

Predmet procjene: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine:
2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)
Četverosobni stan sa nusprostorijama na I (prvom) katu
2.6. Suvlasnički dio etaže: 2/12

Naručitelj: Stečajni upravitelj u stečajnom postupku nad imovinom dužnika pojedinca Mladen Širok, vl. obrta „MLADEN ŠIROK“, Sv. Nedjelja, Obrtnička 6, OIB: 83646075870

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nalaz i mišljenje



Tržišna vrijednost nekretnine:
2.6. Suvlasnički dio etaže: 2/12 **45.500,00 €**

Datum i mjesto: 06. ožujak 2023., Zagreb

Izradila: Ivana Brebrić, dipl.inž.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Sadržaj

| | |
|--|--|
| IMENOVANJE | 3 |
| OPĆI PODACI..... | 4 |
| 1 ZADATAK..... | 5 |
| 2 OČEVID..... | 5 |
| 2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom..... | 5 |
| 2.2 Lokacija | 5 |
| 2.2.1 Kakvoća nekretnine | 8 |
| 2.2.2 Geometrijski podaci..... | 9 |
| 2.2.3 Tehnički opis nekretnine | 10 |
| 2.3 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom..... | 10 |
| Zemljišno-knjižno stanje | 11 |
| Katastarsko stanje | 11 |
| 2.4 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama | 12 |
| 3 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA..... | 16 |
| 4 POSTUPAK PROCJENE | 16 |
| 4.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE..... | 16 |
| 4.1.1 Troškovna metoda..... | 17 |
| 4.1.2 Prihodovna metoda | 17 |
| 4.1.3 Poredbena metoda..... | 17 |
| 4.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ODABRANOM POREDBENOM METODOM | 17 |
| 4.2.1 Pregled poredbenih nekretnina..... | 18 |
| 4.2.2 Međuvremensko izjednačenje | 19 |
| 4.2.3 Interkvalitativno izjednačenje | 19 |
| 4.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti | 20 |
| 4.3 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM | 21 |
| 4.3.1 Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa | 21 |
| 4.3.2 Troškovi izgradnje objekta..... | 21 |
| 4.3.3 Ostale okolnosti | Pogreška! Knjižna oznaka nije definirana. |
| 5 MIŠLJENJE | 24 |
| 6 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI..... | 25 |
| 7 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA..... | 25 |

IMENOVANJE



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

Broj: 4 Su – 574/20
Zagreb, 16. listopada 2020.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Ivane Brebrić za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13. 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14., 123/15. 29/16.-ispravak i 61/19) donosi

RJEŠENJE

Ivana Brebrić (OIB 01354117686), iz Zagreba, Palinovečka 19P, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstvo i procjena vrijednosti nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

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

Obrazloženje:

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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

Predsjednik
Trgovačkog suda u Zagrebu

Nino Radić



OPĆI PODACI

- Podnositelj zahtjeva:
- Stečajni upravitelj u stečajnom postupku nad imovinom dužnika pojedinca Mladen Širok, vl. obrta „MLADEN ŠIROK“, Sv. Nedjelja, Obrtnička 6, OIB: 83646075870
- Dan vrednovanja:
- 06.03.2023.
- Dan kakvoće:
- 06.03.2023.
- Svrha:
- Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
- Popis primijenjenih propisa:
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
 - Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17,114/18, 39/19, 98/19)
 - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
 - Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
 - Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN broj 91/96...94/17)
 - Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. broj 63/19)
 - Odluke i rješenja javnopravnih tijela lokalne samouprave
 - GUP Grada Zagreba (Službeni glasnik grada Zagreba 12/16)
 - Zakon o obnovi zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije (NN 21/23)
 - Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske
 - Zakon o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99...NN114/22)
- Isprave:
- Izvadci iz zemljišne knjige: Općinski građanski sud u Zagreb, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Grad Zagreb, br. zk uložka: 3261
 - Izvadak iz kupoprodajnih cijena zemljišta poredbenih nekretnina iz registra e-nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>)

1 ZADATAK

Izraditi nalaz i mišljenje na okolnost utvrđenja procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine na adresi Bakačeva 8 u Zagrebu, i to: 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), četverosobni stan sa nusprostorijama na I (prvom) katu, 2.6. Suvlasnički dio etaže: 2/12, upisano u zk.ul.br: 3261 u Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb.

2 OČEVID

Na zahtjev naručitelja stečajnog upravitelja Milana Kanjera u stečajnom postupku koji se vodi nad imovinom dužnika pojedinca Mladen Širok, vl. obrta „MLADEN ŠIROK“, Sv. Nedjelja, Obrtnička 6, OIB: 83646075870, potpisani vještak izvršio je očevid dana 03.02.2023. godine, na adresi nekretnine, glede izrade procjembenog elaborata radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Procjena će se koristiti u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine radi prodaje. Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

U tu svrhu izvršila sam uviđaj te nakon prikupljenih podataka dajem svoj nalaz, procjenu i mišljenje kao što slijedi u daljnjem tekstu.

2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom

| | |
|--------------------|--|
| Adresa nekretnine: | ▪ Bakačeva 8, Zagreb |
| Vrsta nekretnine: | ▪ četverosobni stan sa nusprostorijama na I (prvom) katu |
| Predmet procjene: | ▪ 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), ▪ 2.6. Suvlasnički dio etaže: 2/12 |
| Legalitet: | ▪ Da (vlasništvo) u suvlasničkom udjelu |
| Prava i tereti | ▪ Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine (čl. 12 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). ▪ Zabilježba na z.k.č.2971, nekretnina je kulturno dobro ▪ Registarski broj kulturnog dobra Z-1054 |

