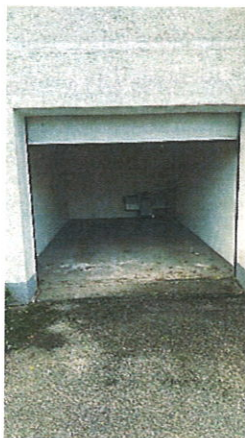


Naručitelj: **BILD D.O.O. U STEČAJU**
OIB: 21595375892
ILICA 177
10000 ZAGREB

Predmet: **Procjena tržišne vrijednosti**
nekretnine XI/2025

Tip nekretnine: **Garaža br.2 u prizemlju**

Adresa: **Prevoj 57**
10000 Zagreb



Tržišna vrijednost nekretnine: **21.500,00 EUR**

OVLAŠTENI SUDSKI VJEŠTAK: **Nikola Anić, dipl.ing.građ.**
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Datum izrade procjene: **08.11.2025.**

Datum kakvoće nekretnine: **08.11.2025.**

Datum vrednovanja nekretnine: **08.11.2025.**



Sadržaj

1	UVODNI PODACI	6
1.1	OPĆE INFORMACIJE	6
1.2	PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU	6
1.3	PODACI O OČEVIDU	6
1.4	IDENTIFIKACIJA	8
1.4.1	IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA.....	8
1.4.2	IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA.....	9
1.5	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE.....	9
1.6	OPĆI UVJETI	10
2	OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI	10
2.1	PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	11
2.2	LOKACIJA.....	12
2.3	OPREMLJENOST	13
2.4	GOSPODARSKO STANJE RH.....	14
2.5	TEHNIČKI OPIS.....	15
2.5.1	ZGRADE	15
2.5.2	GARAŽA.....	15
2.6	NETTO POVRŠINA GARAŽE	15
3	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	16
3.1	IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM	16
3.2	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM.....	16
3.2.1	IZVOD IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA.....	16
3.2.2	MEĐUVREMENSKO I INTERAKTIVNO IZJEDNAČENJE	18
3.2.2.1	INDEX CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA	18
3.2.2.2	Međuvremensko izjednačavanje cijena	18
3.2.2.3	Interkvalitativno izjednačenje	19
3.2.2.3.1	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi	19
3.2.2.3.2	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine	20
3.2.2.3.3	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine	20
3.2.3	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	21
4	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK	22
4.1	PREDMET PROCJENE.....	22

4.2	VLASNIK	22
4.3	POVRŠINA GARAŽE	22
4.4	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	22
5	FOTOGALERIJA.....	23



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/25-01/34
URBROJ: 514-03-04-01/02-25-12

Zagreb, 9. lipnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Nikole Anića, inženjera građevinarstva iz Zagreba, Dugavska ulica 30, OIB: 52065340758, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Nikola Anić, inženjer građevinarstva iz Zagreba, Dugavska ulica 30, OIB: 52065340758, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 9. lipnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Nikola Anić, inženjer građevinarstva iz Zagreba, Dugavska ulica 30, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o obavljenoj stručnoj obuci, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i



514|UPI71003250134|12

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Imenovani je položio ispit provjere znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja pred Povjerenstvom ovog Ministarstva dana 28. svibnja 2025.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Nikola Anić, Zagreb, Dugavska ulica 30
2. Pismohrana-ovdje.



514.UPI71003250134|12

1 UVODNI PODACI

1.1 OPĆE INFORMACIJE

Vrsta predmeta procjene:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti garaže u prizemlju
Adresa zgrade:	Perivoj 57 10000 Zagreb
Izvadak iz zemljišne knjige:	k.o.: ŠESTINE zk.uložak: 6435 br. poduložka: 9 Garaža br.2 u prizemlju , označeno tamnozelenom bojom, površine 15,35 čm
Katastarski podaci:	k.o. MIKULIĆI k.č. 4016/3 GRAD ZAGREB GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

1.2 PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU

Naručitelj:	BILD D.O.O. U STEČAJU OIB: 21595375892 ILICA 177 10000 ZAGREB
Vlasnik:	BILD D.O.O. U STEČAJU OIB: 21595375892 ILICA 177 10000 ZAGREB udio 1/1

1.3 PODACI O OČEVIDU

Datum kakvoće:	08.11.2025.
----------------	-------------

Datum vrednovanja procjene: 08.11.2025.

