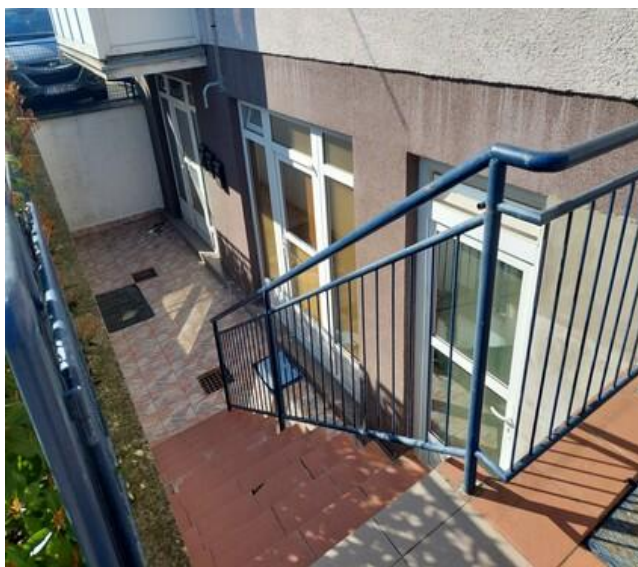


## ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA: Poslovni prostor br. 1 u podrumu - etaža E-1  
LOKACIJA: Havidjeva 2, Zagreb, kbr. 772/1 k.o. Jakuševac  
NARUČITELJ: Rogić d.o.o. u stečajnom postupku, Ružičkova 3, Velika Gorica  
VLASNIK: Rogić d.o.o. u stečajnom postupku, Ružičkova 3, Velika Gorica  
SVRHA: Stečajni postupak



Tržišna vrijednost

Poslovni prostor br. 1 u podrumu - etaža E-1, Havidjeva 2, Zagreb, kbr. 772/1 k.o. Jakuševac	31.600,00 €
---	-------------

Varaždin, 14.03.2023.

Izradio :

**Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.**  
Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i  
procjenu nekretnina



# SADRŽAJ

- **RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA I TVRTKE**
- 1. **UVOD I OP I PODACI**
- 2. **TEHNI KI OPIS I ZATE ENO STANJE NEKRETNINE**
- 3. **ISKAZ POVRŠINA**
- 4. **ANALIZA OP IH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**
- 5. **PROCJENA POSLOVNOG PROSTORA - POREDBENA METODA**
- 6. **REZIME**
- 7. **VLASNI KA DOKUMENTACIJA**

## RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



Republika Hrvatska  
 Županijski sud u  
 Varaždinu  
 Varaždin, Braće Radić 2  
 Ured predsjednika suda  
 Broj: 4 Su-273/2022-4  
 Varaždin, 19. rujna 2022.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20., 21/22. i 60/22.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

## RJEŠENJE

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, Fabijanska 23, OIB: 90892878742, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, rješenjem broj 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 24. listopada 2022.

## Obrazloženje

1. Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (presliku rješenja o ponovnom imenovanju iz prethodnog mandata pod brojem 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje pod poslovnim brojem: Klasa: 034-04/22-03/6 Ur.broj: 341-25-05/8-22-393928 od 12. rujna 2022., popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za period od 4. svibnja 2022. do 4. svibnja 2023.).
2. Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.
3. Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. Aleksandar Samac, Varaždin, Fabijanska 23
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Varaždin
5. u spis

## RJEŠENJE TVRTKE



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDsjedNICE SUDA

Broj: 4 Su-428/2021-4  
Varaždin, 12. siječnja 2022.

Predsjednica Trgovačkog suda u Varaždinu Marija Levanić-Škerbić odlučujući povodom zahtjeva za imenovanje stalnim sudskim vještakom nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu Pravilnik) donosi,

## RJEŠENJE

- I Društvu ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, OIB: 96795844378, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Trgovačkog suda u Varaždinu.
- II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Aleksandar Samac dipl. ing. građ.

## Obrazloženje

Društvo ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, podnijelo je zahtjev za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu te je uz zahtjev priložena dokumentacija propisana Pravilnikom.

Ispitavši osnovanost zahtjeva utvrđeno je da je tvrtka ARSING d.o.o. Varaždin, registrirana u Trgovačkom sudu u Varaždinu za obavljanje djelatnosti vještačenja, te da tvrtka ima zaposlenog sudskog vještaka iz područja graditeljstva Aleksandra Samac dipl. ing. građ.

Sud je utvrdio da se protiv društva ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđivano za kazneno djelo.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, proizlazi da su ispunjeni svi zakonski uvjeti za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu na vrijeme od 4 (četiri) godine, te je stoga temeljem čl. 126. Zakona o sudovima i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDsjedNICA SUDA  
Marija Levanić-Škerbić

Dokument je elektronički potpisan:  
MARIA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ

Vrijeme potpisivanja:  
12-01-2022  
14:51:40



DN:  
C=HR  
O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
2.5.4.19=F0D482828708279E182101  
L=VARAŽDIN  
OU=LEVANIĆ ŠKERBIĆ  
O=MARIJA  
DN=MARIJA LEVANIĆ ŠKERBIĆ

## **1. UVOD I OP I PODACI**

Temeljem zahtjeva za procjenom nekretnine od naručitelja tvrtke Rogi d.o.o. u Steaju, Ruera Boškovića 3, Velika Gorica, Varaždin izraditi se ovaj elaborat procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine - Poslovni prostor br. 1 u podrumu - etaža E-1 na lokaciji Havidieva 2, Zagreb, kbr. 772/1 k.o. Jakuševac.