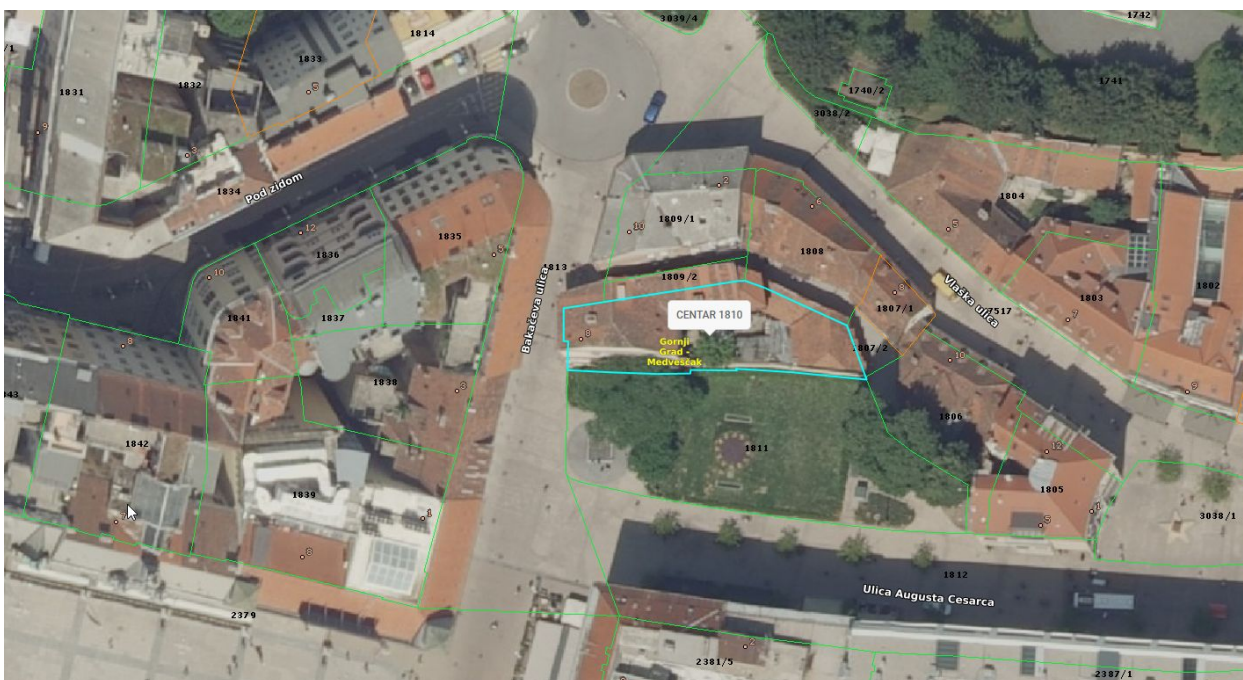
2.2 Lokacija

Predmetna nekretnina smješтана je u Gradu Zagrebu, pješačka zona u najužem centru grada, blok Bakačeva – Cesarčeva – Vlaška. Bakačeva ulica povezuje Kaptol s Trgom bana J. Jelačića. Lokacija

nekretnine je atraktivna za postojeću namjenu. Okolni objekti su slične katnosti i namjene, područje mješovite namjene. Nekretnina se nalazi u području dobro očuvane i osobito vrijedne povijesne strukture – sustav zaštite „A“.



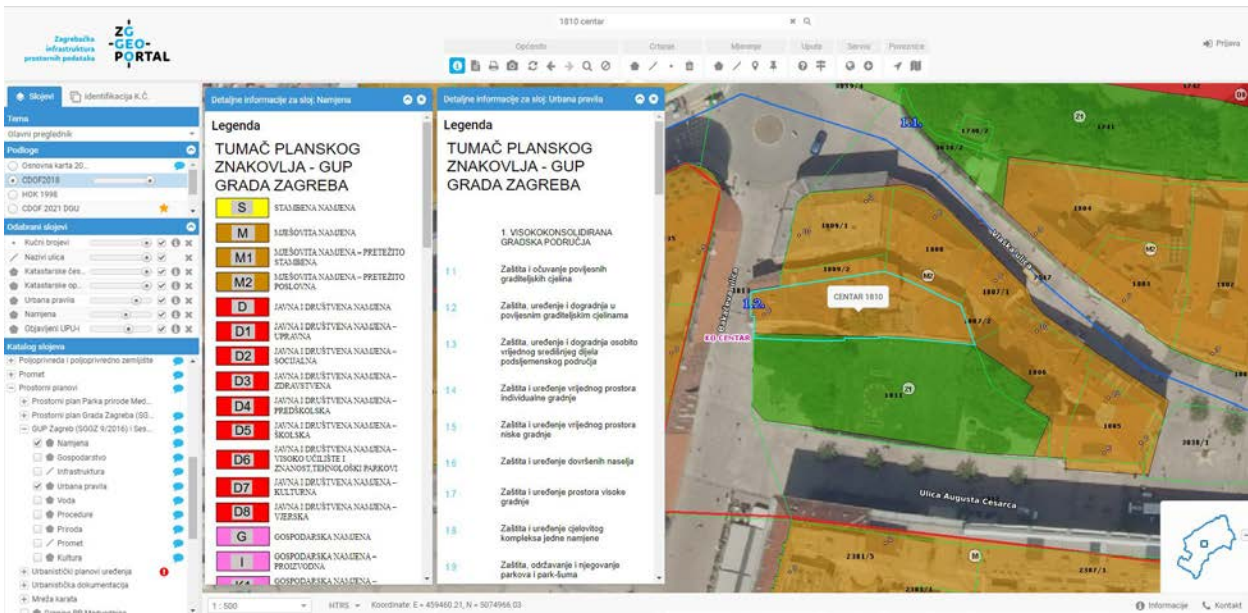
Slika 1: Prikaz makro lokacije predmetne nekretnina



Slika 2: Prikaz makro lokacije predmetne nekretnine

Prema Generalnom urbanističkom planu grada Zagreba - (Službeni glasnik grada Zagreba 12/16), utvrđeno je kako se nekretnina nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja mješovite namjene (M2) te spada pod urbano pravilo 1.2 – zaštita, uređenje i dogradnja u povijesnim graditeljskim cjelinama (1.2.).

Detaljnim pravilima opisanim u čl. 59. GUP-a Grada Zagreba propisani su na lokaciji nekretnine koja je predmet ove procjene uvjeti građenja.



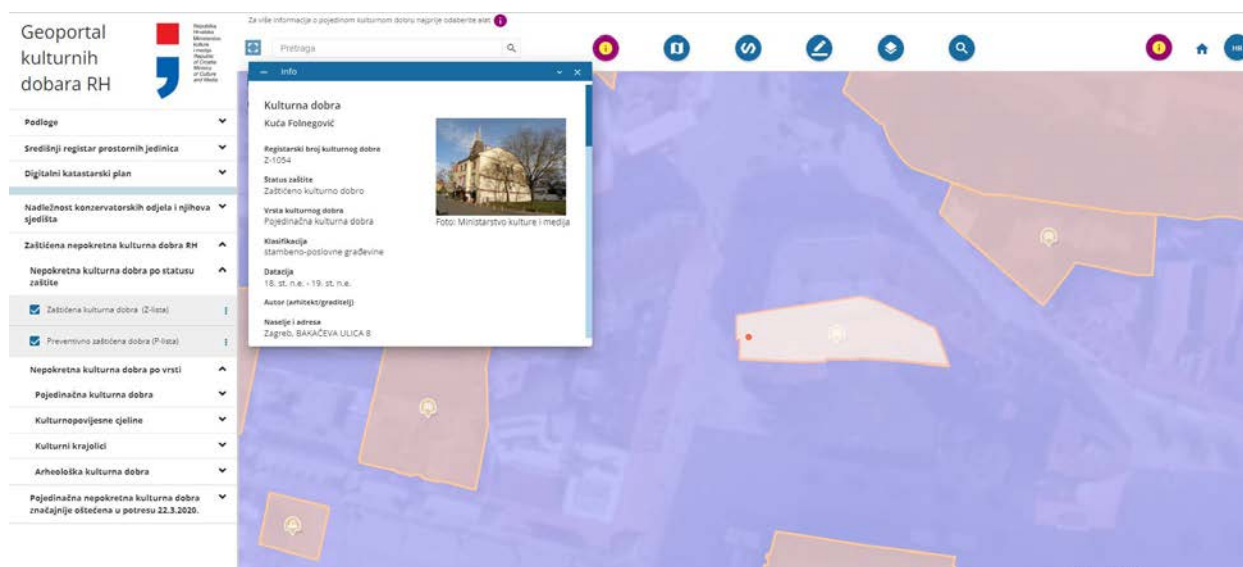
Slika 3 Prikaz lokacije nekretnine prema namjeni GUP Grada Zagreba

Čl. 92. GUP-a Grada Zagreba obuhvaćene su zaštitne povijesne graditeljske cjeline na području Plana. Nekretnina se nalazi u zoni zaštite „A“.



