODAJA STANOVA

ID Izvatka: 46385

KLASA: 940-01/24-028/182

URBROJ: 251-11-31/003-24-4

izdan u Zagrebu, 21. ožujka 2024.

2. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA -KUPOPRODAJA VANJSKOG-PARKIRNOG MJESTA, GARAŽE, PARKIRNO-GARAŽNOG MJESTA, SKLADIŠTA I SPREMIŠTA

ID Izvatka: 46448

KLASA: 940-01/24-028/183

URBROJ: 251-11-31/003-24-4

izdan u Zagrebu, 22. ožujka 2024.

U nastavku su analizirani svi podaci iz Izvadaka.

8. ODABIR METODE

Sukladno čl. 22. ZPN-a (NN 78/15), predmetna procjena napravljena je na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Prema čl. 23. ZPN-a (NN 78/2015), mogu se koristiti metode: poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno čl. 24. ZPN-a i drugim okolnostima pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Čl. 23. ZPN-a, st.3., određeno je da se tržišna vrijednost utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina obvezno se poštuje sljedeći redoslijed: (1) opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu), te (2) stanje odnosno kakvoća nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine. Zakonom je propisano da se **posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ako odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju u obzir tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način**. U slučaju posebnih značajnih obilježja procjenjivane nekretnine za koja ne postoje prikladni podaci koji omogućuju jednoznačnu procjenu vrijednosti nekretnine prema metodama koje propisuje Zakon (ZPN), za potporu i provjeru rezultata primijenjene metode dopušteno je korištenje drugih metoda i postupaka čija je osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina tržišna vrijednost. Nije dopušten izračun vrijednosti nekretnina kao prosjeka rezultata po nekoliko metoda ili ponderiranjem tako dobivenih rezultata.

Poredbena metoda temelji se na poredbi nekretnina koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za proračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

U prvom redu je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih ili izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, **stanova**, garaža kao pomoćnih objekata, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Iz gore navedenih razloga koristiti će se poredbena metoda kao osnovna metoda kod ove procjene.

9.A. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM - STANA
- MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, ISKLJUČIVANJE NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Tablica 1.

- Uvršteni podaci iz izdanog Izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	STAN (m ²)	CIJENA NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	CIJENA EUR/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA	ETAŽA (KAT)	SOBNOST STANA	PODLIJEŽE NAPLATI / PDV	CJENOVNI BLOK	PRIPADAK		STATUS PODATAKA	ANALIZA
				K.Č.BR.	K.O.													VRSTA	POVRŠINA (m ²)		
1	KP	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	34,79		34,79	105.000,00	3.018,11	23.06.2023.	2008.	6	3	1-SOBNI	NE/NE	HRGOVIĆI	SP-	0,82	PROVEDENA EVALUACIJA	POVRŠINA STANA ZNATNO MANJA OD PREDMETNOG, BLISKI DAN KUPOPRODAJE
2	KP	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	34,85		34,85	129.000,00	3.701,68	30.01.2023.	2008.	6	2	1-SOBNI	NE/NE	HRGOVIĆI	PGM-SP-	5,74 0,63	PROVEDENA EVALUACIJA	POVRŠINA STANA ZNATNO MANJA OD PREDMETNOG, BLISKI DAN KUPOPRODAJE
3	KP	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	34,89		34,89	100.000,00	2.866,15	04.07.2022.	2008.	6	4	1-SOBNI	NE/NE	HRGOVIĆI	SP-	0,95	PROVEDENA EVALUACIJA	POVRŠINA STANA ZNATNO MANJA OD PREDMETNOG
4	KP	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	34,89		34,89	90.000,00	2.579,54	25.03.2022.	2008.	6	1	1-SOBNI	NE/NE	HRGOVIĆI	SP-	0,82	PROVEDENA EVALUACIJA	POVRŠINA STANA ZNATNO MANJA OD PREDMETNOG
5	KP	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	34,79		34,79	100.000,00	2.874,39	27.09.2021.	2008.	6	4	1-SOBNI	NE/NE	HRGOVIĆI	SP-	0,92	PROVEDENA EVALUACIJA	POVRŠINA STANA ZNATNO MANJA OD PREDMETNOG
6	KP	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	34,79		34,79	82.500,00	2.371,37	19.04.2021.	2008.	6	4	1-SOBNI	NE/NE	HRGOVIĆI	SP-	0,92	PROVEDENA EVALUACIJA	POVRŠINA STANA ZNATNO MANJA OD PREDMETNOG
7	KP	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	34,70		34,70	80.000,00	2.305,48	16.04.2021.	2008.	6	3	1-SOBNI	NE/NE	HRGOVIĆI	SP-	0,82	PROVEDENA EVALUACIJA	POVRŠINA STANA ZNATNO MANJA OD PREDMETNOG
8	KP	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	34,70		34,70	74.000,00	2.132,56	08.07.2020.	2008.	6	3	1-SOBNI	NE/NE	HRGOVIĆI	SP-	0,82	PROVEDENA EVALUACIJA	POVRŠINA STANA ZNATNO MANJA OD PREDMETNOG
9	KP	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	61,50		61,50	210.000,00	3.414,63	14.09.2022	2008.	6	3	3-SOBNI	NE/NE	HRGOVIĆI	PGM-SP-	4,98 0,98	PROVEDENA EVALUACIJA	POVRŠINA STANA NIŽA OD PREDMETNE
10	KP	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	55,72		55,72	142.600,00	2.559,22	28.12.2020.	2008.	6	PR	3-SOBNI	NE/NE	HRGOVIĆI	SP-	1,32	PROVEDENA EVALUACIJA	POVRŠINA STANA NIŽA OD PREDMETNE, RAZLIČITO OBLIJEŽJE, ETAŽNOST OD PREDMETA

11	KP	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	61,55	145.000,00	2.355,81	10.12. 2020.	2008.	6	1	2-SOBNI	NE/NE	HRGOVIĆI	SP- L- L-	0,98 0 0	PROVEDENA EVALUACIJA	POVRŠINA STANA NIŽA OD PREDMETNE
12	KP	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	93,74	203.897,14	2.175,13	18.08. 2020.	2008.	6	PK	3-SOBNI	NE/NE	HRGOVIĆI	PGM- SP-	4,98 1,75	PROVEDENA EVALUACIJA	RAZLIČITO OBLIJEŽJE - ETAŽNOST OD PREDMETA
13	KP	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	120,13	300.000,00	2.497,29	23.06. 2023.	2008.	6	1	5-SOBNI	NE/NE	HRGOVIĆI	PGM- PGM- PGM- SP-	5,71 5,74 5,71 2,56	PROVEDENA EVALUACIJA	BLISKI DAN KUPOPRODAJE, IDENTIČNE POVRŠINE KAO PREDMET
14	KP	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	114,54	310.000,00	2.706,48	11.04. 2022.	2008.	6	4	5-SOBNI	NE/NE	HRGOVIĆI	SP-	1,75	PROVEDENA EVALUACIJA	POVRŠINA SLIČNA PREDMETNOM STANU
								2.682,70											
								PROSJEK											

*** NAPOMENA: U PRVOM KORAKU ĆU ISKLJUČITI KUPOPRODAJU POD REDNIM BROJEM OD 1 DO 11 JER ZNATNO ODSTUPAJU PO OBLIJEŽJU, ODNOSNO POVRŠINI. POVRŠINA JE DVA PUTA MANJA.