Dana 13.03.2023. godine je izvršen obilazak i pregled nekretnine, te su utvrđeni svi relevantni parametri na temelju kojih se izraditi procjena.

Zadatak je građevinskog vještaka utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine na dan vrednovanja.

Imovinsko-pravna dokumentacija, tereti i vlasništvo nekretnine nisu predmet procjene, te stoga nisu niti provjeravani, a u konačnici ne predstavljaju relevantan podatak koji bi mogao imati utjecaj na vrijednost nekretnine. Zbog toga se procjena ne dotiče eventualnih tereta niti vlasništva, osim navođenja trenutnog vlasnika u vrijeme procjene - konstatacije trenutnog stanja.

### **1.1. Identifikacija i vlasništvo:**

Predmetna nekretnina je označena u zemljišnim knjigama pod oznakom: **Poslovni prostor br. 1 u podrumu - etaža E-1 na lokaciji Havidieva 2, Zagreb, zk.ul. 453, kbr. 772/1 k.o. Jakuševac:**

- pod A Posjedovnica:

#### **1. kbr. 772/1 Havidieva ulica**

DVORIŠTE .....	428 m2
<u>ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, ZAGREB, HAVIDI EVA ULICA 2 ..</u>	<u>334 m2</u>
<b>UKUPNO:</b>	<b>762 m2</b>

- pod B Vlastovnica:

1. Suvlasnički dio: 2,51/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

**Poslovni prostor br. 1 u podrumu, površine 24,50 m<sup>2</sup>, u nacrtu označen oznakom br. 1**

ROGI D.O.O. U STEAJU, ULICA RUERA BOŠKOVIĆA 3, 10410 VELIKA GORICA

Osvrt na stanje u gruntovnici: stanje u gruntovnici odgovara stanju na terenu.

### **1.2. Podaci o teretima:**

Teret je naveden u zk.ul. 453 k.o. Jakuševac, etaža E-1 pod "C".

### **1.3. Legalitet:**

U zk.ul. 453 k.o. Jakuševac stoji zabilježba:

zabilježuje se da je za zgradu mješovite uporabe na zk. br.772/1 k.o. Jakuševac priloženo rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Klasa:UP/I 350-05/13-007/10773, urbroj: 251- 13-22-1/020-18-29 od 12.07.2018. godine.

**Zaključno, stambeno-poslovna zgrada i predmetni poslovni prostor su etažirani, upisani u zemljišne knjige, a navedena dokumentacija dokazuje legalitet predmetne nekretnine.**

#### **1.4. Definicija tržišne vrijednosti i metode procjene:**

Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene izme u voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovaraju eg marketinga, pri emu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim injenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Procjena predmetne nekretnine izvršiti e se uz primjenu važe eg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine) i Pravilnika o metodama vrijednosti procjene nekretnina (NN 105/15):

- za poslovni prostor - **POREDBENA METODA.**

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obra un PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporu itelja i nekretnina) ukoliko do e do prodaje nekretnina.

Porezni aspekt nije obuhva en ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Oprema i namještaj nisu predmet ove procjene.

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina l. 68. vrijednosti do 100.000 € se zaokružuju na cijele stotice, a za vrijednosti od 100.000 do 1.000.000 € na cijele tisu ice.

DAN VREDNOVANJA: 13.03.2023. god.

DAN KAKVO E: 13.03.2023. god.

#### **1.5. Op e napomene:**

O evidom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvr enih injenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta je izra en ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naru ene i nisu izra ene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugra enih sustava.

Oprema, nasadi i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata. U slu aju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

#### **1.6. Podaci o procjenitelju:**

Osoba odre ena za procjenu je stalni sudski vještak za podru je gra evinarstva i procjenu nekretnina **Aleksandar Samac dipl.ing.gra ., Arsing d.o.o. Fabijanska 23, Varaždin.**

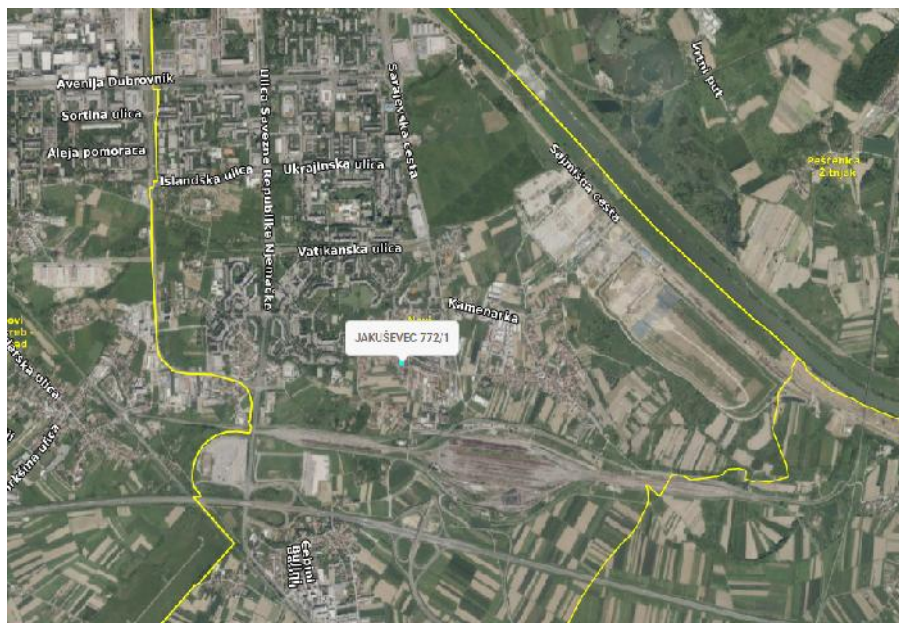
#### **1.7. Popis primjenjenih propisa te literature:**