Slika 4 Prikaz zaštićene povijesne graditeljske cjeline – zona zaštite A

Nekretnina je upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske pod registarskim brojem upisa Z-1054, pojedinačno kulturno dobro Kuća Folnegović.



Slika 5 Upis u registar kulturnih dobara RH

2.2.1 Kakvoća nekretnine

Predmetna nekretnina u naravi stan na adresi Bakačeva 8, Zagreb, nalazi se na 1. katu stambene zgrade. Nekretnina se nalazi u povijesnoj urbanoj cjelini Grada Zagreba te je upisana u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske pod reg.brojem Z-1054 kao pojedinačno kulturno dobro..

Svi sadržaji, kao i javni gradski prijevoz nalaze se neposrednoj blizini. Okolni objekti su slične katnosti i namjene. Naselje je urbanizirano i opremljeno svom infrastrukturom. Lokacija je pogodna za postojeću namjenu.

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Zemljište na kojem je izgrađena stambena zgrada u kojoj se nalazi nekretnina koja je predmet ove procjene definirano je kao zemljište I kategorije (kategorizacija prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15 čl.10).

2.2.2 Ostale okolnosti

Prilikom očevida zgrade nije uočena oznaka koja opisuje kategoriju oštećenja zgrade uslijed potresa.

Sudskom vještaku prilikom očevida nije predložen nalaz izrađen od ovlaštenog inženjera građevinske struke u kojem je utvrđeno da su konstrukcijski odnosno nekonstrukcijski elementi zgrade oštećeni potresom od 22. ožujka 2020. te 28. i 29. prosinca 2020. na način da je zgrada neuporabljiva, privremeno neuporabljiva ili uporabljiva s preporukom.

Vizualnim pregledom zgrade prilikom očevida uočena su znatna oštećenja na konstruktivnim dijelovima građevine u vidu napuknuća na spojevima zidova i stropa, kose napukline po zidovima, oštećenja na unutarnjim zidovima i otpala žbuka, popucali nadvojni nad unutarnjim vratima i na spojevima zidova vidljiva puknuća i odvajanje.

2.2.3 Geometrijski podaci

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19).

| procjenjivana nekretnina | Korisna površina | Keof. | Korisna vrijednost površine | bruto površina | bruto volumen |
|-----------------------------|------------------|-------|-----------------------------|----------------|---------------|
| | m2 | | m2 | m2 | m3 |
| Stan na 1. katu (Etaža E-2) | 100,08 | 1,00 | 100,08 | 135,11 | 378,30 |

Izračun površina pripadajućeg dijela zemljišta prema etažnom vlasništvu

| nekretnine na zk.č. 2971 k.o. Grad Zagreb | Korisna površina | Korisna vrijednost površine | Građevinska bruto površina | Bruto volumen |
|---|------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------|
| | m2 | m2 | m2 | m3 |
| zatvorena veža | 56,44 | 56,44 | 67,73 | 216,73 |
| poslovni prostor ulični(etažno E-4) | 65,93 | 65,93 | 89,01 | 249,22 |
| poslovni prostor dvorišni (etažno E-3) | 40,24 | 40,24 | 54,32 | 152,11 |
| poslovni prostor u prizemlju (etažno E-5) | 70,02 | 70,02 | 94,53 | 264,68 |
| Stan 1. kat (etažno E-2) | 100,08 | 100,08 | 135,11 | 378,30 |
| stan 1 kat (poduložak 27019) | 63,83 | 63,83 | 86,17 | 241,28 |
| stan na 2 katu (Etažno E-1) | 160,00 | 160,00 | 216,00 | 604,80 |
| tavan | 160,00 | 80,00 | 108,00 | 160,00 |
| Ukupno: | | 636,54 | 850,86 | 2.267,11 |

| ZEMLJIŠTE | | | |
|----------------|--------|-------|---------------|
| k.o. | zk.ul. | zk.č. | površina (m2) |
| Grad Zagreb | 3261 | 2971 | 478 |
| Ukupno: | | | 478 |

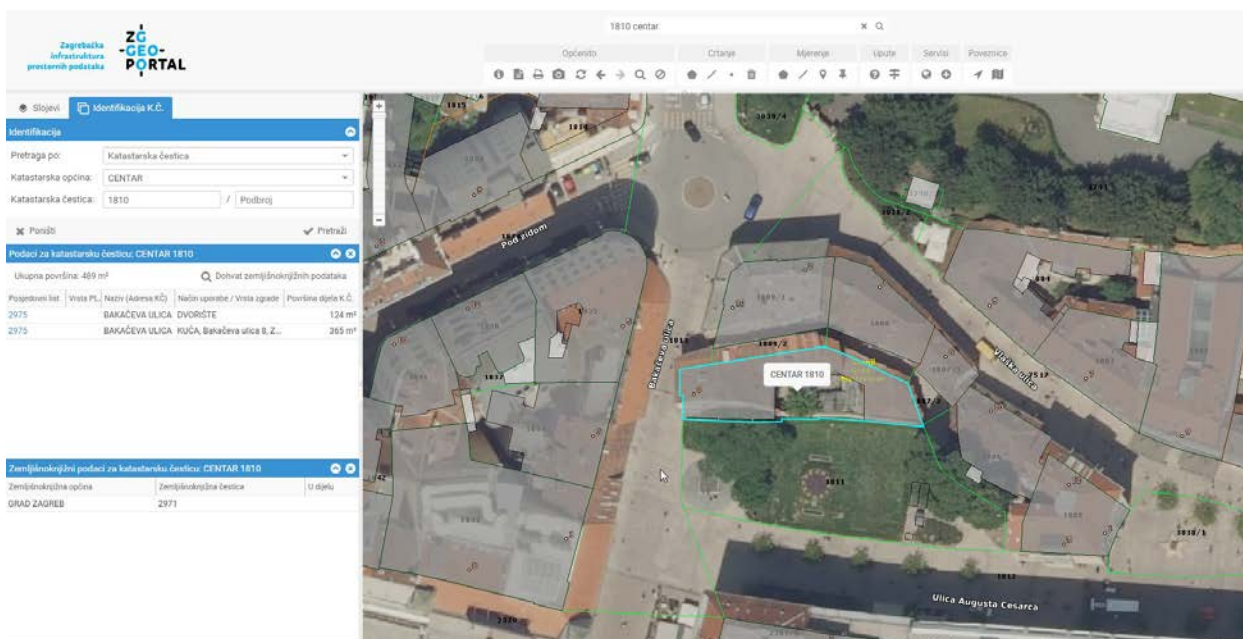
| PRIPADAJUĆI DIO ZEMLJIŠTA PREMA ETAŽNOM VLASNIŠTVU | | | | |
|--|----------------------|--|---------------|---------------------------|
| zk.č. | ukupna površina (m2) | etažno vlasništvo | udio | pripadajuća površina (m2) |
| 2971 | 478 | poslovni prostor ulični (etažno E-4) | 65,93/636,54 | 49,51 |
| | | poslovni prostor dvorišni (etažno E-3) | 40,24/636,54 | 30,22 |
| | | stan 1. kat (etažno E-2) | 100,08/636,54 | 75,15 |
| | | stan 1 kat (poduložak 27019) | 63,82/636,54 | 47,93 |