Tablica 2.
- Međuvremensko izjednačenje

Za međuvremensko izjednačenje cijena stanova korišteni su indeksi cijena objavljeni od strane DZS-a, zadnji dostupni:

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m2)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	STAN (m2)	CIJENA NEKRETNINE (IZ UGOVORA (EUR))	CIJENA EUR/m2	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA	ETAŽA (KAT)	SOBNOST STANA	PODLIJEŽE NAPLATI PDV/UKLJUČEN PDV	BAZNI INDEKS ZA DAN VREDNOVANJA	BAZNI INDEKS ZA DAN SKLAPANJA KFU	KOEFIJICIENT ZA PRERAČUNAVANJE	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA EUR/m2	ANALIZA
				K.Č.BR.	K.O.																
1	KP	VRISNIČKA UJICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	34,79		34,79	105.000,00	3.018,11	3.6.2021.	2008.	6	3	1-SOBN	NE/NE	206,63	199,62	1,04	3.124,09	POVRŠINA STANA ZNATNO MANJA OD PREDMETNOG, BLISKI DAN KUPOPRODAJE
2	KP	VRISNIČKA UJICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	34,85		34,85	129.000,00	3.701,58	30.1.2023.	2008.	6	2	1-SOBN	NE/NE	206,63	193,34	1,07	3.956,02	POVRŠINA STANA ZNATNO MANJA OD PREDMETNOG, BLISKI DAN KUPOPRODAJE
3	KP	VRISNIČKA UJICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	34,89		34,89	100.000,00	2.866,15	04.07.2022.	2008.	6	4	1-SOBN	NE/NE	206,63	182,31	1,13	3.248,49	POVRŠINA STANA ZNATNO MANJA OD PREDMETNOG
4	KP	VRISNIČKA UJICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	34,89		34,89	90.000,00	2.579,54	25.03.2022.	2008.	6	1	1-SOBN	NE/NE	206,63	168,63	1,23	3.160,82	POVRŠINA STANA ZNATNO MANJA OD PREDMETNOG
5	KP	VRISNIČKA UJICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	34,79		34,79	100.000,00	2.874,39	27.09.2021.	2008.	6	4	1-SOBN	NE/NE	206,63	154,60	1,34	3.841,75	POVRŠINA STANA ZNATNO MANJA OD PREDMETNOG
6	KP	VRISNIČKA UJICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	34,79		34,79	82.500,00	2.371,37	19.04.2021.	2008.	6	4	1-SOBN	NE/NE	206,63	152,55	1,35	3.212,04	POVRŠINA STANA ZNATNO MANJA OD PREDMETNOG
7	KP	VRISNIČKA UJICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	34,70		34,70	80.000,00	2.305,48	16.04.2021.	2008.	6	3	1-SOBN	NE/NE	206,63	152,55	1,35	3.122,78	POVRŠINA STANA ZNATNO MANJA OD PREDMETNOG
8	KP	VRISNIČKA UJICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	34,70		34,70	74.000,00	2.132,56	08.07.2020.	2008.	6	3	1-SOBN	NE/NE	206,63	141,09	1,46	3.123,20	POVRŠINA STANA ZNATNO MANJA OD PREDMETNOG

9	KP	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	61,50	210.000,00	3.414,63	14.09. 2022.	2008.	6	3	2-SOBNI	NE/NE	206,63	182,31	1,13	3.870,14	POVRŠINA STANA NIŽA OD PREDMETNE
10	KP	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	55,72	142.600,00	2.559,22	28.12. 2020.	2008.	6	PR	2-SOBNI	NE/NE	206,63	145,45	1,42	3.635,70	POVRŠINA STANA NIŽA OD PREDMETNE RAZLIČITO OBLIJEŽJE- ETAŽNOST OD PREDMETA
11	KP	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	61,55	145.000,00	2.355,81	10.12. 2020.	2008.	6	1	2-SOBNI	NE/NE	206,63	145,45	1,42	3.346,72	POVRŠINA STANA NIŽA OD PREDMETNE
12	KP	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	93,74	203.897,14	2.175,13	18.08. 2020.	2008.	6	PK	3-SOBNI	NE/NE	206,63	141,09	1,46	3.185,54	RAZLIČITO OBLIJEŽJE- ETAŽNOST OD PREDMETA
13	KP	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	120,13	300.000,00	2.487,29	23.06. 2023.	2008.	6	1	5-SOBNI	NE/NE	206,63	199,62	1,04	2.584,99	BLISKI DAN KUPOPRODAJE, IDENTIČNE POVRŠINE KAO PREDMET
14	KP	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	114,54	310.000,00	2.706,48	11.04. 2022.	2008.	6	4	5-SOBNI	NE/NE	206,63	175,12	1,18	3.193,46	POVRŠINA Slična PREDMETNOM STANU

2.682,70

3.328,98

Tablica 3.
- Statistička obrada i izračun

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m2)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	STAN (m2)	CIJENA NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	CIJENA EUR/m2	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA	ETAŽA (KAT)	SOBNOST STANA	PODLIJEZE NAPLATI PDV/KLUČEN PDV	BAZNI INDEKS ZA DAN VREDNOVANJA	BAZNI INDEKS ZA DAN SKLAPANJA KP	KOEFIČIJENT ZA PRERAČUNAVANJE	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA EUR/m2	*Provedeno izjednačavanje ne smije biti veće od +/-40%	**ODSTUPANJE OD PROSJEČNE KUPOPRODAJNE CIJENE % (ne smije biti veće od 30 %)	PROSJEČNA VRIJEDNOST																				
				K.Č.BR.	K. O.																																						
12	KP	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	93,74		93,74	203.897,14	2.175,13	18.08. 2020.	2008.	6	PK	3-SOBNI	NE/NE	206,63	141,09	1,46	3.185,54	0,00%	6,61%	2.988,00																				
13	KP	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	120,13		120,13	300.000,00	2.497,29	23.06. 2023.	2008.	6	1	5-SOBNI	NE/NE	206,63	199,62	1,04	2.584,99	0,00%	-13,49%	2.988,00																				
14	KP	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	ST	4184	RUDEŠ	114,54		114,54	310.000,00	2.706,48	11.04. 2022.	2008.	6	4	5-SOBNI	NE/NE	206,63	175,12	1,18	3.193,46	0,00%	6,88%	2.988,00																				
Prosječna kupoprodajna cijena nakon međuvremenskog izjednačavanja i statističke obrade - nekretnine nisu izjednačavane više od +/- 40 % (EUR/m2):																					2.988,00																						
Prosječna kupoprodajna cijena nakon međuvremenskog izjednačavanja i statističke obrade te izračuna odstupanja -NIJE BILO ISKLJUČIVANJA POREDBI koje odstupaju +/- 30 % prosječne kupoprodajne cijene (EUR/m2):																					2.988,00																						
																					120,10 m2	x	2.988,00 EUR	/m2 =	358.858,73 EUR																		

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (Narodne novine 105/15), Članak 19.:

- Koristene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktor i zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanja katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (Narodne novine 105/15), Članak 4.:

- (1) Ulijecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.
- (3) Značajno odstupanje iz stavka 1. ovoga članka može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoraju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima pa ih procjenitelj može isključiti iz daljnijeg izračuna prije provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (eliminacija netipičnih iznosa), a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

Redni broj	Vrijednost dobivene nakon izjednačavanja	Prosječna vrijednost (aritmetička sredina)	Odstupanje prosječne kupoprodajne cijene od prosječne cijene nakon izjednačavanja	***Pravilo 2 - sigma		
				Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kodirani odstupanja	Pravilo 2 - sigma
12	3.185,54	2.988,00	6,61	197,54	39.023,05	prihvatljivo
13	2.584,99	2.988,00	-13,49	-403,01	162.415,45	prihvatljivo
14	3.193,46	2.988,00	6,88	205,47	42.216,06	prihvatljivo

Prosječna vrijednost (aritmetička sredina): 2.988,00

Standardno odstupanje (devijacija): 284,99

Dvostruka standardna odstupanja (Pravilo 2 - sigma): 569,98

Prosječno apsolutno odstupanje: 268,67

Koef. varijacije: 0,10 9,54%

9. B. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM - PGM
- MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, ISKLJUČIVANJE NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Tablica 1.

- Uvršteni podaci iz izdanog izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	CIJENA NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	CIJENA EUR/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GODINA IZGRADNJE	ETAŽA (KAT)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV / UKLJUČEN PDV	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAK A	ANALIZA
				K.Č.BR.	K. O.											
1	KP	PALINOVEČKA ULICA 19, GRAD ZAGREB	PGM	5886/4	VRAPČE	15,09		26.425,00	1.751,16	7.2.2024.	2004.	-1	DA/DA	VRBANI III	PROVEDENA EVALUACIJA	
2	KP	VRISNIČKA ULICA 18, GRAD ZAGREB	PGM	4184	RUDEŠ	5,17		13.004,56	2.515,39	30.10.2020.	2008.	-1	NE/NE	HRGOVIĆI	PROVEDENA EVALUACIJA	POVRŠINA S KOEF.
3	KP	KUZMINEČKA ULICA 5, GRAD ZAGREB	PGM	5926/3	VRAPČE	15,00		18.000,00	1.200,00	29.6.2023.	2009.	PO	NE/NE	VRBANI III	PROVEDENA EVALUACIJA	
4	KP	PALINOVEČKA ULICA 19G, GRAD ZAGREB	PGM	6683/3	VRAPČE	13,00		9.500,00	730,77	17.10.2022.	2007.	PO	DA/DA	VRBANI III	PROVEDENA EVALUACIJA	
5	KP	PALINOVEČKA ULICA 19P, GRAD ZAGREB	PGM	6676/1	VRAPČE	12,00		15.000,00	1.250,00	21.7.2022.	2007.	PO	NE/NE	VRBANI III	PROVEDENA EVALUACIJA	
6	KP	ŽUPANIĆI 2G, GRAD ZAGREB	PGM	6404/5	RUDEŠ	15,53		12.000,00	772,70	1.4.2021.	2010.	PO	NE/NE	PETRINE ŽUPANIĆI	PROVEDENA EVALUACIJA	
7	KP	JARUNSKA ULICA 23, GRAD ZAGREB	PGM	5649/14	RUDEŠ	7,50		15.429,03	2.057,20	8.12.2020.	2006.	PO	NE/NE	PETRINE ŽUPANIĆI	PROVEDENA EVALUACIJA	POVRŠINA S KOEF.
8	KP	PALINOVEČKA ULICA 36, GRAD ZAGREB	PGM	5921/2	VRAPČE	14,00		8.400,00	600,00	12.10.2020.	2007.	PO	DA/DA	VRBANI III	PROVEDENA EVALUACIJA	

9	KP	KUZMINEČKA ULICA 51, GRAD ZAGREB	PGM	6656/2	VRAPČE	13,00		9.290,60	714,66	14.7.2020.	2007.	PO	NE/NE	VRBANI III	PROVEDENA EVALUACIJA		
10	KP	RUDEŠKA CESTA 173, GRAD ZAGREB	PGM	5921/2	VRAPČE	13,00		8.450,00	650,00	29.4.2020.	2007.	PO	NE/NE	VRBANI III	PROVEDENA EVALUACIJA		
11	KP	PALINOVEČKA ULICA 19H, GRAD ZAGREB	PGM	6683/3	VRAPČE	13,00		10.000,00	769,23	1.4.2020.	2007.	PO	NE/NE	VRBANI III	PROVEDENA EVALUACIJA		
12	KP	PALINOVEČKA ULICA 19I, GRAD ZAGREB	PGM	6679/2	VRAPČE	13,00		10.000,00	769,23	27.3.2020.	2006.	PO	NE/NE	VRBANI III	PROVEDENA EVALUACIJA		
13	KP	JARUNSKA ULICA 23, GRAD ZAGREB	PGM	5649/14	RUDEŠ	7,50		6.636,14	884,82	6.3.2020.	2006.	PO	NE/NE	PETRINE ŽUPANIĆI	PROVEDENA EVALUACIJA	POVRŠNA S KOEF.	
14	KP	PALINOVEČKA ULICA 19O, GRAD ZAGREB	PGM	6676/1	VRAPČE	13,00		14.000,00	1.076,92	6.3.2020.	2006.	PO	NE/NE	VRBANI III	PROVEDENA EVALUACIJA		
15	KP	HORVAČANSKA CESTA 77, GRAD ZAGREB	PGM	5954/3	VRAPČE	16,00		9.828,00	614,25	7.2.2023.	2008.	PO	NE/NE	VRBANI III	PROVEDENA EVALUACIJA		
16	KP	KUZMINEČKA ULICA 3, GRAD ZAGREB	PGM	5926/3	VRAPČE	14,00		6.645,35	474,67	2.2.2022.	2008.	PO	NE/NE	VRBANI III	PROVEDENA EVALUACIJA		
17	KP	KUZMINEČKA ULICA 3, GRAD ZAGREB	PGM	5926/3	VRAPČE	13,00		8.000,00	615,38	18.6.2020.	2008.	PO	NE/NE	VRBANI III	PROVEDENA EVALUACIJA		
								11.800,51	1.026,26								
								PROSJEK	PROSJEK								

*** NAPOMENA: U IZRAČUNU ĆE OSTATI SVE KUPOPRODAJE.

Tablica 2.
- Međuvremensko izjednačenje

Za međuvremensko izjednačenje cijena korišteni su dostupni indeksi cijena objavljeni od strane DZS-a:

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	CIJENA NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	CIJENA EUR/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GODINA IZGRADNJE	ETAŽA (KAT)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV/UKLJUČEN PDV	BAZNI INDEKS ZA DAN VREDNOVANJA	BAZNI INDEKS ZA DAN SKLAPANJA KPU	KOEFIČIJENT ZA PRERAČUNAVANJE	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR)	ANALIZA
				K.Č.BR.	K.O.													
1	KP	PALINOVEČKA ULICA 19, GRAD ZAGREB	PGM	5886/4	VRAPČE	15,09		26.425,00	1.751,16	7.2.2024.	2004.	-1	DA/DA	206,63	206,63	1,00	26.425,00	
2	KP	VRISNIČKA ULICA 18, GRAD ZAGREB	PGM	4184	RUDEŠ	5,17		13.004,56	2.515,39	30.10.2020.	2008.	-1	NE/NE	206,63	145,45	1,42	18.474,61	POVRŠINA S KOEF.
3	KP	KUZMINEČKA ULICA 5, GRAD ZAGREB	PGM	5926/3	VRAPČE	15,00		18.000,00	1.200,00	29.6.2023.	2009.	PO	NE/NE	206,63	199,62	1,04	18.632,10	
4	KP	PALINOVEČKA ULICA 19G, GRAD ZAGREB	PGM	6683/3	VRAPČE	13,00		9.500,00	730,77	17.10.2022.	2007.	PO	DA/DA	206,63	193,94	1,07	10.121,61	
5	KP	PALINOVEČKA ULICA 19P, GRAD ZAGREB	PGM	6676/1	VRAPČE	12,00		15.000,00	1.250,00	21.7.2022.	2007.	PO	NE/NE	206,63	182,31	1,13	17.000,99	
6	KP	ŽUPANIĆI 2G, GRAD ZAGREB	PGM	6404/5	RUDEŠ	15,53		12.000,00	772,70	1.4.2021.	2010.	PO	NE/NE	206,63	152,55	1,35	16.254,08	
7	KP	JARUNSKA ULICA 23, GRAD ZAGREB	PGM	5649/14	RUDEŠ	7,50		15.429,03	2.057,20	8.12.2020.	2006.	PO	NE/NE	206,63	145,45	1,42	21.918,88	POVRŠINA S KOEF.

8	KP	PALINOVEČKA ULICA 36, GRAD ZAGREB	PGM	5921/2	VRAPČE	14,00		8.400,00	600,00	12.10.2020.	2007.	PO	DA/DA	206,63	145,45	1,42	11.933,26	
9	KP	KUZMINEČKA ULICA 51, GRAD ZAGREB	PGM	6656/2	VRAPČE	13,00		9.290,60	714,66	14.7.2020.	2007.	PO	NE/NE	206,63	141,09	1,46	13.606,33	
10	KP	RUDEŠKA CESTA 173, GRAD ZAGREB	PGM	5921/2	VRAPČE	13,00		8.450,00	650,00	29.4.2020.	2007.	PO	NE/NE	206,63	142,54	1,45	12.249,36	
11	KP	PALINOVEČKA ULICA 19H, GRAD ZAGREB	PGM	6683/3	VRAPČE	13,00		10.000,00	769,23	1.4.2020.	2007.	PO	NE/NE	206,63	142,54	1,45	14.496,28	
12	KP	PALINOVEČKA ULICA 19I, GRAD ZAGREB	PGM	6679/2	VRAPČE	13,00		10.000,00	769,23	27.3.2020.	2006.	PO	NE/NE	206,63	140,79	1,47	14.676,47	
13	KP	JARUNSKA ULICA 23, GRAD ZAGREB	PGM	5649/14	RUDEŠ	7,50		6.636,14	884,82	6.3.2020.	2006.	PO	NE/NE	206,63	140,79	1,47	9.739,51	POVRŠINA S KOEF.
14	KP	PALINOVEČKA ULICA 19O, GRAD ZAGREB	PGM	6676/1	VRAPČE	13,00		14.000,00	1.076,92	6.3.2020.	2006.	PO	NE/NE	206,63	140,79	1,47	20.547,06	
15	KP	HORVAČANSKA CESTA 77, GRAD ZAGREB	PGM	5954/3	VRAPČE	16,00		9.828,00	614,25	7.2.2023.	2008.	PO	NE/NE	206,63	193,34	1,07	10.503,57	
16	KP	KUZMINEČKA ULICA 3, GRAD ZAGREB	PGM	5926/3	VRAPČE	14,00		6.645,35	474,67	2.2.2022.	2008.	PO	NE/NE	206,63	168,63	1,23	8.142,85	
17	KP	KUZMINEČKA ULICA 3, GRAD ZAGREB	PGM	5926/3	VRAPČE	13,00		8.000,00	615,38	18.6.2020.	2008.	PO	NE/NE	206,63	142,54	1,45	11.597,03	

11.800,51

15.077,59

Tablica 3.
1- Statistička obrada i izračun

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	CIJENA NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	CIJENA EUR/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GODINA IZGRADNJE	ETAŽA (KAT)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV/UKLJUČEN PDV	BAZNI INDEKS ZA DAN VREDNOVANJA	BAZNI INDEKS ZA DAN SKLAPANJA KPU	KOEFIČIJENT ZA PRERAČUNAVANJE	MEDUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR)	*Provedeno izjednačavanje ne smije biti veće od +/-40%	**ODSTUPANJE OD PROSJEČNE KUPOPRODAJNE CIJENE % (ne smije biti veće od 30 %)	PROSJEČNA VRIJEDNOST
				K.Č.BR.	K. O.															
1	KP	PALINOVEČKA ULICA 19, GRAD ZAGREB	PGM	5886/4	VRAPČE	15,09		26.425,00	1.751,16	7.2.2024.	2004.	-1	DA/DA	206,63	206,63	1,00	26.425,00	0,00%	75,26%	15.077,59
2	KP	VRISNIČKA ULICA 18, GRAD ZAGREB	PGM	4184	RUDEŠ	5,17		13.004,56	2.515,39	30.10.2020.	2008.	-1	NE/NE	206,63	145,45	1,42	18.474,61	0,00%	22,53%	15.077,59
3	KP	KUZMINEČKA ULICA 5, GRAD ZAGREB	PGM	5926/3	VRAPČE	15,00		18.000,00	1.200,00	29.6.2023.	2009.	PO	NE/NE	206,63	199,62	1,04	18.632,10	0,00%	23,57%	15.077,59
4	KP	PALINOVEČKA ULICA 19G, GRAD ZAGREB	PGM	6683/3	VRAPČE	13,00		9.500,00	730,77	17.10.2022.	2007.	PO	DA/DA	206,63	193,94	1,07	10.121,51	0,00%	-32,87%	15.077,59
5	KP	PALINOVEČKA ULICA 19P, GRAD ZAGREB	PGM	6676/1	VRAPČE	12,00		15.000,00	1.250,00	21.7.2022.	2007.	PO	NE/NE	206,63	182,31	1,13	17.000,99	0,00%	12,76%	15.077,59
6	KP	ŽUPANIĆI 2G, GRAD ZAGREB	PGM	6404/5	RUDEŠ	15,53		12.000,00	772,70	1.4.2021.	2010.	PO	NE/NE	206,63	152,55	1,35	16.254,08	0,00%	7,80%	15.077,59
7	KP	JARUNSKA ULICA 23, GRAD ZAGREB	PGM	5649/14	RUDEŠ	7,50		15.429,03	2.057,20	8.12.2020.	2006.	PO	NE/NE	206,63	145,45	1,42	21.918,88	0,00%	45,37%	15.077,59
8	KP	PALINOVEČKA ULICA 36, GRAD ZAGREB	PGM	5921/2	VRAPČE	14,00		8.400,00	600,00	12.10.2020.	2007.	PO	DA/DA	206,63	145,45	1,42	11.933,26	0,00%	-20,85%	15.077,59