- Zakon o gra evinskom zemljištu (NN RH br.53/90)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Svi važe i normativi i propisi u graditeljstvu u RH
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" (mgipu.hr)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim gra evinama i radovima (NN 79/14, 112/17, 36/19)
- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Priruk za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Maj ica , Zagreb 2016. godine-
- Procjena vrijednosti nekretnine i sve oko toga, Šebalj, Šari , Begi , Bijeli , Štefan i , Njegovan, Kolari , Dim i , Zagreb 2018. godine

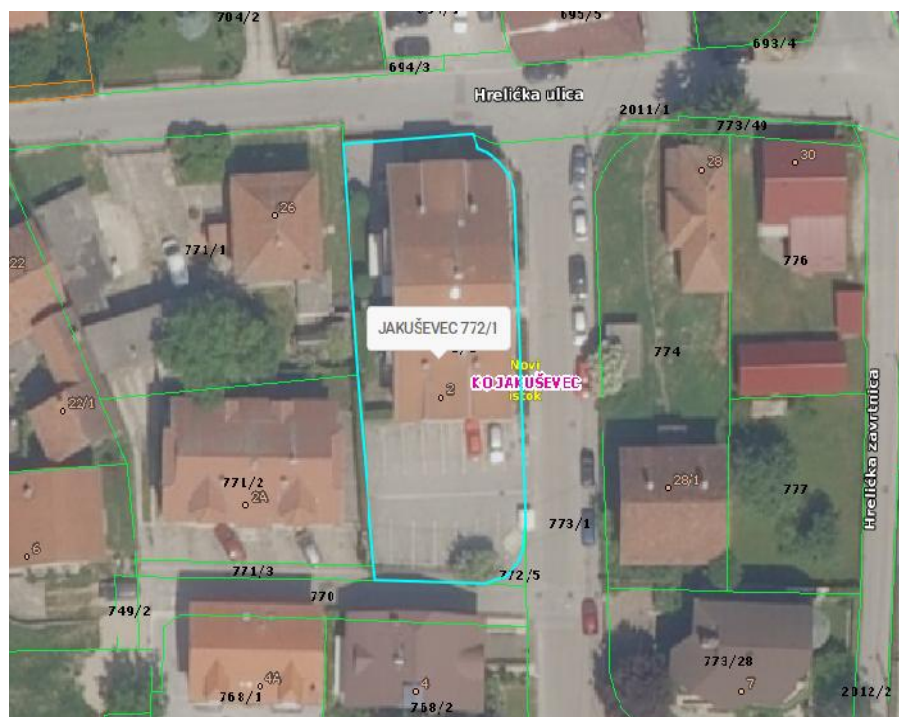
## 2. TEHNI KI OPIS I ZATE ENO STANJE NEKRETNINE

### 2.1. LOKACIJA I ZEMLJIŠTE kbr. 772/1 k.o. Jakuševac

Predmetna građevina se nalazi u Zagrebu u gradskoj četvrti Novi Zagreb-istok (Jakuševac) na potpuno komunalno opremljenom i izgrađenom području, s zapadne strane Haveličeve ulice na kućnom broju 2 i južno od Hreličke ulice. Građevina je smješтана u izgrađenom dijelu a u okolici su pretežno stambene zgrade sličnog broja etaža i obiteljske kuće. Teren je približno vodoravne nivelete. U neposrednoj blizini se nalaze svi sadržaji.