2.2.4 Tehnički opis nekretnine

| | |
|---------------------------------|---|
| IMOVINSKO –PРАВNA DOKUMENTACIJA | |
| z.k.č. | 2971 |
| k.o. | Grad Zagreb |
| zk.ul.br. | 3261 |
| k.č. | 1810 |
| k.o. | Centar |
| posjedovni list | 2975 |
| OPĆI OPIS | |
| Namjena | Mješovita namjena – pretežito poslovna |
| Godina izgradnje | 18. st.-19.st. |
| Prometne veze | osobni i javni prijevoz |
| Katnost | Pr+1k+2k+Potkrovlje |
| KONSTRUKCIJA | |
| Nosiva konstrukcija | Zidovi od pune opeke debljine 60 cm |
| Međukatna konstrukcija | Drveni grednici s dodatnim slojevima te svodne konstrukcije zidane opekom |
| Pregradni zidovi | opeka |
| Krovna konstrukcija | drveni, pokrov crijep |
| Stubište | unutarnje drvene |
| Fasada | žbuka |
| ZAVRŠNA OBRADA | |
| Obrada podova | keramičke pločice/parket |
| Instalacije | Izvedene |
| Vanjska stolarija | drvena |
| OSTALE KARAKTERISTIKE | |
| Stanje | Zgrada je neodržavana. Uočena su znatna oštećenja na konstruktivnim dijelovima građevine uzrokovana potresom u Gradu Zagrebu i neodržavanjem zgrade u vidu napuknuća na spojevima zidova i stropa, kose napukline po zidovima, oštećenja na unutarnjim i vanjskim zidovima i otpala žbuka, oštećenja od procurivanja vode na stropu. |

2.3 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom

Predmetna nekretnina nalazi se na k.č. 1810 k.o. Centar, što odgovara z.k.č. 2971 k.o. Grad Zagreb.



Slika 6: identifikacija čestica

Zemljišno-knjižno stanje

| | |
|--|---|
| Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišno knjižni odjel Zagreb | |
| Katastarska općina: | Grad Zagreb |
| Katastarska čestica: | 2971 |
| Broj zk uložka: | 3261 |
| Opis nekretnine: | KUĆA POP.BR.768, 2 GOSPODARSKE ZGRADE I DVORIŠTE NA BAKAČEVOJ ULICI BR.8, površine 132,9 čhv, 478 m2 |
| Vlasništvo: | 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Četverosobni stan sa nusprostorijama na I (prvom) katu 3/12 ŠIROK - BUNTIĆ BISERKA, JORDANOVAC BR.88, ZAGREB 1/12 BUNTIĆ BISERKA R. ŠIROK, BIJENIČKA BR.21, ZAGREB 4/12 MJEDA-HRIBAR ANA, OIB: 51445562050, ZAGREB, BULIĆEVA 5 2.5. Suvlasnički dio etaže: 2/12 DRAČIĆ RENATA, OIB: 46421434739, VLAŠKA ULICA 23, 10000 ZAGREB 2.6. Suvlasnički dio etaže: 2/12 ŠIROK MLADEN, JORDANOVAC BR.88, ZAGREB |

Katastarsko stanje

| | |
|---|--|
| Grad Zagreb, Gradski ured za katastar i geodetske poslove | |
| Katastarska općina: | Centar |
| Katastarska čestica: | 1810 |
| Posjedovni list broj: | 2975 |
| Opis nekretnine: | KUĆA , Zagreb, Bakačeva ulica 8, površine 365 m2, DVORIŠTE površine 124 m2 |
| Posjednik nekretnine | GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, OIB: 61817894937 |

2.4 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama









3 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Za ocjenu trendova općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina korišteni su statistički podaci Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

Sukladno podacima Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske može se zaključiti slijedeće:

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2022. u odnosu na drugo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,8%. U odnosu na treće tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 14,8%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,6%, a u odnosu na treće tromjesečje 2021. za 17,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,9%, a u odnosu na treće tromjesečje 2021. za 14,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2022. u odnosu na drugo tromjesečje 2022. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 4,1% i za Jadran za 2,8%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 0,8%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 17,9%, za Jadran za 12,8% i za Ostalo za 13,9%.

| | $\frac{\text{VII. - IX. 2022.}^{1)}{\text{Ø 2015.}}$ | $\frac{\text{VII. - IX. 2022.}}{\text{IV. - VI. 2022.}}$ | $\frac{\text{VII. - IX. 2022.}}{\text{VII. - IX. 2021.}}$ |
|--|--|--|---|
| Indeks cijena stambenih objekata – ukupno | 162,44 | 2,8 | 14,8 |
| Novi stambeni objekti | 141,23 | 2,6 | 17,4 |
| Postojeći stambeni objekti | 166,69 | 2,9 | 14,5 |
| Grad Zagreb ²⁾ | 182,31 | 4,1 | 17,9 |
| Jadran ²⁾ | 155,80 | 2,8 | 12,8 |
| Ostalo ²⁾ | 139,65 | -0,8 | 13,9 |

Tablica 3-1: Prikaz indeksa cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske zaključno s trećim tromjesečjem 2022 godine (izvor : Državni zavod za statistiku)

4 POSTUPAK PROCJENE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dobivenoj dokumentaciji, prema podacima od naručitelja, te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina – troškovnom metodom, usporednom metodom i/ili dohodovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine.

Pri izračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda, odnosno vlasništva nad nekretninom.

Napomena:

Procjena je izrađena uvidom u preslike / originale vlasničke dokumentacije. Ukoliko dobivene preslike dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

4.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- Poredbena;
- Prihodovna;
- Troškovna,

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

4.1.1 Troškovna metoda

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

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

4.1.2 Prihodovna metoda

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu. Prihodovna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

4.1.3 Poredbena metoda

Poredbena je metoda u prvom redu primijenjena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Obzirom na vrstu nekretnine, metoda korištena u procjeni je POREDBENA METODA za pripadajuće građevinsko zemljište i dvorište i TROŠKOVNA METODA poslovni prostor.