Datum obilaska terena 29.10.2025.

Opseg obilaska: Obavljeni je očevid garaže. Za dijelove građevine koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i dr.) stečeni dojam o građevini tijekom obilaska se prenosi i na te dijelove.

Na očevidu su prisutni: -

Na očevidu korištena dokumentacija: Izvadak iz zemljišne knjige

1.4 IDENTIFIKACIJA

1.4.1 IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 06.11.2025. 15:15

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335258, ŠESTINE

Broj ZK uložka: 6435

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23743/2015
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 9 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1778/11	KUĆA BR. 57 I DVORIŠTE , PREVOJ		179	645	
		UKUPNO:		179	645	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9.	Suvlasnički dio: 3,54/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) Garaža br.2 u prizemlju , označeno tamnozelenom bojom, površine 15,35 čm. BILD D.O.O., ILICA BR. 177, ZAGREB	

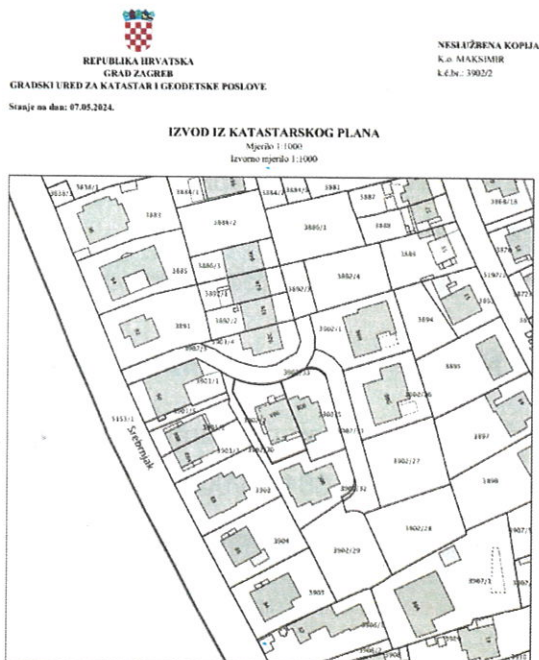
C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 9 (3,54/100)			
1.1	Zaprimljeno 20.05.2015. broj Z-20834/15 Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalna služba u Dugom selu br. Ovr.-5492/15-2 od 14. svibnja 2015., uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 373.337,92 kuna i to glavnice u iznosu od 314.581,01 kuna i kamate u iznosu od 58.756,91 kuna sa zateznim kamatama tekućima na iznos od 314.581,01 kuna od 24. ožujka 2015. do isplate po stopi koja se određuje 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: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	373.337,92 KN	
1.2	Zaprimljeno 20.05.2015. broj Z-20834/15 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.11.2025.

1.4.2 IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



(Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public-services/review-lr-bdc>)

1.5 POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Popis:

- Zakon o vlasništvu i drugim pravnim stvarima (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)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakon o gradnji ("Narodne novine" 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 135/13, 67/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji i Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" 153/13)
- Vladimir Krtalić : Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.

1.6 OPĆI UVJETI

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predočenih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.

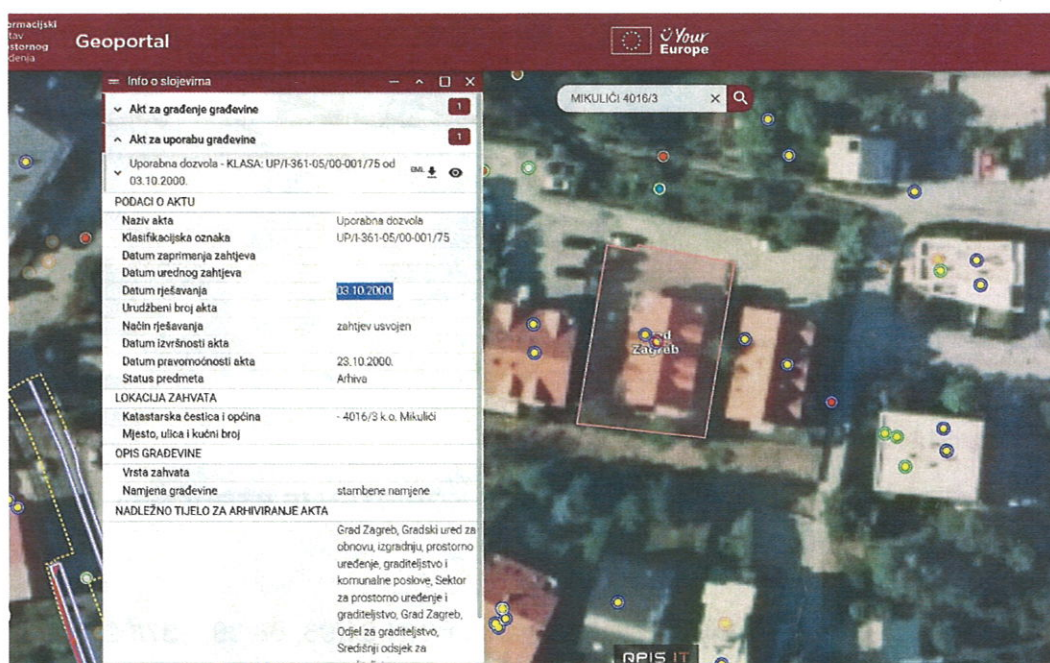
Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