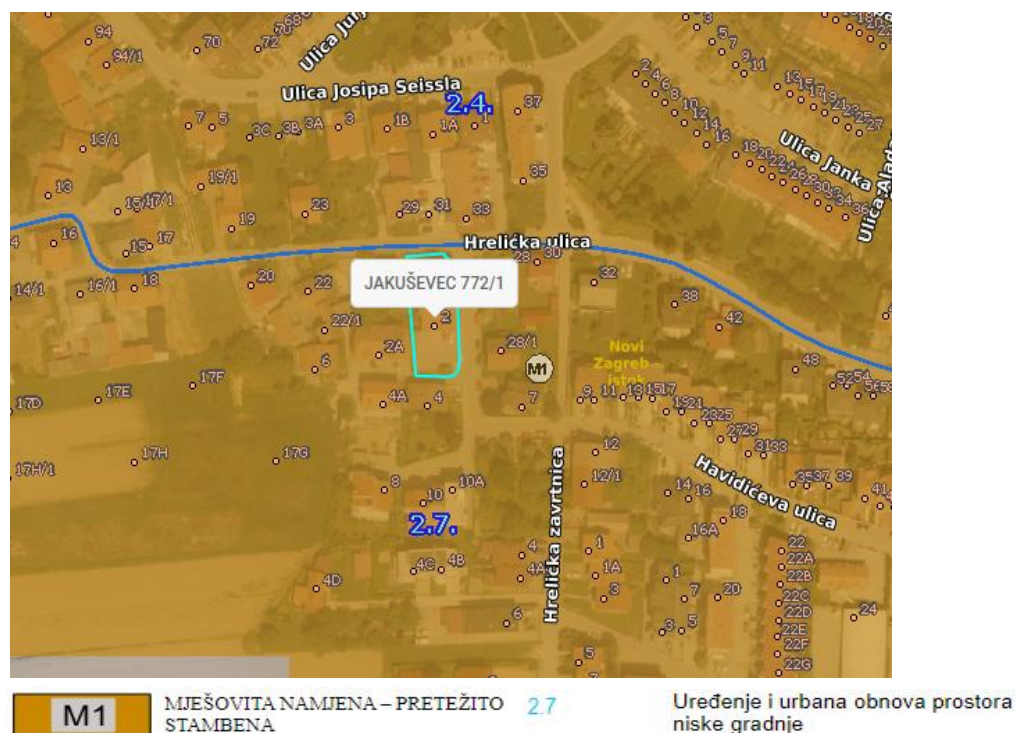
Slika 1. Prikaz iz Geoportalzagreb preglednika - položaj predmetne lokacije je označen sivo



Slika 2. - Prikaz iz Geoportalzagreb preglednika - predmetno zemljište je okvireno plavo

## **2.2. POLOŽAJ ZEMLJIŠTA kbr. 772/1 k.o. Jakuševac OBZIROM NA PROSTORNI PLAN**

Iz podataka u GUP Zagreb 9/2016 - NAMJENA (izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>), vidljivo je da se zemljište kbr. 772/1 k.o. Jakuševac nalazi u zoni MJEŠOVITE NAMJENE - PRETEŽITO STAMBENA, oznake M1, urbano pravilo 2.7. (Slika 3).



Slika 3. - Prikaz iz GUP Zagreb 9/2016 - predmetno zemljište je okvireno plavo

### 2.3. Elementi tehni kog opisa stambeno-poslovne zgrade i poslovnog prostora br. 1 u podrumu - etaža E-1, Havidí eva 2, Zagreb, kbr. 772/1 k.o. Jakuševac:

Katnost zgrade :	Po + Pr + 1 + 2 + Potkr.
Lokacija :	Havidí eva 2, Zagreb
Pristup :	pješá ki i kolni, s parkirališnog platoa ispred zgrade ili s kolnika i plo nika ulice
Orijentacija stana:	podrum - prema istoku
Mogu nost parkiranja :	zajedni ko pakirališno mjesto ispred zgrade
Godina izgradnje objekta :	oko 2010. godine
Zate eno stanje održavanja :	slabije održavano
Komunalni priklju ci objekta :	gradski sustav odvodnje otpadnih voda, gradska vodovodna mreža, DTK instalacija i elektri na mreža.
Temelji objekta :	armirano-betonski, trakasti
Nosivi zidovi:	armirani beton
Me ukatne konstrukcije :	armiranobetonske plo e
Krovna konstrukcija :	drvena konstrukcija
Krov :	kosi krov, crijep
Razdjelni zidovi :	gipsani zidovi sa konstrukcijom i izolacijskom ispunom
Obrada zidova :	žbuka, poludisperzivna boja, kerami ke plo ice
Obrada stropova :	žbuka, poludisperzijska boja
Podovi :	kamene plo e / kerami ke plo ice
Ulazna vrata :	PVC, dijelom ostakljena izolacijskim staklom
Unutarnja vrata :	jednokrilna, drvena, furnirana
Prozori :	od PVC profila, ostakljeni izo staklom, dio drveni sa izolacijskim staklom
Zaštita prozora :	žaluzine
Instalacije :	vodovodna instalacija, odvodnja, elektroinstalacija, gromobranska instalacija, instalacije grijanja nema
Obrada pro elja zgrade :	termo žbuka sa silikatnim završnim slojem
Odvodnja oborinskih voda :	vertikale odvodnje
Obrada ulaza i stubišta:	ulazna vrata od PVC /alu-profila / podesti i stepenice prekriveni keramikom / ograde od eli nih profila / zidovi obojani poludisperzijskom bojom, kao i stropovi
Dizalo:	ne
Ure enje okoliša zgrade:	ure eni parkirališni plato, ure en okolni ozelenjeni prostor
Ostale napomene :	poslovni prostor se nalazi u stambeno-poslovnoj zgradi u podrumu
Op i dojam :	dobar, nema vidljive vlage