9	KP	KUZMINEČKA ULICA 51, GRAD ZAGREB	PGM	6656/2	VRAPČE	13,00		9.290,60	714,66	14.7.2020.	2007.	PO	NE/NE	206,63	141,09	1,46	13.606,33	0,00%	-9,76%	15.077,59
10	KP	RUDEŠKA CESTA 173, GRAD ZAGREB	PGM	5921/2	VRAPČE	13,00		8.450,00	650,00	29.4.2020.	2007.	PO	NE/NE	206,63	142,54	1,45	12.249,36	0,00%	-18,76%	15.077,59
11	KP	PALINOVEČKA ULICA 19H, GRAD ZAGREB	PGM	6683/3	VRAPČE	13,00		10.000,00	769,23	1.4.2020.	2007.	PO	NE/NE	206,63	142,54	1,45	14.496,28	0,00%	-3,86%	15.077,59
12	KP	PALINOVEČKA ULICA 19I, GRAD ZAGREB	PGM	6679/2	VRAPČE	13,00		10.000,00	769,23	27.3.2020.	2006.	PO	NE/NE	206,63	140,79	1,47	14.676,47	0,00%	-2,66%	15.077,59
13	KP	JARUNSKA ULICA 23, GRAD ZAGREB	PGM	5649/14	RUDEŠ	7,50		6.636,14	884,82	6.3.2020.	2006.	PO	NE/NE	206,63	140,79	1,47	9.739,51	0,00%	-35,40%	15.077,59
14	KP	PALINOVEČKA ULICA 19O, GRAD ZAGREB	PGM	6676/1	VRAPČE	13,00		14.000,00	1.076,92	6.3.2020.	2006.	PO	NE/NE	206,63	140,79	1,47	20.647,06	0,00%	36,28%	15.077,59
15	KP	HORVAČANSKA CESTA 77, GRAD ZAGREB	PGM	5954/3	VRAPČE	16,00		9.828,00	614,25	7.2.2023.	2008.	PO	NE/NE	206,63	193,34	1,07	10.693,57	0,00%	-30,34%	15.077,59
16	KP	KUZMINEČKA ULICA 3, GRAD ZAGREB	PGM	5926/3	VRAPČE	14,00		6.645,35	474,67	2.2.2022.	2008.	PO	NE/NE	206,63	168,63	1,23	8.142,86	0,00%	-45,99%	15.077,59
17	KP	KUZMINEČKA ULICA 3, GRAD ZAGREB	PGM	5926/3	VRAPČE	13,00		8.000,00	615,38	18.6.2020.	2008.	PO	NE/NE	206,63	142,54	1,45	11.597,03	0,00%	-23,08%	15.077,59
Prosječna kupoprodajna cijena nakon međuvremenskog izjednačavanja i statističke obrade - nekretnine nisu izjednačavane više od +/- 40 % (EUR/m2):																	15.077,59			
Prosječna kupoprodajna cijena nakon međuvremenskog izjednačavanja, statističke obrade i izračuna odstufpanja, TE ISKLJUČIVANJA POREDBI koje odstupaju +/- 30 % prosječne kupoprodajne cijene (EUR/m2):																	14.892,05			

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (Narodne novine 105/15), Članak 19.:

- Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanja katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih podataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (Narodne novine 105/15), Članak 4.:

- (1) Ulicaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.
- (3) Značajno odstupanje iz stavka 1. ovoga članka može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima pa ih procjenitelj može isključiti iz daljnijeg izračuna prije provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (eliminacija netipičnih iznosa), a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

Redni broj	Vrijednost obdorne nakon izjednačenja	Prosječna vrijednost (aritmetička sredina)	Odstupanje od prosječne vrijednosti kupoprodajne cijene izjednačenom iznosom	***Pravilo 2. – sigma		
				Apsolutno odstupanje	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja
2	16.474,61	14.892,05	24,06	3.582,56	12.834.748,91	prihvatljivo
3	16.632,10	14.892,05	25,11	3.740,05	13.987.984,02	prihvatljivo
5	17.000,99	14.892,05	14,16	2.108,94	4.447.618,12	prihvatljivo
6	16.254,08	14.892,05	9,15	1.362,03	1.855.128,38	prihvatljivo
8	11.933,26	14.892,05	-19,87	2.958,79	8.754.463,34	prihvatljivo
9	13.606,33	14.892,05	-8,63	1.285,72	1.653.062,71	prihvatljivo
10	12.249,36	14.892,05	-17,75	2.642,69	6.983.818,77	prihvatljivo
11	14.496,28	14.892,05	-2,66	395,77	156.632,24	prihvatljivo
12	14.676,47	14.892,05	-1,45	215,58	46.475,23	prihvatljivo
17	11.597,03	14.892,05	-22,13	3.295,02	10.857.184,85	prihvatljivo

Prosječna vrijednost (aritmetička sredina): 14.892,05

Standardno odstupanje (devijacija): 2.461,47

Dvostruka standardna devijacija (pravilo 2-sigma): 4.962,95

Prosječno apsolutno odstupanje: 2.158,72

Koef. varijacije: 0,17 16,66%

10. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

Temeljem uvida u zatečeno stanje, te kako je naprijed navedeno, niže potpisana sudska vještakinja mišljenja je da tržišna vrijednost PREDMETA PROCJENE:

stan u Zagrebu, Vrisnička 16, na II kat,
kčbr. 1617/18, k.o. Vrapče, Broj ZK uložka: 10827
-etažno vlasništvo E41, stan oznake A201

i

garažna parkirna mjesta, Vrisnička 16, 18, 20, na etaži-2,
kčbr. 1617/18, k.o. Vrapče, Broj ZK uložka: 10827
-etažno vlasništvo, parkirno mjesto oznake PM-233,
-etažno vlasništvo, parkirno mjesto oznake PM-234,
-etažno vlasništvo, parkirno mjesto oznake PM-235

iznosi:

stan u Zagrebu, Vrisnička 16, na II kat, kčbr. 1617/18, k.o. Vrapče, Broj ZK uložka: 10827 -etažno vlasništvo E41, stan oznake A201	358.858,73 EUR
etažno vlasništvo, parkirno mjesto oznake PM-233	14.892,05 EUR
etažno vlasništvo, parkirno mjesto oznake PM-234	14.892,05 EUR
etažno vlasništvo, parkirno mjesto oznake PM-235	14.892,05 EUR
SVEUKUPNO:	403.534,88 EUR
Zaokruženo prema Uputi Ministarstva KLASA: 364- 04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31, od 08.05.2023.	404.000,00 EUR

Napomene:

Prema Pravilniku o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (Narodne novine 68/20), Članak 4., (1) Pojedini pojmovi u smislu ovoga Pravilnika imaju sljedeće značenje:, h) 2. za kupoprodaje građevina i njihovih posebnih dijelova u atributu naziva »promet podliježe plaćanju PDV« prikazuje podliježe li promet plaćanju PDV-a prema posebnim propisima iz područja poreza na dodanu vrijednost te ovisno o tome, ako promet podliježe plaćanju PDV-a, u atributu naziva »vrijednost nekretnine« prikazuje vrijednost s PDV-om odnosno u suprotnom slučaju prikazuje se vrijednost bez PDV-a

Tržišna vrijednost nekretnine može biti potpuno i vjerodostojno shvaćena i protumačena tek nakon razumijevanja svih priloga, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta i napomena.

Zagreb, travanj 2024. god.