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

Porez na promet nekretnina nije sadržan u procjeni vrijednosti nekretnine.

2 OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI

Prema upisu u ISPU (Imformatički sustav prostornog uređenja) upisana je zabilježba da je priložena Uporbna dozvola Klasa: UP/I-361-05/00-001/75 od 03.10.2000. godine.



ispu

Teret: nema prema priloženom izvadku iz zemljišne knjige

2.1 PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Nekretnina se prema GUP-u grada Zagreba nalazi u S stambenoj namjeni, urbana pravila 2.5.



Legenda

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA - GUP GRADA ZAGREBA

S	STAMBENA NAMJENA
M	MJEŠOVITA NAMJENA
M1	MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO STAMBENA
M2	MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO POSLOVNA
D	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
D1	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – UPRAVNA
D2	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – SOCIJALNA
D3	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – ZDRAVSTVENA
D4	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – PREDŠKOLSKA
D5	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – ŠKOLSKA
D6	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – VISOKO UČILIŠTE I ZNANOST, TEHNOLOŠKI PARKOVI
D7	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – KULTURNA
D8	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – VJERSKA

(Izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>)

2.2 LOKACIJA

Predmet procjene je garaža u prizemlju u stambenoj zgradi na sjeverozapadnoj strani grada Zagreba u naselju u ulici Prevoj 57. Zgrada se nalazi u građevinskom području naselja u dijelu u kojem prevladavaju sadržaji stambene namjene. U neposrednoj blizini nalaze svi sadržaji javne namjene: škola, dućani, sportski sadržaji... Javni promet je u blizini u ulici Bijenik Ulica Bijenik je udaljena 100m od objekta procjene.



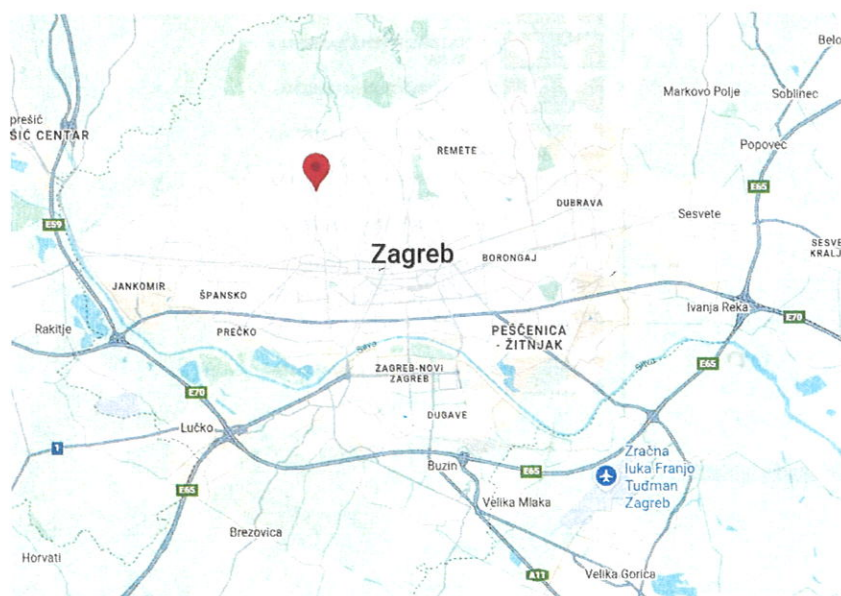
(Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>)