4.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ODABRANOM POREDBENOM METODOM

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se sukladno Pravilniku prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (indeksi objavljeni na DZS) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja.

| Godina Year | Tromjesečje Quarter | Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
|----------------|------------------------|---|--|--|-------------------------------|--------------------------|-----------------|
| | | ukupno Total | novi stambeni objekti New dwellings | postojeći stambeni objekti Existing dwellings | Grad Zagreb City of Zagreb | Jadran Adriatic coast | Ostalo Other |
| | | 2018. | Q1 | 109,44 | 99,03 | 111,59 | 112,19 |
| | 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 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| | Q2 | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |
| | Q3 | 121,36 | 109,07 | 123,90 | 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 | 111,34 | 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 |

Slika 7: Prikaz indeksnih nizova izvor: Državni zavod za statistiku – Indeksi cijena stambenih nekretnina

4.2.1 Pregled poredbenih nekretnina

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su pribavljanjem podataka dostupnih u registru eNekretnina (<https://nekretnine.mgipu.hr>).

Tako prikupljeni i obrađeni podaci kupoprodajnih cijena nekretnina prikazani u sljedećoj tablici:

IZVADAK IZ REGISTRA ENEKRETNINA KUPOPRODAJNIH CIJENA

| R. B. | KATASTAR | | VRST A NEKRETNINE | POVRŠINA KOJA SE PRODAJE m ² | cijena | CIJENA | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | GUP | | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | |
|-------|----------|--------|-------------------|---|------------|------------------|-------------------------|-------|------|-------------------------|---------------|
| | K.Č. | K.O. | | | € | €/m ² | | NAMJ. | Kis | | CJENOVNI BLOK |
| 1. | 349 | CENTAR | GZ | 232,00 | 670.000,00 | 2.887,93 | 21.05.2022. | M1 | 3,00 | NOVA VES | I |
| 2 | 612 | CENTAR | GZ | 158,40 | 460.000,00 | 2.904,04 | 15.06.2021. | M2 | 3,00 | GORNJI GRAD | I |
| 3 | 2471 | CENTAR | GZ | 110,62 | 330.000,00 | 2.983,19 | 23..03.2022. | M1 | 3,00 | STROSSMAYEROV TRG ISTOK | I |
| 4 | 461 | CENTAR | GZ | 267,00 | 850.000,00 | 3.183,52 | 23.03.2022. | M2 | 4,00 | NOVA VES | I |

Tablica 4-1: Ulazni podaci

4.2.2 Međuvremensko izjednačenje

Sukladno čl. 6 i čl. 7 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine u odnosu na dan vrednovanja.

Na temelju ulaznih podataka opisanih u tablici: Tablica 4-1 provedeno je vremensko usklađenje cijena koristeći bazne indekse objavljene na Državnom zavodu za statistiku prikazane na slici: Slika 7.

Kao ulazni parametri korištene su sljedeće vrijednosti:

dan vrednovanja: 06.03.2023. dan kakvoće: 06.03.2023.

| R. BR. | KATASTAR | | POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²) | CIJENA | CIJENA | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | BAZNI INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE (A) | BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA (B) | KOREKCIJSKI FAKTOR (B/A) | MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA C1(€/m ²) |
|--------|----------|--------|--|------------|------------------|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|--|
| | K.Č. | K.O. | | € | €/m ² | | | | | |
| 1. | 349 | CENTAR | 232,00 | 670.000,00 | 2.887,93 | 21.05.2022. | 175,12 | 182,31 | 1,04 | 3.006,50 |
| 2. | 612 | CENTAR | 158,40 | 460.000,00 | 2.904,04 | 15.06.2021. | 152,55 | 182,31 | 1,20 | 3.470,57 |
| 3. | 2471 | CENTAR | 110,62 | 330.000,00 | 2.983,19 | 23..03.2022. | 168,63 | 182,31 | 1,08 | 3.225,19 |
| 4. | 461 | CENTAR | 267,00 | 850.000,00 | 3.183,52 | 23.03.2022. | 168,63 | 182,31 | 1,08 | 3.441,78 |

Tablica 4-2: Međuvremenski izjednačena cijena

4.2.3 Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za

preračunavanje. Usporedne nekretnine su istih ili sličnih karakteristika u odnosu na nekretninu koja se procjenjuje.

| R. BR. | KATASTAR | | POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²) | MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA C1(€/m ²) | KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI (poredbene nekretnine) | KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI (procjenjivane nekretnine) | KP (poredbene nekretnine) | KP (procjenjivane nekretnine) | KOEFIČIJENT ZA PRERAČUNAVANJE | MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA C2(€/m ²) |
|--------|----------|--------|--|--|---|---|---------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--|
| | K.Č. | K.O. | | | | | | | | |
| 1. | 349 | CENTAR | 232,00 | 3.006,50 | 3,00 | 3,00 | 1,84 | 1,84 | 1,00 | 3.006,50 |
| 2. | 612 | CENTAR | 158,40 | 3.470,57 | 3,00 | 3,00 | 1,84 | 1,84 | 1,00 | 3.470,57 |
| 3. | 2471 | CENTAR | 110,62 | 3.225,19 | 3,00 | 3,00 | 1,84 | 1,84 | 1,00 | 3.225,19 |
| 4. | 461 | CENTAR | 267,00 | 3.441,78 | 4,00 | 3,00 | 2,20 | 1,84 | 0,84 | 2.878,58 |

Tablica 4-3: Interkvalitativno izjednačenje

4.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti

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

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

| R. BR. | KATASTAR | | POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²) | MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA C2 (€/m ²) | ODSTUPANJE OD PROSJEKA (relativno %) | ODSTUPANJE OD PROSJEKA (apsolutno) |
|-------------------------------------|----------|--------|--|---|--------------------------------------|------------------------------------|
| | K.Č. | K.O. | | | | |
| 1. | 349 | CENTAR | 232,00 | 3.006,50 | -4,41% | -138,71 |
| 2. | 612 | CENTAR | 158,40 | 3.470,57 | 10,34% | 325,36 |
| 3. | 2471 | CENTAR | 110,62 | 3.225,19 | 2,54% | 79,98 |
| 4. | 461 | CENTAR | 267,00 | 2.878,58 | -8,48% | -266,63 |
| aritmetička sredina: | | | | 3.145,21 | | |
| standardno odstupanje (±) | | | | 259,86 | | zadovoljava |
| dvostruko standardno odstupanje (±) | | | | 519,73 | | zadovoljava |
| tržišna vrijednost zemljišta | | | | 3.145,21 | | |

Tablica 4-4: Statistička obrada

Prema prikazanom u gornjim tablici vidljivo je da nema značajnijih odstupanja u odnosu od pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina.

4.3 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE TROŠKOVNOM METODOM

4.3.1 Vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa

Osim vrijednosti zemljišta i vrijednosti građenja, u cijeni zgrade su sadržani i troškovi koji se plaćaju po izvršnosti građevinske dozvole a odnose se na komunalni i vodni doprinos.