**FOTODOKUMENTACIJA:**

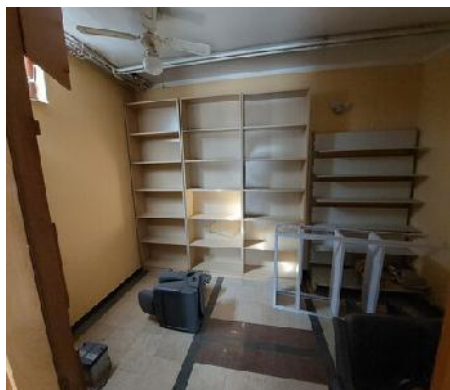
**vanjski izgled:**



- položaj poslovnog prostora je označen strelicom



**interijer poslovnog prostora:**





- zajedni ki parking ispred zgrade



### 3. ISKAZ KORISNE POVRŠINE

Za potrebe obra una korisnih vrijednosti površina (KVP) te za izra un odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se korisna površina prora unata prema to ki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u dodatku A Pravilnika o metodama procjene nekretnina ( I. 7) .

- površine su preuzete iz zk.ul. 453 k.o. Jakuševac, etaža E-1, a koje odgovaraju stvarno izvedenom stanju.

#### 3.1. Poslovni prostor br. 1 u podrumu - etaža E-1, Havid i eva 2, Zagreb, kbr. 772/1 k.o. Jakuševac:

r.br.	opis	neto površina (m <sup>2</sup> ) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površine KVP (m <sup>2</sup> )	bruto površina (m <sup>2</sup> )
PODRUM, v=2,63 m					
1.	Poslovni prostor br. 1 u podrumu, površine 24,50 m	24,50	1,00	24,50	30,63
<b>UKUPNO PP, etaža E-1:</b>		<b>24,50</b>		<b>24,50</b>	<b>30,63</b> m <sup>2</sup>

#### 4. ANALIZA OPISNIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

(izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

### BN Komentar 6.12.2022.

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporevanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

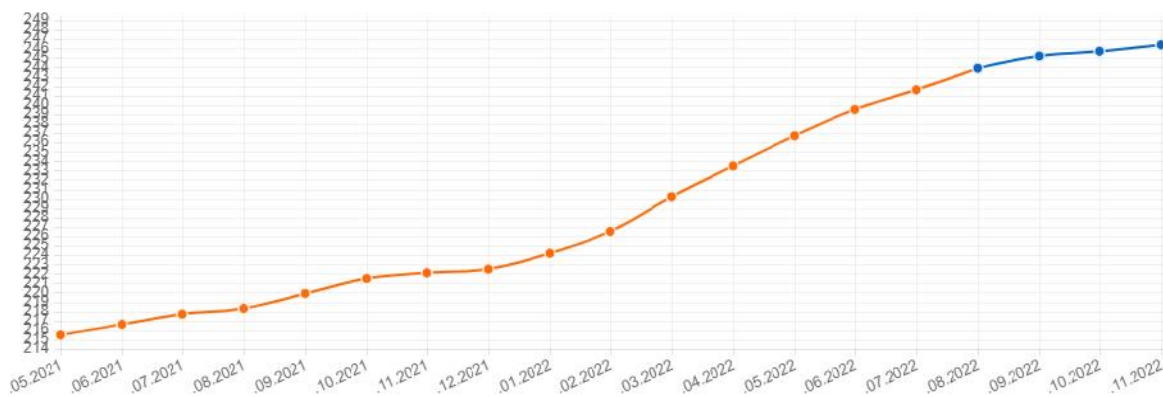
Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporevanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu. I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporevanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

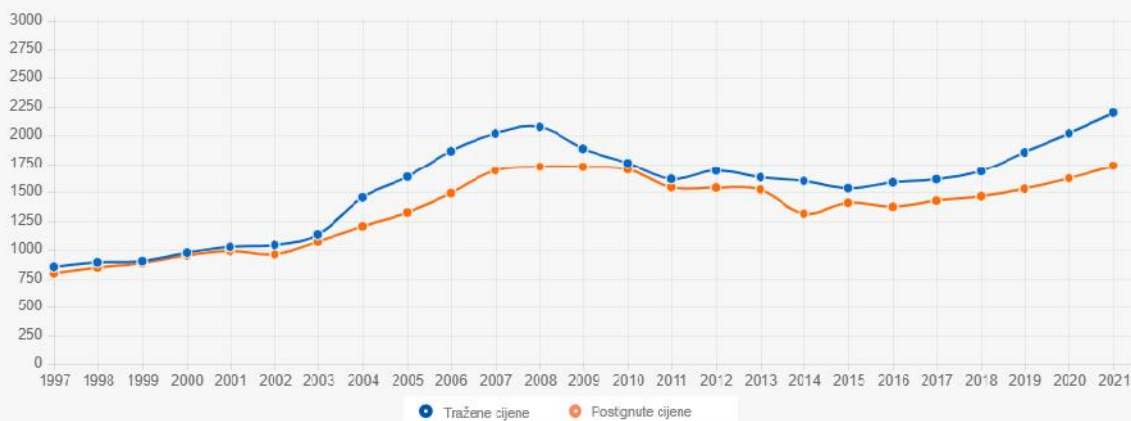
## BN Index

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.



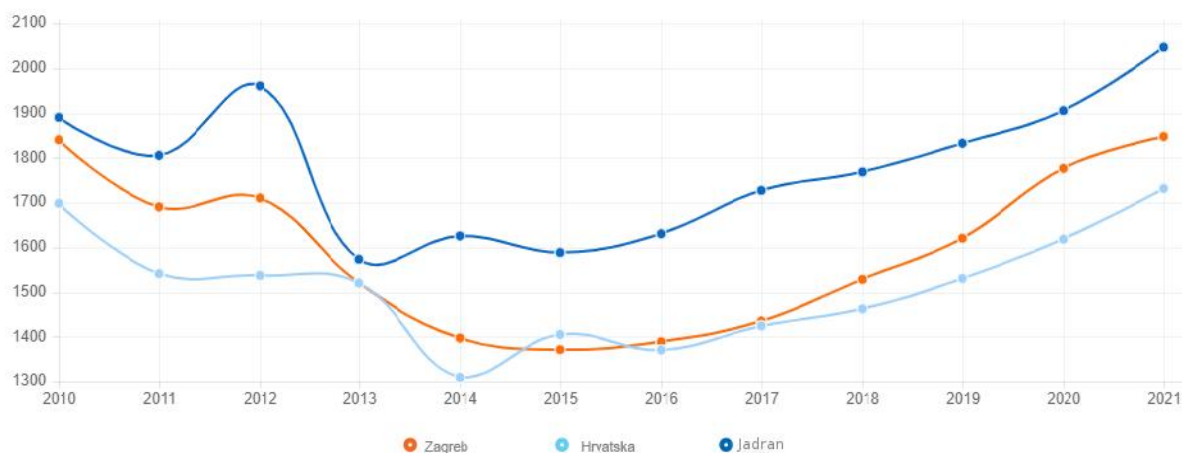
## Tražene i postignute cijene

Graf prikazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



## Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



## 5. PROCJENA POSLOVNOG PROSTORA - Poslovni prostor br. 1 u podrumu - etaža E-1, Havidjeva 2, Zagreb, kbr. 772/1 k.o. Jakuševac - POREDBENA METODA

### 5.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je POREDBENA METODA.

#### Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojnih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

#### Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Utjecaj 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 pojedina odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedina odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

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

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje su procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.

#### Objašnjenje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

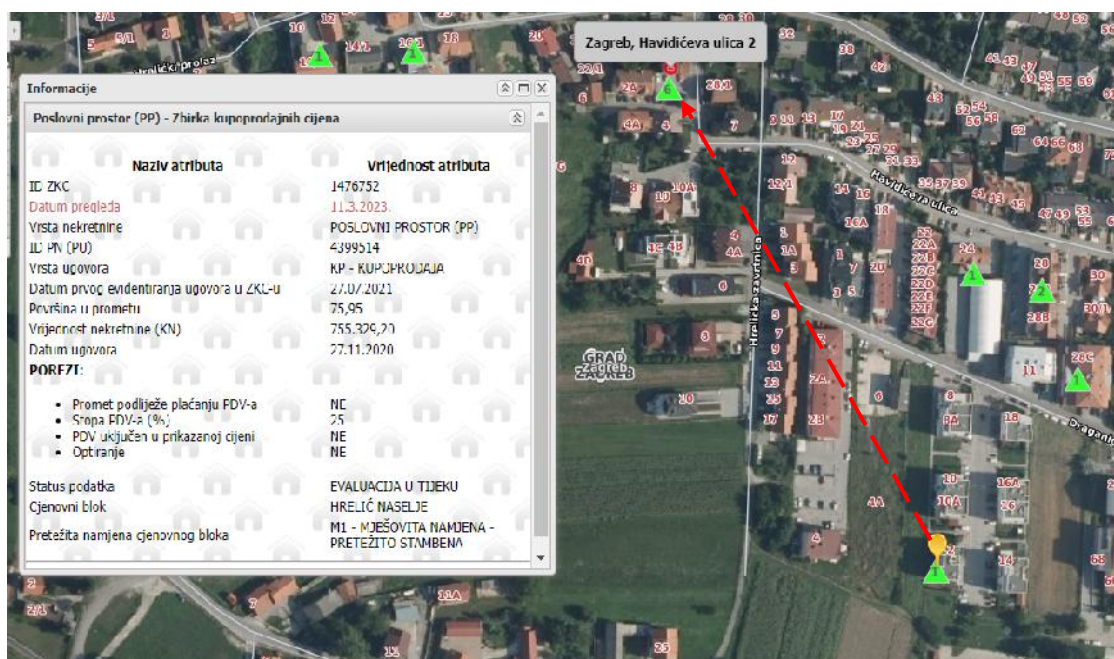
Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenta za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