Prilaz s javno prometne površine:

Neposredno iz ulice Prevoj

Potencijal mikrolokacije:

Garaža je uređena



(Izvor: <https://www.google.hr/maps>)

2.3 OPREMLJENOST

Prometna povezanost:	Dobra prometna povezanost ulicom Prevoj
Prometnice:	Iz ulice Prevoj pristupa se do zemljišno knjižne čestice. Ulica Prevoj je prometnica niskog inteziteta.
Komunalna infrastruktura:	Vizualnim pregledom je utvrđeno da je garaža priključen na objekte i uređaje komunalne infrastrukture.
Energetski certifikat:	-
Električna energija:	priključena
Toplinska energija (toplana):	-
Kanalizacija:	priključena na gradski sustav
Plin	-
Vodovod:	priključen
DTK:	-

2.4 GOSPODARSKO STANJE RH

Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

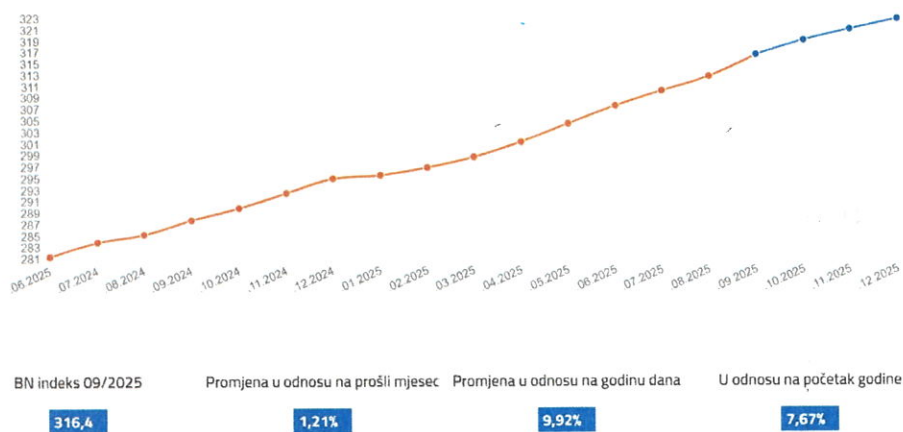
Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljeni projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025

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.



2.5 TEHNIČKI OPIS

2.5.1 ZGRADE

Predmetna zgrada se nalazi u gradu Zagrebu na sjeverozapadnom dijelu, izgrađena 2000 godine. Predmetna zgrada je katnosti Pr+1Kat.+Pot.

Konstrukcija je armiranobetonska zidana sa vertikalnim i horizontalnim serklažima, fasada je toplinska ETICS. Unutrašnji zidovi su od opeke. Vertikalna komunikacija je betonskim unutarnjim stubištem, međukatna konstrukcija je armiranobetonska. Krov je dvostređni sa pokrovom od glinenog crijepa.

2.5.2 GARAŽA

Garaža se sastoji od jedne prostorije sa priključkom vode i kanalizacije (umivaonik). Zidovi su žbukani i bojani, na podu se nalazi betonska obloga, vrata su PVC sekcijaska.

2.6 NETTO POVRŠINA GARAŽE

Površina preuzeta je iz zk izvadka iz zemljišne knjige i iznosi 15,35 m².

$$\text{NGP} = 15,35 \text{ m}^2$$

6.2. Brutto razvijena površina (BRP)

$$\begin{aligned} \text{BRP} &= \text{NGP} \times k \\ \text{BRP} &= 15,35 \times 1,20 \end{aligned}$$

$$\text{BRP} = 18,42 \text{ m}^2$$

6.3. Brutto volumen (BVO)

$$\begin{aligned} \text{BVO} &= \text{BRP} \times h \\ \text{BVO} &= 18,42 \times 2,60 \end{aligned}$$

$$\text{BVO} = 47,89 \text{ m}^3$$

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	15,35	m²
--------------	--------------	----------------------

BRP =	18,42	m²
--------------	--------------	----------------------

BVO =	47,89	m³
--------------	--------------	----------------------

3 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1 IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Obzirom na raspoložive podatke o predmetnoj nekretnini te prometu nekretnina odabrana je poredbena metoda za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

3.2 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Jedinična cijena stana određuje se temeljem pribavljenih podataka s eNekretnina.