Komunalni doprinos za područje Grada Zagreba obračunat je u skladu s Odlukom o komunalnom doprinosu – (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 10/10, 20/10, 5/12, 15/12, 17/12 i 6/13, 15/13, 17/13, 22/14). Prema navedenoj odluci predmetna lokacija se svrstava u prvu zonu Grada Zagreba, a visina komunalnog doprinosa iznosi 118,00 kn/m³ (15,66 €/m³).

| VRSTA TROŠKA | Obračunski volumen | Jedinična cijena (€/m ³) | Cijena |
|--------------------|--------------------|---|----------|
| | (m ³) | | (€) |
| Komunalni doprinos | 378,30 | 15,66 | 5.924,70 |

Tablica 4-5: komunalni doprinos

Vrijednost vodnog doprinosa je određena u skladu s važećim tarifama Uredbe o visini vodnog doprinosa (Narodne novine broj: 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15). Prema navedenim podacima predmetna zgrada se nalazi u zoni A i pripada pod tarifni broj 1.

| VRSTA TROŠKA | Obračunski volumen | Jedinična cijena (€/m ³) | Cijena |
|----------------|--------------------|---|--------|
| | (m ³) | | (€) |
| Vodni doprinos | 378,30 | 2,09 | 790,65 |

Tablica 4-6: vodni doprinos

| Priključci procijenjena vrijednost | Cijena |
|------------------------------------|--------------|
| | (€) |
| Priključci ukupno: | |
| Ukupno: | 3.500,00 EUR |

Tablica 4-7: priključci

4.3.2 Troškovi izgradnje objekta

Sadašnja građevinska vrijednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti i umanjena zbog starosti i trošnosti objekta.

Prema odredbi čl.55 Pravilnika, za utvrđivanje troškova gradnje potrebno je koristiti normalne troškove gradnje (NTG), a koji predstavljaju troškove koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Za izračun NTG korišten je podatak o cijeni građenja objavljen u objavljen u biltenu Standardan kalkulacija radova u visokogradnji (SKR) - bilten XII 2021 za tipski objekt I. Cijene su izražene u €/m² neto korisne ploštine.

| Nekretnina | KVP | Cijena (€/m ²) | NTG |
|----------------------------|-------------------|-------------------------------|------------|
| | (m ²) | | (€) |
| Stan na 1.katu (etaža E-2) | 100,08 | 1.217,30 | 121.826,89 |
| Ukupno: | | | 121.826,89 |

Tablica 4-8: Izračun NTG

Osim navedenih normalnih troškova gradnje prema odredbi čl.57 Pravilnika potrebno je uzeti u obzir uzgredne troškove koji nastaju u pripremi projekta gradnje i tijekom izvođenja radova, kao i druge troškove koji nisu direktno uključeni u NTG a mogu se pojaviti u realizaciji projekta

Prema Jednostavnom cjeniku usluga za arhitekate i investitore, Hrvatska komora arhitekata i inženjera u graditeljstvu cijena projekata za sve faze projektiranja kreće se u iznosu od 4,5 do 10 % od ukupne investicije. Također treba uzeti u obzir i tehničko savjetovanje i stručni nadzor za procjenjivanu nekretninu.

| Uzgredni troškovi | | Uzgredni trošak | |
|-------------------|-------|-----------------|--|
| | | (€) | |
| Projektiranje | 4,50% | 5.482,21 | |
| Nadzor | 3,50% | 4.263,94 | |
| Ukupno | | 9.746,15 | |

Tablica 4-9:Uzgredni troškovi

Za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne građevine koristiti će se troškovna metoda sukladno podacima u prilogu 9. Pravilnika. Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja (FK).

| | | | A – lokacija/tržište | B – zgrada općenito | C – stanje zgrade |
|-------------------------------|---|---|--|--|--|
| Faktor korištenja zgrade (FK) | 1 | Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana | <ul style="list-style-type: none"> optimalna lokacija* velika potražnja za vrstom objekta skoro nema/nema ponude | vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> vrlo dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost | <ul style="list-style-type: none"> nema oštećenja puna stabilnost puna uporabivost daljnje korištenje nije smanjeno |
| | 2 | Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana | <ul style="list-style-type: none"> dobra lokacija* redovita potražnja za vrstom objekta mala ponuda | vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija dovoljna fleksibilnost | <ul style="list-style-type: none"> mala oštećenja puna stabilnost još dobra uporabivost daljnje korištenje jedva smanjeno |
| | 3 | Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana | <ul style="list-style-type: none"> srednja lokacija* još postoji potražnja za vrstom objekta dovoljna ponuda | dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> prosječno oblikovanje prosječna prostorna organizacija umjerena fleksibilnost | <ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost prosječna uporabivost daljnje korištenje smanjeno |
| | 4 | Uporabivost ograničeno dana/osigurana | <ul style="list-style-type: none"> umjerena lokacija* mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda | dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija mala fleksibilnost | <ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost smanjena uporabivost daljnje korištenje jasno smanjeno |
| | 5 | Uporabivost kratkoročno dana/osigurana | <ul style="list-style-type: none"> nezadovoljavajuća lokacija* jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda | nedovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none"> umjereno oblikovanje nedovoljna prostorna organizacija bez fleksibilnosti | <ul style="list-style-type: none"> znatna oštećenja smanjena stabilnost nedovoljna uporabivost daljnje korištenje samo kratkoročno |

Tablica 4-10: FK matrica

Za objekt koji je predmet ovog nalaza odabran je faktor korištenja FK = 5.

| PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE | | | | |
|--|------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------|
| | | površina (m ²) | cijena (€/m ²) | cijena ukupno (€) |
| Vrijednost zemljišta | | 75,15 | 3.145,21 | 236.373,87 |
| Komunalni doprinosi i priključci | | | | 10.215,36 |
| Normalni troškovi gradnje | | | | |
| (SKR) - bilten XII 2021 za tipski objekt I | | 100,08 | 1.217,30 | 121.826,89 |
| Uzgedni troškovi gradnje | | | | 9.746,15 |
| UKUPNO NTG | | | | 131.573,05 |
| Smanjenje vrijednosti zbog starosti | | | | |
| Godina procjene (godina) | 2023 | | | |
| Godina izgradnje (godina) | 1890 | | | |
| Starost zgrade (G) (godina) | 133 | | | |
| | | | | |
| Održivi vijek trajanja konstrukcije OVK (godina) | 120 | | | |
| Preostali vijek korištenja (OVK-G) | -13 | | | |
| Odabrani faktor korištenja FK | 2 | | | |
| Relativna starost (G/OVK) (%) | 111% | | | |
| Relativni ostatak održivog vijeka korištenja OOVK (%) | 20% | | | |
| Ostatak održivog vijeka korištenja (godina) | 24 | | | |
| Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK) (godina) | 96 | | | |
| Linearni otpis (OVK-OOVK/OVK) (%) | 80% | | | |
| Preostala vrijednost | 0,20 | | | 26.314,61 |
| | | | | |
| Privremena vrijednost | | | | 272.903,83 |
| | | | | |
| Koeficijent prilagodbe (Kpt)* prema čl.25 i čl.33 Pravilnika | | | | 1,00 |
| | | | | |
| Tržišna vrijednost nekretnine | | | | 272.903,83 |
| * | | | | |
| <i>Transformacija troškovne vrijednosti nekretnine u tržišnu vrijednost provodi se preko koeficijenta prilagodbe kpt. Za navedene koeficijente u ovom trenutku ne postoji uređena baza podataka stoga se za vrijednost koeficijenta prilagodbe usvaja vrijednost 1,00.</i> | | | | |