11. IZJAVA VJEŠTAKA

Na temelju članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), niže potpisana sudska vještakinja procjembeni elaborat izradila je nepristrano i neovisno, uz korištenje dostupnih podataka, te u skladu s važećim propisima i najboljim znanjem.



Marina Brlić, ing.arh.
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Opći uvjeti:

Mišljenje o vrijednosti procjenjenih nekretnina ne zavisi o naknadi za izradu elaborata.
Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata imovina su tvrtke Brlić d.o.o. i čuvat će se sukladno odredbama Zakona.
Ovi Opći uvjeti mogu se mijenjati samo uz pismenu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.
Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja da su sve tvrdnje Naručitelja vezane za vlasnička prava i obveze točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti zakonitim postupcima i redovitim zakonskim putem.
Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja, da su Naručiteljeve tvrdnje valjane, imovinska prava dobra i utrživa.
Prema našim saznanjima svi podaci iz ovog Procjembenog elaborata su točni. Iako su prikupljeni iz pouzdanih izvora ne možemo snositi odgovornosti za njihovu točnost, niti za mišljenja ili procjene koje su dobivene od drugih strana, a koje su korištene u ovom elaboratu.
Procjembeni elaborat - procjena vrijednosti nekretnina izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u druge svrhe.
Posjedovanje izvornika Procjembenog elaborata ili njegove preslike ne daje njenom posjedniku pravo na objavljivanje niti na korištenje u druge svrhe od namijenjene.
Procjembeni elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupan javnosti putem službe za odnose sa javnošću, vijesti, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste bez prethodnog pisanog pristanka njegovog autora. S podacima korištenim u ovom Procjembenom elaboratu potrebno je postupati u skladu s odredbama Zakona o zaštiti osobnih podataka. Ne smatra se ovjerenom preslikom procjembenog elaborata preslika koja nema vlastoručni potpis i otisnuti službeni pečat. Preslika bez navedenih elemenata podložna je izmjenama i stoga se smatra nevažećom.
Za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine nisu naručene niti su s njom u vezi provedene nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu izražene karakteristike tla u seizmološkom smislu, kao i njihov utjecaj na vrijednost predmetne nekretnine.

12. PRILOZI

Nadležni Trgovački sud

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj spisa

ST-673/2022

Dužnik

MAAČ-GRADNJA d.o.o. u stečaju

Zeleni trg 4

10 000 Zagreb

OIB: 67937005999

POPIS PREDMETA STEČAJNE MASE

(ČL.221.STEČAJNOG ZAKONA)

RBR	PREDMET	NAZIV	KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST
1	NEKRETNINA	kčbr.1114 ,oranica Prozorska ulica, ukupne površine 3475 m2, upisan u zk.ul.br.2069,k.o.Dugo selo, zemljišno knjižnog odjela u Dugom selu, Općinskog suda u Sesvetama,	16.507,40 EUR/ 124.375,00 KN
2	NEKRETNINA	kčbr.1113 ,oranica Prozorska ulica , ukupne površine 3336 m2 , k.o.Dugo selo, upisan u zk.ul.br.2740, zemljišno knjižnog odjela u Dugom selu, Općinskog suda u Sesvetama,	16.507,40 EUR/ 124.375,00 KN
3	NEKRETNINA	kčbr.1617/18 ,k.o.Vrapče,upisan u zk.ul.br.10827,stambeno poslovna zgrada u Vrisničkoj ulici 16,18,20 -etažno vlasništvo E-41,stan oznake A201 ,peterosobni na II katu građevine,Vrisnička 16,netto korisne površine 120,10 m2,i spremište oznake Sp-10,na II katu, površine 2,56 m2, ukupne netto korisne površine 122,66 m2,u elaboratu etažiranja označeno u tlocrtu II kata crvenom bojom,	144.963,26EUR/ 1.092.225,69 KN 61.500,12 EUR/ 463.372,64 KN
4	NEKRETNINA	kčbr.1617/18 ,k.o.Vrapče,upisan u zk.ul.br.10827,stambeno poslovna zgrada u Vrisničkoj ulici 16,18,20 - SUVLASNIČKI DIO 6/10 000-E-153 etažno vlasništvo,parkirno mjesto oznake PM-233,NA ETAŽI -2,neto korisne površine 5,47 m2, u elaboratu etažiranja označeno u tlocrtu etaže žutom bojom	2.877,96 EUR/ 21.684,00 KN
5	NEKRETNINA	SUVLASNIČKI DIO 6/10 000-E-154 -etažno vlasništvo,parkirno mjesto oznake PM-234,NA ETAŽI -2,neto korisne površine 5,47 m2, u elaboratu etažiranja označeno u tlocrtu etaže	2.877,96 EUR/ 21.684,00 KN

		žutom bojom	
6	NEKRETNINA	6/10 000- E-155 -etažno vlasništvo, parkirno mjesto oznake PM-235, NA ETAŽI -2, neto korisne površine 5,47 m2, u elaboratu etažiranja označeno u tlocrtu etaže žutom bojom	2.877,96 EUR/ 21.684,00 KN
	UKUPNO NEKRETNINE		309.612,18 EUR/ 2.332.772,97 KN
7	POKRETNINE	57 dionica DALEKOVODA d.d	630,35 EUR/ 4.674,00 KN
	SVEKUPNO		310.242,53 EUR/ 2.337.522,34 KN

STEČAJNI UPRAVITELJ :

Ana Balikić, mag.iur.

U Belom Manastiru.07.02.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 62949	
Datum podnošenja zahtjeva: 4.3.2024.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	ZAGREB
VRSTA ZAHTJEVA:	STAN/APARTMAN - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	STAN
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	RUDEŠ, GRAD ZAGREB 4184
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	VRAPČE 1617/18
Grad/Općina:	GRAD ZAGREB
Naselje:	ZAGREB
Ulica/Trg:	VRISNIČKA
Kućni broj:	16
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	4.3.2024.
Dan kakvoće:	4.3.2024.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	120,10
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	2
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	6
Sobnost stana:	5-SOBNI
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	CCA 2009.
Pripadak	SP
Površina	3/ 2,56
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	
Površina:	120,10
NAPOMENA	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	12.3.2018. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Dan isteka važenja ovlaštenja:	11.3.2026. 0:00:00
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	MARINA
Prezime:	BRLIĆ
Adresa:	UL. DR. A. ŠERCERA 21
Telefon:	01/3703529, 0915176849
e-mail:	BRLIC02@BRLIC.HR

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 62950	
Datum podnošenja zahtjeva: 4.3.2024.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	ZAGREB
VRSTA ZAHTJEVA:	VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, GARAŽA, PARKIRNO-GARAŽNO MJESTO, SPREMIŠTE I SKLADIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	PARKIRNO - GARAŽNO MJESTO (PGM)
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	RUDEŠ, GRAD ZAGREB 4184
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	VRAPČE 1617/18
Grad/Općina:	GRAD ZAGREB
Naselje:	ZAGREB
Ulica/Trg:	VRISNIČKA
Kućni broj:	16
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	4.3.2024.
Dan kakvoće:	4.3.2024.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m ²):	5,47
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	PO - PODRUM, PRETEŽITO UKOPANA ETAŽA
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	CCA 2009.
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti	

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

nekretnina, NN 105/2015):	
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	
Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	
Površina:	5,47
NAPOMENA	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	12.3.2018. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Dan isteka važenja ovlaštenja:	11.3.2026. 0:00:00
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	MARINA
Prezime:	BRLIĆ
Adresa:	UL. DR. A. ŠERCERA 21
Telefon:	01/3703529, 0915176849
e-mail:	BRLIC02@BRLIC.HR



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE
Sektor za procjenu vrijednosti nekretnina
i evidenciju gradske imovine
Služba za procjenu vrijednosti nekretnina

KLASA: 940-01/24-028/182
URBROJ: 251-11-31/003-24-4
Zagreb, 21. ožujka 2024.