3.2.1 IZVOD IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Pribavljeni su na osnovu dostupnih podataka i metodom grubog čišćenja uzevši u obzir nemogućnost pristupa svim potrebnim podacima, a koje prema iskustvu i procjeni vještaka najbliže odgovaraju predmetnoj nekretnini. Izdvojili smo siljedeće poredbene nekretnine čija je kupoprodaja realizirana u zadnjih tri godine.

1.

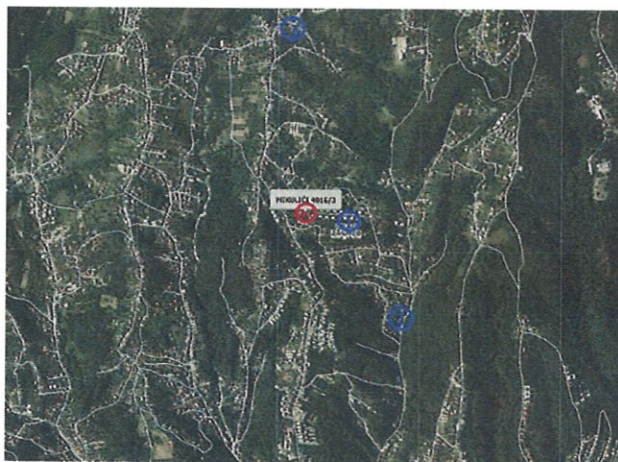
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2252471
Datum pregleda	14.11.2025.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	5477849
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.02.2025
Površina u prometu	11,86
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	20.000,00
Datum ugovora	<u>03.01.2025</u>
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MEDVEDGRAD - ŠESTINSKI DOL
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

2.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2404843
Datum pregleda	14.11.2025.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	5662776
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.10.2025
Površina u prometu	17,15
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	24.000,00
Datum ugovora	<u>15.10.2025</u>
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MEDVEDGRAD - ŠESTINSKI DOL
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

3.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	Z311204
Datum pregleda	14.11.2025.
Vrsta nekretnine	GARAŽA (G)
ID PN (PU)	5553133
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.05.2025
Površina u prometu	15.10
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	15.500,00
Datum ugovora	27.02.2025
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	ZS
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	MEDVEDGRAD - ŠESTINSKI DOL
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacija poredbenih nekretnina

Redni broj	Vrsta Ugovora	ID PN (PU)	Neto korisna površina	Prodajna cijena (€/m ²)	Datum sklapanja ugovora o prodaji	Vrsta nekretnine	Adresa	jedinična cijena eur/m ²
1	KP	5477849	11,86	20.000,00	03.01.25.	Z	Prevoj	1.686,34
2	KP	5662776	17,15	24.000,00	15.10.25.	Z	Šestinski dol	1.399,42
3	KP	5553133	15,10	15.500,00	27.02.25.	Z	Bijenik	1.026,49

Napomene:

Usvajaju se da su u podaci o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz eNekretnina, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.

Obzirom na podatke o poredbenim nekretninama dobivene iz podataka eNekretnina, nisu se mogli prikupiti niti iskazati drugi kvalitativni parametri bitni za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine. Izvedene vrijednosti izračunavaju se korištenjem koeficijenata propisanih Pravilnikom. Zbog nedostataka poredbenih nekretnina dobivena cijena će se evaluirati sa koeficijentima prilagodbe tržišnoj vrijednosti.

3.2.2 MEĐUVREMENSKO I INTERAKTIVNO IZJEDNAČENJE

3.2.2.1 INDEX CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Neosjetljivo - Non-sensitive

Državni zavod za statistiku
Croatian Bureau of Statistics

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

OBJAVLJENO 4.10.2025.

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾			Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
		ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings			
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	145,85	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
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produžena trojica

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015 = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stop

Informacije/ Information
Telefon/ Phone: (+385 1) 48 06 138, 48 06 154, 48 06 115
Elektronička pošta/ E-mail: stat.info@dzs.hr

Objavljeno/ Published: 20.4.2015.
Ažurirano/ Updated: 4.4.2025.