Tablica 4-11: Izračun tržišne vrijednosti nekretnine

5 MIŠLJENJE

Sveukupna procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine (vrijednost nekretnina proračunata na temelju postojećih zakonskih rješenja, propisa i akata te primjenom poredbene i troškovne metode) iznosi:

| Predmet procjene | Korisna vrijednost površine | jedinična cijena | jedinična cijena | ukupno cijena | ukupno cijena | tržišna vrijednost po udjelima | Zaokruženo temeljem čl. 68 st. Pravilnika |
|--|-----------------------------|------------------|------------------|---------------|---------------|--------------------------------|---|
| | m2 | €/m2 | kn/m2 | € | kn | € | € |
| 2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) | | | | | | | |
| Četverosobni stan sa nusprostorijama na I (prvom) katu | 100,08 | 2.726,86 | 20.545,50 | 272.903,83 | 2.056.193,91 | | |
| 2.6. Suvlasnički dio etaže: 2/12 | 16,68 | 2.726,86 | | | | 45.483,97 | 45.500,00 |

Tablica 5-1: Predmet procjene, opis i cijena

Napomena

- Prema fiksnom tečaju konverzije 1 € = 7,53450 Kn
- Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja nekretnina)
- Mišljenje iznijeto u ovom elaboratu može biti potpuno shvaćeno samo nakon čitanja elaborata, priloga, drugih podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta, te općih uvjeta poslovanja.

6 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Temeljem članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradila nepristrano i neovisno.

7 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). U postupku izrade elaborata djelovala sam kao neovisna stranka. Mišljenje o vrijednosti procijenjene nekretnine ne zavisi o naknadi za izradu elaborata. Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata bit će moja imovina i čuvat će se sukladno odredbama Zakona. Procjembeni elaborat izrađen je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u druge svrhe.

Moje potpuno izvješće može se dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate. Ja kao sudski vještak ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te svoje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

Elaborat je sačinjen u tri istovjetna primjerka od kojih dva dobiva naručitelj, a jedan ostaje u arhivi stalnog sudskog vještaka.

IZRADILA:

Ivana Brebrić, dipl.inž.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Ivana Brebrić



PRILOZI

1. Preslika izvatka iz zemljišne knjige broj zk uložka: 3261, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 11.01.2023. 09:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 3261