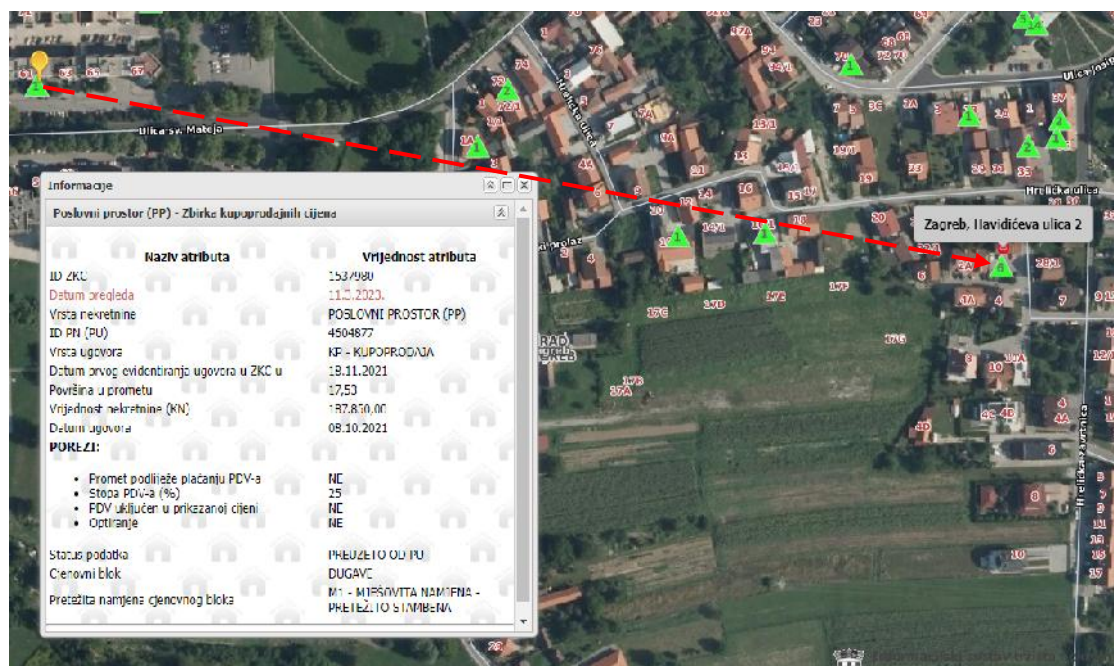
#### Korišteni su podaci iz eNekretnina (internetske stranice Ministarstva (apis.mpig)).

## 5.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

### Primjer 1: poslovni prostor površine 75,95 m2 u obližnjoj stambeno-poslovnoj zgradi.



### Primjer 2: poslovni prostor površine 17,53 m2 u obližnjoj stambeno-poslovnoj zgradi.



### Primjer 3: poslovni prostor površine 101,89 m<sup>2</sup> u obližnjoj stambeno-poslovnoj zgradi.

**Informacije**  
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1591208
Datum pregleda	11.3.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4759475
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.06.2022
Površina u prometu	101.89
Vrijednost nekretnine (KN)	754.906,30
Datum ugovora	15.04.2022
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NL
• Optiranje	NL
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cijenovni blok	HRELJIĆ NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Zagreb, Havičićeva ulica 2

### Primjer 4: poslovni prostor površine 42,94 m<sup>2</sup> u obližnjoj stambeno-poslovnoj zgradi.

**Informacije**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1650671
Datum pregleda	11.3.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4730822
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.05.2022
Površina u prometu	42.94
Vrijednost nekretnine (KN)	415.366,28
Datum ugovora	18.03.2022
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cijenovni blok	HRELJIĆ NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Zagreb, Havičićeva ulica 2

### Primjer 5: poslovni prostor površine 22,50 m<sup>2</sup> u obližnjoj stambeno-poslovnoj zgradi.


**Informacije**

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1476773
Datum pregleda	11.3.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4510214
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.12.2021
Površina u prometu	22,50
Vrijednost nekretnine (KN)	252.615,08
Datum ugovora	22.05.2021
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cijenovni blok	HRELJIĆ NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Zagreb, Havičićeva ulica 2

## 5.3. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.	4.	5.
	Katastarska op ina	Jakuševac	Zaprudski otok	Jakuševac	Jakuševac	Jakuševac
	ID PN (PU) / ID ZKC	4399514	4604877	4759475	4730822	4500234
	Nadnevak sklapanja kupoprodaje	27.11.2020.	08.10.2021.	15.04.2022.	18.03.2022.	22.05.2021.
	Lokacija	Dragani i	Sv. Mateja	J. Seissla	J. Seissla	J. Seissla
	Vrsta nekretnine	PP	PP	PP	PP	PP
	Kupoprodajna cijena (kn)	755.329,20	187.850,00	754.906,30	416.366,28	262.615,08
	Površina nekretnine (m2)	75,95	17,53	101,89	42,94	22,50
	Kupopr. jedini na cijena (kn/m2)	9.945,08	10.715,92	7.409,03	9.696,47	11.671,78

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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

**5.4. Tablica - izra un jedini ne cijene poslovnih prostora:**

<b>ME UVREMENSKO IZJEDNA ENJE</b>						
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	145,45	158,32	175,12	168,63	152,55
	Indeks na dan vrednovanja	182,31	182,31	182,31	182,31	182,31
	Koeficijent korekcije	1,25	1,15	1,04	1,08	1,20
	Me uvremenski izjedna ena jedini na cijena (kn)	12.465,37	12.339,68	7.713,23	10.483,09	13.948,75
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE</b>						
Interkvalitativno izjedna enje	Lokacija / etaža	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	Veli ina	0,95	1,00	0,95	1,00	1,00
	Komunalna infrastruktura	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Ure enost	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Stanje gra evine	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Me uvremenski i interkvalitativno izjedna ena cijena</b>		<b>9.473,68</b>	<b>9.871,75</b>	<b>5.862,05</b>	<b>8.386,47</b>	<b>11.159,00</b>
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		-24%	-20%	-24%	-20%	-20%
Prosjeak (medijan)		8.950,59				
<b>STATISTI KA OBRADA PODATAKA</b>						
Statisti ka obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	523,09	921,16	-3.088,54	-564,12	2.208,41
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	5,84%	10,29%	-34,51%	-6,30%	24,67%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u prora un (DA/NE)	<b>DA</b>	<b>DA</b>	<b>NE</b>	<b>DA</b>	<b>DA</b>
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	273.625,19	848.526,56	9.539.061,16	318.233,76	4.877.084,48
	Suma kvadrata aps. odstupanja	15.856.531,16				
	Standardno odstupanje (±):	2.815,72			31,46%	
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	5.631,44			62,92%	
	Dozvoljeno odstupanje:	<b>ZADOVOLJAVA</b>				
	<b>Odabrana jedini na cijena</b>	<b>9.722,73</b>				

**JEDINI NA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA - Poslovni prostor br. 1 u podrumu - etaža E-1, Havid i eva 2, Zagreb, kbr. 772/1 k.o. Jakuševec:**

Uskla ena vrijednost u kn/m2:	<b>9.722,73</b>
ili €/m2:	<b>1.290,43</b>

**5.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST POSLOVNOG PROSTORA - Poslovni prostor br. 1 u podrumu - etaža E-1, Havid i eva 2, Zagreb, kbr. 772/1 k.o. Jakuševec:**

Nekretnina	Površina - m2	Jed. cijena €/m2	Ukupno:
Poslovni prostor br. 1 u podrumu - etaža E-1, Havid i eva 2, Zagreb, kbr. 772/1 k.o. Jakuševec	<b>24,50</b>	<b>1.290,43</b>	<b>31.615,49 €</b>

ili **238.206,89 kn**

## 6. REZIME

Nakon sveukupno provedene analize:

### REZIMIRAM:

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST: Poslovni prostor br. 1 u podrumu - etaža E-1,  
Havidi eva 2, Zagreb, kbr. 772/1 k.o. Jakuševac,  
NA DAN VREDNOVANJA IZNOSI:**

6.1.	Poslovni prostor br. 1 u podrumu - etaža E-1, Havidi eva 2, Zagreb, kbr. 772/1 k.o. Jakuševac (t.5.5.):	31.615,49 €
6.2.	<b>ZAOKRUŽENO (na cijele stotice):</b>	<b>31.600,00 €</b>

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnina.

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Procjenitelj izjavljuje da je predmetnu procjenu obavio stručno, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili mogući sukob interesa, Procjenitelj je procjenu je izradio u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

U Varaždinu, 14.03.2023. god.

Izradio:  
Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.



## 7. VLASNI KA DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB  
Stanje na dan: 11.03.2023. 07:56

Katastarska općina: 338826, JAKUŠEVEC

Broj ZK uložka: 453

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-33586/2022  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)  
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	772/1	18	Havidićeva ulica DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, ZAGREB, HAVIDIĆEVA ULICA 2	762 428 334	
		<b>UKUPNO:</b>		<b>762</b>	

**DRUGI ODJELJAK**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/453 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 26.03.2019.g. pod brojem Z-6621/2019  ZABILJEŽBA, Temeljem čl.36 st.1 Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12) zabilježuje se da je za zgradu mješovite uporabe na zkč.br.772/1 k.o. Jakuševac priloženo rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Klasa:UP/I 350-05/13-007/10773, urbroj: 251-13-22-1/020-18-29 od 12.07.2018.	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 2,51/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Poslovni prostor br. 1 u podrumu, površine 24,50 čm, u nacrtu označen oznakom br. 1 ROGIĆ D.O.O. U STEČAJU, OIB: 72109704990, ULICA RUĐERA BOŠKOVIĆA 3, 10410 VELIKA GORICA	
1.2	Zaprimljeno 25.11.2022.g. pod brojem Z-33586/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-1580/21-17 25.11.2022, nad dužnikom Rogić d.o.o.,OIB:72109704990, Velika Gorica, Ruđera Boškovića br.3	na 1 (1.1)

Katastarska općina: 338826, JAKUŠEVEC

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 453

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>1. Na suvlasnički dio: 1 (2,51/100)</b>			
1.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/453 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 11.09.2012. broj Z-43623/12</p> <p>Temeljem rješenja o osiguranju ovog suda posl.br. Ovr-2406/12-3 od 12. studenog 2012. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.456.625,43 kn, sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na iznos glavnice od 1.103.922,57 kn počevši od 4. travnja 2012. godine pa do isplate, te radi osiguranja troška postupka u iznosu od 11.040,00 kn sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 12. studenog 2012. godine, pa do isplate, za korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b></p>	1.456.625,43 KN	
1.2	<p>Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/453 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 11.09.2012. broj Z-43623/12</p> <p>Zabilježuje se ovršivost tražbine.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 11.03.2023.