3.2.2.2 Međuvremensko izjednačavanje cijena

Redni broj	Vrsta Ugovora	ID PN (PU)	Neto korisna površina	Prodajna cijena (€/m ²)	jedinična cijena eur/m ²	Bazni indeks* na dan prodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena
1	KP	5477849	11,86	20.000,00	1.686,34	237,37	245,11	1,03	1.741,33
2	KP	5662776	17,15	24.000,00	1.399,42	245,11		1,00	1.399,42
3	KP	5553133	15,10	15.500,00	1.026,49	237,37		1,03	1.059,96

3.2.2.3 Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje obračunavat će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom.

3.2.2.3.1 Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi

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

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

k_k koeficijent katnosti stana

k_o koeficijent orijentacije stana

k_{gps} koeficijent geografskog položaja (dnevnog boravka)

k_{uo} koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

k_{sks} koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

Postoji udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p iznose:

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

Obzirom da se prema raspoloživim poredbenim parametrima kod predmetne nekretnine mogu izdvojiti neka posebna ili značajna obilježja za k_{gps} i k_{uo} , K_p se izračunava korištenjem

preporučenog izraza za izračun koeficijenta povoljnosti za višestambene zgrade uzimajući u obzir posebna i značajna obilježja procjenjivane nekretnine:

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

KOEFIJENT POVOLJNOSTI						
	a	b	c	d	e	
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	
Redni broj	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}	K_p
PREDMETNI STAN:						
0.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
POREDBENE NEKRETNINE:						
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Napomena:

Parametri poredbenih nekretnina potreban za izračun koeficijenta povoljnosti nisu iskazani u podataka e Nekretnina, niti ih je bilo moguće dobiti iz ostalih dostupnih izvora, također ih nije moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje značajno nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga se usvaja vrijednost tih parametara za promatranu nekretninu prema pravilniku .

3.2.2.3.2 Utjecaj buke na vrijednost nekretnine

S obzirom na nedostatak podataka o razinama buke za područja predmetne i poredbenih nekretnina, usvaja se da je razina buke ista za sve nekretnine:

$$K_b=0$$

Prema podacima iz strateške karte buke za cestovni promet za predmetnu i poredbene nekretnine, smatra se da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine.

3.2.2.3.3 Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, nisu identificirani izvori 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:

$$K_{zz}=0$$

Interkvalitativno izjednačenje

Redni broj	Vrsta Ugovora	ID PN (PU)	Neto korisna površina	Prodajna cijena (€/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena	K _p	bazna K _p	K _b	K _{zz}	Korekcijskim faktorima izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka
1	KP	5477849	11,86	20.000,00	1.741,33	1,00		1,00	1,00	1.741,33	24,36%
2	KP	5662776	17,15	24.000,00	1.399,42	1,00	1,00	1,00	1,00	1.399,42	-0,06%
3	KP	5553133	15,10	15.500,00	1.059,96	1,00		1,00	1,00	1.059,96	-24,30%
prosječno:										1.400,24	

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

3.2.3 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost stana računa se po izrazu:

$$T_{vr} = C_{garaže} \times NGP$$

T_{vr} tržišna vrijednost garaže

$C_{garaže}$ jedinična cijena garaže (zaokružena)

NGP korisna vrijednost površine garaže

$$T_{vr} = 1.400,24 \text{ EUR/m}^2 \times 15,35 \text{ m}^2$$

$$T_{vr} = 21.493,61 \text{ EUR}$$

ZAOKRUŽENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

$$T_{vr} = 21.500,00 \text{ EUR}$$

4 MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

4.1 PREDMET PROCJENE

Graža u prizemlju u stambenoj zgradi na adresi Prevoj 57, 10000 Zagreb,, upisane u izvadak iz zemljišnih knjiga u općinski građanski sud u Zagrebu; k.o. ŠESTINE, zk.ul. 6435, poduložak 9.

4.2 VLASNIK

BILD D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21595375892, ILICA 177, 10000 ZAGREB udio 1/1

4.3 POVRŠINA GARAŽE

NGP = 15,35 m²

4.4 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

T_{vr} = 21.500,00 EUR

C_{stana} = 1.400,65 EUR/m² NGP

Izradio:



Nikola Anić
dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu
nekretnina

5 FOTOGALERIJA