Broj zadnjeg dnevnika: Z-61384/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|--|----------|-------|-----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 2971 | KUĆA POP.BR.768, 2 GOSPODARSKE ZGRADE I DVORIŠTE NA BAKAČEVOJ ULICI BR.8 | | 132,9 | 478 | |
| | | UKUPNO: | | 132,9 | 478 | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|-----------|
| 1.2 | Zaprimljeno 27.12.2016.g. pod brojem Z-60009/2016 ZABILJEŽBA, NEKRETNINA JE KULTURNO DOBRO, (zk.č.br. 2971) | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|---------------------------|
| 1. | Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Peterosobni stan sa nusprostorijama na II (drugom) katu 1,5/12 VANNER ELVIRA, BAKAČEVA BR.8, ZAGREB 3/12 VANNER ELVIRA UDATA FEDERER, BAKAČEVA BR.8, ZAGREB 7,5/12 FEDERER ELVIRA, OIB: 27703983226, BAKAČEVA 8, ZAGREB | IZUZET OD NACIONALIZACIJE |
| 1.3 | Zaprimljeno 12.07.2021.g. pod brojem Z-38211/2021 ZABILJEŽBA, UGOVOR O DOŽIVOTNOM UZDRŽAVANJU 30.06.2021, sklopljen između Elvire Federer, Zagreb, Bakačeva 8, OIB: 27703983226, kao primatelja uzdržavanja i Malezija Davora, Strmec, Sveta Nedelja, Ulica platana 6, OIB: 48092579070, kao davatelja uzdržavanja. | |
| 2. | Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Četverosobni stan sa nusprostorijama na I (prvom) katu 3/12 ŠIROK - BUNTIĆ BISERKA, JORDANOVAC BR.88, ZAGREB 1/12 BUNTIĆ BISERKA R. ŠIROK, BIJENIČKA BR.21, ZAGREB 4/12 MJEDA-HRIBAR ANA, OIB: 51445562050, ZAGREB, BULIĆEVA 5 | IZUZET OD NACIONALIZACIJE |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|--|--|--|
| 4.1 | Zaprimljeno 14.10.2013. broj Z-46179/13 Temeljem Rješenja Financijske agencije klasa: UP-I/110/07/13-01/4001, ur. br.: 04-06-13-4001-28 od 07. listopada 2013.g. na nekretnini zk suvlasnika Širok Mladena, Jordanovac br. 88, Zagreb u 4/12 dijela zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Mladen Širok, vlasnik obrta "Mladen Širok" Sveta Nedjelja, Obrtnička 6, OIB: 83646075870. | ZABILJEŽBA |
| 6.1 | Zaprimljeno 15.07.2014. broj Z-30413/14 Temeljem rješenja o obustavi postupka predstečajne nagodbe klasa: UP-I/110/07/13-01/4001 urbroj: 04-06-14-4001-99 od 11. lipnja 2014.godine na nekretnini zk suvlasnika Širok Mladena zabilježuje se obustava postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Mladen Širok, vlasnik obrta "Mladen Širok", Sveta Nedjelja, Obrtnička 6 (OIB: 83646075870). | ZABILJEŽBA |
| 2.5. Suvlasnički dio etaže: 2/12 | | |
| DRAČIĆ RENATA, OIB: 46421434739, VLAŠKA ULICA 23, 10000 ZAGREB | | |
| 2.5.4 | Zaprimljeno 16.07.2020.g. pod brojem Z-31218/2020 ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, TUŽBA ZAPRIMLJENA KOD OPĆINSKOM GRAĐANSKOM SUDU U ZAGREBU (P-1133/19) DANA 05.03.2019 | na 5 (2.5.2) |
| 2.6. Suvlasnički dio etaže: 2/12 | | |
| ŠIROK MLADEN, JORDANOVAC BR.88, ZAGREB | | |
| 2.6.2 | Zaprimljeno 01.12.2016.g. pod brojem Z-55287/2016 Prvenstveni red upisa: Z-11165/2015 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-577/14 06.03.2015, nad imovinom dužnika pojedinca Širok Mladena, Jordanovac br. 88, Zagreb, vl. obrta „Mladen Širok“ , Sveta Nedjelja , Obrtnička 6, OIB:83646075870 | ZABILJEŽBA na 4 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1) |
| 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) | | |
| Poslovna prostorija sa dvorišne strane, koja se sastoji od dva odjeljenja u prizemlju | | IZUZET OD NACIONALIZACIJE |
| 1/4 ŠIROK - BUNTIĆ BISERKA, JORDANOVAC BR.88, ZAGREB | | |
| 2/4 QUISISANA D.O.O., TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA BR. 15, ZAGREB | | |
| 7.1 | Zaprimljeno 14.10.2013. broj Z-46179/13 Temeljem Rješenja Financijske agencije klasa: UP-I/110/07/13-01/4001, ur. br.: 04-06-13-4001-28 od 07. listopada 2013.g. na nekretnini zk suvlasnika Širok Mladena, Jordanovac br. 88, Zagreb u 1/4 dijela zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Mladen Širok, vlasnik obrta "Mladen Širok" Sveta Nedjelja, Obrtnička 6, OIB: 83646075870. | ZABILJEŽBA |
| 9.1 | Zaprimljeno 15.07.2014. broj Z-30413/14 Temeljem rješenja o obustavi postupka predstečajne nagodbe klasa: UP-I/110/07/13-01/4001 urbroj: 04-06-14-4001-99 od 11. lipnja 2014.godine na nekretnini zk suvlasnika Širok Mladena zabilježuje se obustava postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Mladen Širok, vlasnik obrta "Mladen Širok", Sveta Nedjelja, Obrtnička 6 (OIB: 83646075870). | ZABILJEŽBA |
| 3.5. Suvlasnički dio etaže: 1/8 | | |
| DRAČIĆ RENATA, OIB: 46421434739, VLAŠKA ULICA 23, 10000 ZAGREB | | |
| 3.5.4 | Zaprimljeno 16.07.2020.g. pod brojem Z-31218/2020 ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, TUŽBA ZAPRIMLJENA KOD OPĆINSKOM GRAĐANSKOM SUDU U ZAGREBU (P-1133/19) DANA 05.03.2019 | na 5 (3.5.2) |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|--|---|--|
| 3.6. Suvlasnički dio etaže: 1/8 | | |
| ŠIROK MLADEN, JORDANOVAC BR.88, ZAGREB | | |
| 3.6.2 | Zaprimljeno 01.12.2016.g. pod brojem Z-55287/2016 Prvenstveni red upisa: Z-11165/2015 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-577/14 06.03.2015, nad imovinom dužnika pojedinca Širok Mladena, Jordanovac br. 88, Zagreb, vl. obrta „Mladen Širok“, Sveta Nedjelja, Obrtnička 6, OIB:83646075870 | ZABILJEŽBA na 4 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1) |
| 4. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) | | |
| Poslovna prostorija sa ulične strane, koja se sastoji od četiri odjeljenja u prizemlju | | |
| IZUZET OD NACIONALIZACIJE | | |
| 1/4 ŠIROK - BUNTIĆ BISERKA, JORDANOVAC BR.88, ZAGREB | | |
| 2/4 QUISISANA D.O.O., TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA BR. 15, ZAGREB | | |
| 7.1 | Zaprimljeno 14.10.2013. broj Z-46179/13 Temeljem Rješenja Financijske agencije klasa: UP-I/110/07/13-01/4001, ur. br.: 04-06-13-4001-28 od 07. listopada 2013.g. na nekretnini zk suvlasnika Širok Mladena, Jordanovac br. 88, Zagreb u 1/4 dijela zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Mladen Širok, vlasnik obrta "Mladen Širok" Sveta Nedjelja, Obrtnička 6, OIB: 83646075870. | ZABILJEŽBA |
| 9.1 | Zaprimljeno 15.07.2014. broj Z-30413/14 Temeljem rješenja o obustavi postupka predstečajne nagodbe klasa: UP-I/110/07/13-01/4001 urbroj: 04-06-14-4001-99 od 11. lipnja 2014.godine na nekretnini zk suvlasnika Širok Mladena zabilježuje se obustava postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom Mladen Širok, vlasnik obrta "Mladen Širok", Sveta Nedjelja, Obrtnička 6 (OIB: 83646075870). | ZABILJEŽBA |
| 4.5. Suvlasnički dio etaže: 1/8 | | |
| DRAČIĆ RENATA, OIB: 46421434739, VLAŠKA ULICA 23, 10000 ZAGREB | | |
| 4.5.4 | Zaprimljeno 16.07.2020.g. pod brojem Z-31218/2020 ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, TUŽBA ZAPRIMLJENA KOD OPĆINSKOM GRAĐANSKOM SUDU U ZAGREBU (P-1133/19) DANA 05.03.2019 | na 5 (4.5.2) |
| 4.6. Suvlasnički dio etaže: 1/8 | | |
| ŠIROK MLADEN, JORDANOVAC BR.88, ZAGREB | | |
| 4.6.2 | Zaprimljeno 01.12.2016.g. pod brojem Z-55287/2016 Prvenstveni red upisa: Z-11165/2015 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-577/14 06.03.2015, nad imovinom dužnika pojedinca Širok Mladena, Jordanovac br. 88, Zagreb, vl. obrta „Mladen Širok“, Sveta Nedjelja, Obrtnička 6, OIB:83646075870 | ZABILJEŽBA na 4 (1.1), 2 (1.1), 3 (1.1) |
| 5. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) | | |
| poslovni prostor u prizemlju dvorišne zgrade, površine 70,02 čm s kojim je neodvojivo povezan odgovarajući suvlasnički dio nekretnine u A | | |
| REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587 | | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|---|---|-----------|
| Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu: | | |
| 1.1 | Nekretnine u A I (jedan) uknjižene su kao: DRUŠTVENO VLASNIŠTVO | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|---------------------------------|---|-----------------|------------|
| 2. Na suvlasnički dio: 2 | | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 21.03.2011. broj Z-14379/11 Na temelju Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-556/11-2 od 05. ožujka 2011. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od ukupno 3.763.190,81 kuna (na ime glavnice iznos od 2.994.604,27 kn, a na ime kamata iznos od 768.586,54 kn), na nekretnini Širok Mladena, Zagreb, Jordanovac 88, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA | 3.763.190,81 KN | |
| 2.2 | Zaprimljeno 21.03.2011. broj Z-14379/11 Zabilježuje se ovršivost tražbine. | | ZABILJEŽBA |
| 2. Na suvlasnički dio: 3 | | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 21.03.2011. broj Z-14379/11 Na temelju Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-556/11-2 od 05. ožujka 2011. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od ukupno 3.763.190,81 kuna (na ime glavnice iznos od 2.994.604,27 kn, a na ime kamata iznos od 768.586,54 kn), na nekretnini Širok Mladena, Zagreb, Jordanovac 88, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA | 3.763.190,81 KN | |
| 2.2 | Zaprimljeno 21.03.2011. broj Z-14379/11 Zabilježuje se ovršivost tražbine. | | ZABILJEŽBA |
| 2. Na suvlasnički dio: 4 | | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 21.03.2011. broj Z-14379/11 Na temelju Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-556/11-2 od 05. ožujka 2011. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od ukupno 3.763.190,81 kuna (na ime glavnice iznos od 2.994.604,27 kn, a na ime kamata iznos od 768.586,54 kn), na nekretnini Širok Mladena, Zagreb, Jordanovac 88, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA | 3.763.190,81 KN | |
| 2.2 | Zaprimljeno 21.03.2011. broj Z-14379/11 Zabilježuje se ovršivost tražbine. | | ZABILJEŽBA |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.01.2023.