MARINA BRLIĆ
Ul. dr. Ante Šercera 21
10 000 Zagreb

PREDMET: - stan Vrisnička ulica 16, k.č. 4184 k.o. Rudeš
- zahtjev ID 62949
- izvadak iz ZKC-a ID 46385
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15) prema Vašem zahtjevu, u prilogu dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti stana u Zagrebu, Vrisnička ulica 16.




Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Hrgovići. Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC-a: stan površine 120,10 m² na 2. katu stambene zgrade s 6 nadzemnih etaža, izgrađene cca 2009.g., dan vrednovanja 4.3.2024. U izvotku dostavljamo sve raspoložive transakcije stanova iz predmetne zgrade neovisno o etaži i površini.

Za zahtjev za izdavanje izvotka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 26,54 EUR prema Tar. br. 1. i Tar. br. 19. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 156/22).

S poštovanjem,

P.O. PROČELNICE
VODITELJICA SLUŽBE

Ruža Lisac, dipl.ing.građ.

 <p>GRAD ZAGREB</p>	<p>Digitally signed by: RUŽA LISAC Date: 22-ožu-2024 10:35:14</p> 	<p>DN: C=HR O=GRAD ZAGREB 2.5.4.97=#130D4852363138 L=ZAGREB S=LISAC G=RUŽA CN=RUŽA LISAC SN=HR29519680938.1.34</p>	
--	---	--	---

Algoritam potpisa:	SHA 256
Broj zapisa:	940-01/24-028/182 251-11-31/003-24-4
Kontrolni broj:	QUdn_E5ZRkmDrd_1_5736w
Informacije za provjeru dokumenta:	Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva definiranim prema Popisu gradiva s rokovima čuvanja Grada Zagreba. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je putem broja zapisa i kontrolnog broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa. Provjera se provodi na internet stranicama Grada Zagreba na adresi https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica
Napomena:	Elektronički zapis je moguće provjeriti upisom klase i urudžbenog broja iz polja broj zapis otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa, upisom kontrolnog broja iz polja kontrolni broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA

Zatražio/la: MARINA BRLIĆ (91165972071)

ID Izvatka: 46385

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	1617/18	1617/18,1617/18	1617/18	1617/18	1617/18	1617/18
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA VRAPČE	VRAPČE,VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE
7	K.Č.	KATASTAR 4184	4184	4184	4184	4184	4184
8	K.O.	RUDEŠ	RUDEŠ	RUDEŠ	RUDEŠ	RUDEŠ	RUDEŠ
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	34,79	34,85	34,89	34,89	34,79	34,79
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
11	STAN (m ²)	34,79	34,85	34,89	34,89	34,79	34,79
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)	SP -,82	PGM - 5,74 SP -,63	SP -,95	SP -,82	SP -,92	SP -,92
13	GODINA IZGRADNJE	2008	2008	2008	2008	2008	2008
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q _{ind} [kWh/(m ² a)]	-	-	-	-	-	-
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E _{prim} [kWh/(m ² a)]						
16	nZEB						
17	Dizalo						
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	6	6	6	6	6	6
19	ETAŽA (KAT)	3	2	4	1	4	4
20	SOBNOST STANA	1-SOBNI	1-SOBNI	1-SOBNI	1-SOBNI	1-SOBNI	1-SOBNI
21	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	105.000,00	129.000,00	100.000,00	90.000,00	100.000,00	82.500,00
22	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	23.06.2023	30.01.2023	04.07.2022	25.03.2022	27.09.2021	19.04.2021
24	CJENOVNI BLOK	HRGOVIĆI	HRGOVIĆI	HRGOVIĆI	HRGOVIĆI	HRGOVIĆI	HRGOVIĆI
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	1617/18	1617/18	1617/18,1617/18	1617/18	1617/18	1617/18,1617/18	1617/18,1617/18, 1617/18,1617/18
6	K.O.	ZEMLIŠNA KNJIGA VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE,VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE,VRAPČE	VRAPČE,VRAPČE, VRAPČE,VRAPČE
7	K.Č.	KATASTAR 4184	4184	4184	4184	4184	4184	4184
8	K.O.	RUDEŠ	RUDEŠ	RUDEŠ	RUDEŠ	RUDEŠ	RUDEŠ	RUDEŠ
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	34,70	34,70	61,50	55,72	61,55	93,74	120,13
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
11	STAN (m ²)	34,70	34,70	61,50	55,72	61,55	93,74	120,13
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)	SP - ,82	SP - ,82	PGM - 4,98 SP - ,98	SP - 1,32	SP - ,98 L - 0 L - 0	PGM - 4,98 SP - 1,75	PGM - 5,71 PGM - 5,74 PGM - 5,71 SP - 2,56
13	GODINA IZGRADNJE	2008	2008	2008	2008	2008	2008	2008
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA Q _{total} [kWh/(m ² a)]	-	-	-	-	-	-	-
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E _{prim} [kWh/(m ² a)]							
16	nZEB							
17	Dizalo							
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	6	6	6	6	6	6	6
19	ETAŽA (KAT)	3	3	3	PR	1	PK	1
20	SOBNOST STANA	1-SOBNI	1-SOBNI	2-SOBNI	2-SOBNI	2-SOBNI	3-SOBNI	5-SOBNI
21	VRJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	80.000,00	74.000,00	210.000,00	142.600,00	145.000,00	203.897,14	300.000,00
22	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	16.04.2021	08.07.2020	14.09.2022	28.12.2020	10.12.2020	18.08.2020	23.06.2023
24	CJENOVNI BLOK	HRGOVIĆI	HRGOVIĆI	HRGOVIĆI	HRGOVIĆI	HRGOVIĆI	HRGOVIĆI	HRGOVIĆI
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	14	
2	VRSTA UGOVORA	KP	
3	ADRESA	VRISNIČKA ULICA 16, GRAD ZAGREB	
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1617/18
6	K.O.		VRAPČE
7	K.Č.	KATASTAR	4184
8	K.O.		RUDEŠ
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	114,54	
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		
11	STAN (m ²)	114,54	
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)	SP - 1,75	
13	GODINA IZGRADNJE	2008	
14	ENERGETSKI RAZRED PREMA $Q'_{k,ind}$ [kWh/(m ² a)]	-	
15	ENERGETSKI RAZRED PREMA E_{prim} [kWh/(m ² a)]		
16	nZEB		
17	Dizalo		
18	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	6	
19	ETAŽA (KAT)	4	
20	SOBNOST STANA	5-SOBNI	
21	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	310.000,00	
22	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	
	UKLJUČEN PDV	NE	
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	11.04.2022	
24	CJENOVNI BLOK	HRGOVIĆI	
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi VRISNIČKA 16, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 4184 k.o. RUDEŠ, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku HRGOVIĆI.

S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/24-028/182

URBROJ: 251-11-31/003-24-3

IZRADIO/IZRADILA:
MARINA DESANTOLO

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 21.3.2024.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽA (KAT): PO – podrum; pretežito ukopana, S – suteran, PR – prizemlje, razizemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE
Sektor za procjenu vrijednosti nekretnina
i evidenciju gradske imovine
Služba za procjenu vrijednosti nekretnina

KLASA: 940-01/24-028/183
URBROJ: 251-11-31/003-24-4
Zagreb, 22. ožujka 2024.

MARINA BRLIĆ
Ul. dr. Ante Šercera 21
10 000 Zagreb

PREDMET: - parkirno - garažno mjesto Vrisnička ulica 16, k.č. 4184 k.o. Rudeš
- zahtjev ID 62950
- izvadak iz ZKC-a ID 46448
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15) prema Vašem zahtjevu, u prilogu dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti parkirno - garažnog mjesta u Zagrebu, Vrisnička ulica 16.




Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Hrgovići. Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC-a: parkirno - garažno mjesto površine 5,47 m² u podrumu stambene zgrade izgrađene 2009.g., dan vrednovanja 4.3.2024. Zbog ograničenog broja poredbenih transakcija kupoprodaje garaža traženih obilježja, dostavljaju se raspoloživi podaci usporedivih nekretnina iz susjednih cjenovnih blokova, sukladno čl.57. st.6. ZPVN-a.

Za zahtjev za izdavanje izvotka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 26,54 EUR prema Tar. br. 1. i Tar. br. 19. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 156/22).

S poštovanjem,

P.O. PROČELNICE
VODITELJICA SLUŽBE

Ruža Lisac, dipl.ing.grad.

 <p>GRAD ZAGREB</p>	<p>Digitally signed by: RUŽA LISAC Date: 25-ožu-2024 10:40:59</p> 	<p>DN: C=HR O=GRAD ZAGREB 2.5.4.97=#130D4852363138 L=ZAGREB S=LISAC G=RUŽA CN=RUŽA LISAC SN=HR29519680938.1.34</p>	
--	---	--	---

Algoritam potpisa:	SHA 256
Broj zapisa:	940-01/24-028/183 251-11-31/003-24-4
Kontrolni broj:	PXGI4QLWOUGrCvLNisK0-w
Informacije za provjeru dokumenta:	Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva definiranima prema Popisu gradiva s rokovima čuvanja Grada Zagreba. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je putem broja zapisa i kontrolnog broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa. Provjera se provodi na internet stranicama Grada Zagreba na adresi https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica
Napomena:	Elektronički zapis je moguće provjeriti upisom klase i urudžbenog broja iz polja broj zapis otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa, upisom kontrolnog broja iz polja kontrolni broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA VANJSKOG-PARKIRNOG MJESTA, GARAŽE, PARKIRNO-GARAŽNOG MJESTA, SKLADIŠTA I SPREMIŠTA

Zatražio/la: ()

ID Izvatka: 46448

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	PALINOVEČKA ULICA 19, GRAD ZAGREB	VRISNIČKA 18, GRAD ZAGREB	KUZMINEČKA ULICA 5, GRAD ZAGREB	PALINOVEČKA 19G, GRAD ZAGREB	PALINOVEČKA 19P, GRAD ZAGREB	ŽUPANIĆI 2G, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	PGM	PGM	PGM	PGM	PGM	PGM
5	K.Č.	5886/4	4184	5926/3	13095	6676/1	1830/58
6	K.O.	DONJE VRAPČE	RUDEŠ	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO	VRAPČE
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	15,09	5,17	15	13	12	15,53
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	15,09	5,17	15	13	12	15,53
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	5886/4	4184	5926/3	6683/3	6676/1	6404/5
11	K.O.	VRAPČE	RUDEŠ	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE	RUDEŠ
12	GODINA IZGRADNJE	2004	2008	2009	2007	2007	2010
13	ETAŽA (KAT)	-1	-1	PO	PO	PO	PO
14	VRJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	26.425,00	13.004,56	18.000,00	9.500,00	15.000,00	12.000,00
15	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	DA	NE	NE	DA	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	DA	NE	NE	DA	NE	NE
16	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	07.02.2024	30.10.2020	29.06.2023	17.10.2022	21.07.2022	01.04.2021
17	CIJENOVNI BLOK	VRBANI III	HRGOVIĆI	VRBANI III	VRBANI III	VRBANI III	PETRINE ŽUPANIĆI
18	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	JARUNSKA ULICA 23, GRAD ZAGREB	PALINOVEČKA ULICA 36, GRAD ZAGREB	KUZMINEČKA ULICA 51, GRAD ZAGREB	RUDEŠKA CESTA 173, GRAD ZAGREB	PALINOVEČKA ULICA 19H, GRAD ZAGREB	PALINOVEČKA ULICA 19I, GRAD ZAGREB	JARUNSKA ULICA 23, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	PGM	PGM	PGM	PGM	PGM	PGM	PGM
5	K.Č.	1830/34	5921/2	6656/2	5921/2	6683/3	6679/2	1830/34
6	K.O.	VRAPČE	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO	VRAPČE
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	7,50	14	13	13	13	13	7,50
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	7,50	14	13	13	13	13	7,50
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	5649/14	5921/2	6656/2	5921/2	6683/3	6679/2	5649/14
11	K.O.	RUDEŠ	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE	RUDEŠ
12	GODINA IZGRADNJE	2006	2007	2007	2007	2007	2006	2006
13	ETAŽA (KAT)	PO	PO	PO	PO	PO	PO	PO
14	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	15.429,03	8.400,00	9.290,60	8.450,00	10.000,00	10.000,00	6.636,14
15	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	DA	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	DA	NE	NE	NE	NE	NE
16	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	08.12.2020	12.10.2020	14.07.2020	29.04.2020	01.04.2020	27.03.2020	06.03.2020
17	CJENOVNI BLOK	PETRINE ŽUPANIĆI	VRBANI III	VRBANI III	VRBANI III	VRBANI III	VRBANI III	PETRINE ŽUPANIĆI
18	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	14	15	16	17
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	PALINOVEČKA ULICA 190, GRAD ZAGREB	HORVAČANSKA CESTA 77, GRAD ZAGREB	KUZMINEČKA 3, GRAD ZAGREB	KUZMINEČKA ULICA 3, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	PGM	PGM	PGM	PGM
5	K.Č.	6676/1	5954/3	5926/3	5926/3
6	K.O.	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	13	16	14	13
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	13	16	14	13
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				
10	K.Č.	6676/1	5954/3	5926/3	5926/3
11	K.O.	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE
12	GODINA IZGRADNJE	2006	2008	2008	2008
13	ETAŽA (KAT)	PO	PO	PO	PO
14	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	14.000,00	9.828,00	6.645,35	8.000,00
15	PODLUŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
16	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	06.03.2020	07.02.2023	02.02.2022	18.06.2020
17	CJENOVNI BLOK	VRBANI III	VRBANI III	VRBANI III	VRBANI III
18	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi VRISNIČKA 16, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 4184 k.o. RUDEŠ, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku HRGOVIĆI.

S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/24-028/183

URBROJ: 251-11-31/003-24-3

IZRADIO/IZRADILA:
MARINA DESANTOLO

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 22.3.2024.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-objekt obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine