

**Naručitelj:**

**BUINAC d.o.o. u stečaju  
Augusta Cesarca 95  
44000 Sisak  
OIB: 97540022967**

**Predmet:**

**Procjena tržišne vrijednosti  
nekretnine X/2019**

**Tip nekretnine:**

**Stambeni prostor-garsonjera na  
galeriji, na ulazu "1", obilježen  
oznakom "G-1"**

**Adresa:**

**Ive Senjanina 14a  
23000 Zadar**



**Tržišna vrijednost nekretnine:**

**244.100,00 kn**

**OVLAŠTENI SUDSKI VJEŠTAK:**

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

**Datum izrade procjene:**

**12.10.2019.**

**Datum kakvoće nekretnine:**

**12.10.2019.**

**Datum vrednovanja nekretnine:**

**12.10.2019.**

## Sadržaj

1	UVODNI PODACI .....	5
1.1	OPĆE INFORMACIJE .....	5
1.2	PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU .....	5
1.3	PODACI O OČEVIDU .....	6
1.4	IDENTIFIKACIJA .....	7
1.4.1	IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA.....	7
1.4.2	IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA.....	9
1.5	POPIS PRIMIJIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE.....	10
1.6	OPĆI UVJETI .....	10
2	OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI .....	10
2.1	PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA .....	11
2.2	LOKACIJA.....	11
2.3	OPREMLJENOST .....	12
2.4	GOSPODARSKO STANJE RH.....	13
2.5	TEHNIČKI OPIS.....	14
2.5.1	ZGRADE .....	14
2.5.2	STANA .....	14
2.6	KORISNA POVRŠINA STANA .....	14
3	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE .....	15
3.1	IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM .....	15
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 ZAKLUČAK .....	22
4.1	PREDMET PROCJENE.....	22

4.2	VLASNIK .....	22
4.3	POVRŠINA STANA .....	22
4.4	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	22



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-184/17  
Zagreb, 3. veljače 2017.

### RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Nikole Anića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

**Mr.oec. Nikola Anić, ing.grad.** iz Zagreba, Dugavska 30, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Nikola Anić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. Nikola Anić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

# 1 UVODNI PODACI

## 1.1 OPĆE INFORMACIJE

Vrsta predmeta procjene:	Stambeni prostor – garsonjera na galeriji
Adresa zgrade:	Ive Senjanina 14a 23000 Zadar
Podaci iz Izvadka iz zemljišne knjige:	k.o. Zadar z.k.uložak: 13195 poduložak: 36 Stambeni prostor – garsonjera na galeriji na ulazu "1" obilježena sa oznakom "G1", korisne površine 21,50 m <sup>2</sup> , u elaboratu obojeno narančastom bojom
Katastarski podaci:	k.o. Zadar k.č. 3334/1 Područni ured za katastar Zadar

## 1.2 PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU

Naručitelj:	BUINAC d.o.o. u stečaju Augusta Cesarca 95 44000 Sisak OIB: 97540022967
Vlasnik:	H-ABDUKO d.o.o. OIB:13667298928 Slavonska avenija 6A, Zagreb u dijelu 1/1

### 1.3 PODACI O OČEVIDU

Datum kakvoće:	12.10.2019.
Datum vrednovanja procjene:	12.10.2019.
Datum obilaska terena	12.10.2019.
Opseg obilaska:	Nije bio omogućen pristup u unutrašnjost stana. Procjena je rađena na pretpostavkama uređenosti i opremljenosti stana na osnovu podataka sličnog stana u istoj zgradi.
Na očevidu su prisutni:	-
Na očevidu korištena dokumentacija:	-

## 1.4 IDENTIFIKACIJA

### 1.4.1 IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZADAR  
Stanje na dan: 13.10.2019. 22:42

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6120/2019  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 13195

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 36 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3334/1	DVOR I ZGRADA				
		DVOR			2317	
		ZGRADA			1897	
		UKUPNO:			420	
					2317	

#### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	KPU - PODULOŽAK BROJ 9762. Zaprimljeno 03.07.2018.g. pod brojem Z-14653/2018	
4.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 174. Zakona o gradnji (NN.153/13 i 20/179, zabilježuje se da je za zgradu izgrađenu na čest. 3334/1 priložena Uporabna dozvola Ureda državne uprave u Zadarskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Klasa: UPI-361-05/03-01/50, Urbroj: 2198-05-01-03-4 od 08. svibnja 2002. godine.	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
36.	Suvlasnički dio: 8/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36)	
1.	Stambeni prostor-garsonijera na galeriji iznad strojarnice na ulazu "I", obilježen A sa oznakom "G-1", korisne površine 21,50 m2, u elaboratu obojeno narančastom bojom. H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, SLAVONSKA AVENIJA 6A, ZAGREB	
2.1	Pr. 14. ožujka 2002. Z-1325/02 Na temelju ugovora o kreditu broj 189/02 uz sporazum o osiguranju novčane tražbine sklopljenog u Zagrebu 18. veljače 2002. solemniziranog po javnom bilježniku Vlatku Martinoviću u Zagrebu pod OU-266/02, a na temelju odredbi čl. 274 do 279 Ovršnog zakona, uknjižuje se prijenos prava vlasništva sa Buinac d.o.o. Sisak, za cijelo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 750.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti, uvećano za ugovorenu kamatu i zateznu kamatu i sve troškove.	
3.1	Na temelju čl. 274 st. 4 i 5 Ovršnog zakona zabilježuje se da je prijenos izvršen radi osiguranja novčane tražbine.	

## POSEBNI IZVADAK

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Pr. 22. siječnja 2003. Z-325/03 Na temelju ugovora o kreditu broj: 65/2003 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine dodatnom zabilježbom na već prenesenom vlasništvu nekretnine, zaključenog u Zagrebu, 20. siječnja 2003., solemniziranog po javnom bilježniku u Zagrebu Željka Horvat Pernar pod posl. br. OU-56/03, 21. siječnja 2003. g. sukladno odredbama čl. 269 u svezi čl. 274 do 279 Ovršnog zakona NN 57/96 i prijedloga, zabilježuje se da se prijenos prava vlasništva i zabilježba da je prijenos prava vlasništva izvršen radi osiguranja odnosi i na dodatno opterećenje u iznosu od 8.170.000 HRK sa kamatom od 10 % komforno godišnje, s trajanjem kredita do 1. veljače 2004. g. uz sve ostale naknade i troškove.	
5.1	Pr. 15. srpnja 2005. Z-6398/05 Na temelju Aneksa br. 1 uz ugovor o izdavanju devizne garancije broj 031-55/2004 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine dodatnom zabilježbom na već prenesenom vlasništvu nekretnine zaključenog u Zagrebu, dana 07. srpnja 2005. g. solemniziranog po javnom bilježniku Ilinki Lisonek u Zagrebu pod posl. br. OU-2230-1/2004, te prijedloga, uknjižuje se dodatna tražbina na način da se već prenijeto pravo vlasništva radi osiguranja novčane tražbine odnosi i na dodatnu tražbinu u iznosu od 940.000,00 EUR-a, uvećano za pripadajuću kamatu i troškove postupka, uz zabilježbu uvjeta namirenja tražbine iz predmetnog ugovora, uz upis potonjeg prava vlasništva prema odredbama čl. 32 st. 4 ZZK-a (NN/96), u korist prethodnog vlasnika i to: Hypo Alpe Adria Bank d.d. Zagreb.	
6.1	Pr. 02. kolovoza 2006. Z-8418/06 Na temelju ugovora o kreditu broj 0031-404/2006 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine sklopljenog u Zagrebu 28. srpnja 2006. g., solemniziranog pod posl. br. OU-1848/06 kod javnog bilježnika Lisonek Ilinke iz Zagreba, uknjižuje se isto pravo na teret etaže 35 na način da se već prenijeto pravo vlasništva odnosi i na dodatno opterećenje u korist: Hypo Alpe Adria bank d.d. Zagreb, u iznosu od 195.000,00 EUR-a uvećano za pripadajuće kamate, a visina iste je vezana za dvanaestmesečni EURIBOR sa dodatkom marže od 3,75 % dekurzivno godišnje. Ugovora se trajanje kredit do 01. kolovoza 2007. g. i sve ostale troškove, uz zabilježbu zabrane opterećivanja u korist drugog vjerovnika bez suglasnosti Banke.	
7.1	Pr. 21. veljače 2007. g. Z-1941/07 Na temelju prijedloga Bodrožić Mate iz Zadra, zastupan OG po pun. Korljan Andreju odvj. u Zadru, zaprimljenog pod gornjim poslovnim brojem; a sukladno čl. 81-84 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96), zabilježuje se spor koji se vodi kod Općinskog suda Zadar, pod posl. br. P-308/07 na teret etaže tridesetpete uknjiženog prava vlasništva Hypo Alpe Adria Bank d.d. Zagreb, za cijelo, do okončanja parnice.	
35.2	Zaprimljeno 08.03.2019.g. pod brojem Z-6120/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, DOPUNSKO RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ 48 ST-2865/18-10 01.03.2019, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSLOVNI BROJ 48 ST-2865/2018 13.11.2018, nad stečajnim dužnikom BUINAC d.o.o. za građevinarstvo i poslovanje nekretninama OIB: 97540022967, Ulica Augusta Cesarca 95, 44000 Sisak.	na 27 (1.1), 32 (1.1), 35 (1.1), 36 (1.1)

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.10.2019.

## 1.4.2 IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

10/12/2019

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 12.10.2019

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel>

1/1

(Izvor: [hr/https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadastreparcel.jsp?publicCadastralParcel=true&institutionID=700](https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadastreparcel.jsp?publicCadastralParcel=true&institutionID=700))

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine  
Stan / Ive Senjanina 14a, Zadar  
Str. 9

## **1.5 POPIS PRIMIENJENIH 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)
- -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 predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.

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

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**

U izvadku iz zemljišne knjige upisana je zabilježba o priloženoj Uporabnoj dozvoli Ureda države uprave u Zadarskoj županiji, Služba za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Klasa: UPI-361-05/03-01/50, Urbroj: 2198-05-01-03-4 od 08.svibnja 2002 godine.

Nekretnina je legalna prema Uporabnoj dozvoli, Klasa: UPI-361-05/03-01/50, Urbroj: 2198-05-01-03-4 od 08.svibnja 2002 godine.

Teret: prema priloženom izvadku iz zemljišne knjige

## 2.1 PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema PPUOG Zadra nekretnina se nalazi u izgrađenoj zoni stambenog naselja.



(Izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>)

## 2.2 LOKACIJA

Predmet procjene je stan na četvrtom katu u stambenoj zgradi u širem centru grada Zadra, lokacija naselja naziva Bagat. Zgrada se nalazi se nalazi u stambenom području naselja u dijelu u kojem prevladavaju sadržaji stambeno-poslovne namjene. U neposrednoj blizini nalaze se sadržaji javne namjene: škole, trgovački centri, igrališta, sportski kompleksi.



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

Prilaz s javno prometne površine:

Neposredno iz ulice Ive Senjanina

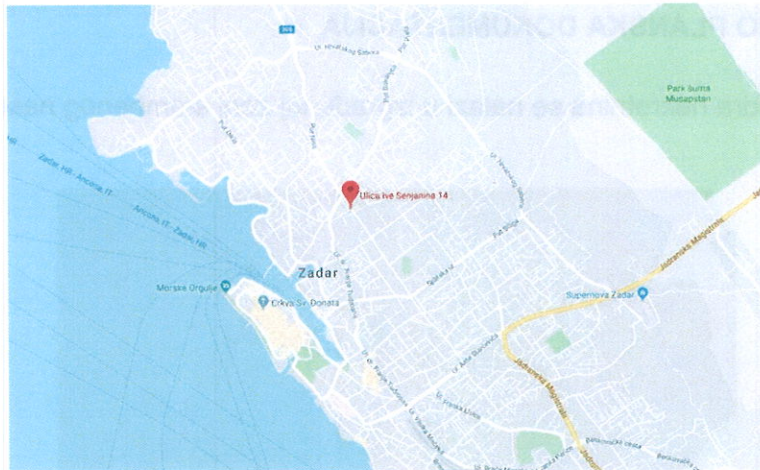
Potencijal mikrolokacije:

Stan je namijenjen za stanovanje

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Stan / Ive Senjanina 14a, Zadar

Str. 11



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

### 2.3 OPREMLJENOST

Prometna povezanost:

Dobra prometna povezanost

Prometnice:

Iz ulice Ive Senjanina se pristupa do zemljišno knjižne čestice. Ulica Ive Senjanina je prometnica srednjeg inteziteta.

Komunalna infrastruktura:

Vizualnim pregledom je utvrđeno da je zgrada je priključen na objekte i uređaje komunalne infrastrukture.

Energetski certifikat:

-

Električna energija:

priključena

Toplinska energija (toplana):

-

Kanalizacija:

priključena na gradski sustav

plin

-

Vodovod:

priključen

DTK:

priključen

Onečišćenje

nije primjećeno

Buka:

nisu primjećeni visoki izvori buke

## 2.4 GOSPODARSKO STANJE RH

BN indeks je u 2018. u odnosu na 2017. godinu narastao za 3,02%.

BN indeks zadnjih mjeseci u 2018. godini raste po većoj stopi nego u istom razdoblju prije godinu dana. S obzirom na povećan rast traženih cijena stambenih nekretnina, rast realiziranih nije rastao istom stopom, što se jasno vidi i na kretanju BN indeksa.

Očito da je subjektivni stav o cijeni vlasnika sve manje u skladu s realnim. Postoje određene nekretnine kojima je evidentno rasla cijena zadnjih godinu dana, ali je vidljivo da su one u manjini. Rast traženih cijena protivno očekivanjima ne utječe pozitivno na rast cijelog tržišta i povećanje broja transakcija.

Možemo na kraju zaključiti da je 2018. godina bila godina kada su cijene najviše rasle od početka krize 2008. godine, što je svakako dobra vijest ako govorimo o optimizmu tržišta koji je uvijek neophodan.

Cijene će prije svega ovisiti o stanju gospodarstva, a s obzirom na količinu nekretninskih transakcija očekujemo usporavanje rasta cijena do kraja godine, ali i povećanje građevinski aktivnosti u stanogradnji.

### Tržište nekretnina

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

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

#### BN Index

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



BN indeks 04/2019

189,4

Promjena u odnosu na prošli mjesec

1,01%

Promjena u odnosu na godinu dana

4,01%

U odnosu na početak godine

2,66%

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Stan / Ive Senjanina 14a, Zadar

Str. 13

## 2.5 TEHNIČKI OPIS

### 2.5.1 ZGRADE

Predmetna zgrada se nalazi u gradu Zadru na adresi Ive Senjanina 14a izgrađena 2002 godine. Predmetna zgrada je katnosti Prizemlje + 4 kata + Potkrovlje.

Konstrukcija je od blok opeke sa armiranobetonskim vertikalnim i horizontalnim serklažima, fasada je žbukana. Unutrašnji zidovi su od opeke. Međukatna konstrukcija je armirano betonska ploča. Vertikalna komunikacija je unutarnjim armirano-betonskim stubištem. Krov je ravni masivni sa slojevima izolacije.

### 2.5.2 STANA

Predmetni stan je nalazi se na galeriji. Obzirom da nije omogućen očevid nekretnine pretpostavlja se standardna uređenost nekretnine prema očevidu sličnih stanova u istoj stambenoj zgradi. Na podovima se nalazi parket, osim u kupaonici i kuhinji gdje su keramičke pločice. Zidovi su žbukani i bojani osim u kupaoni i kuhinji gdje su djelomično obloženi keramičkim pločicama. Stropovi su žbukani i bojani. Vanjska stolarija je pvc s izo ostakljenjem, unutarnja stolarija je drvena.

## 2.6 KORISNA POVRŠINA STANA

Površina stana preuzeta je iz zemljišno knjižnog izvodka, obzirom da nije napravljen očevid stana.

Ukupna netto korisna površina iz zemljišno knjižnog izvodka iznosi 21,50 m<sup>2</sup> za stan.

$$\text{NKP} = 21,50 \text{ m}^2$$

### 6.2. Brutto korisna površina (BKP)

$$\begin{aligned} \text{BRP} &= \text{NKP} \times k \\ \text{BRP} &= 21,50 \times 1,20 \end{aligned}$$

$$\text{BRP} = 25,80 \text{ m}^2$$

### 6.3. Brutto volumen (BVO)

$$\begin{aligned} \text{BVO} &= \text{BRP} \times h \\ \text{BVO} &= 25,80 \times 2,60 \end{aligned}$$

$$\text{BVO} = 67,08 \text{ m}^3$$

### REKAPITULACIJA POVRŠINA

<b>NKP =</b>	<b>21,50</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
--------------	--------------	----------------------

<b>BGP =</b>	<b>25,80</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
--------------	--------------	----------------------

<b>BVO =</b>	<b>67,08</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
--------------	--------------	----------------------

### **3 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

#### **3.1 IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM**

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

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

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

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

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

**Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke 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.

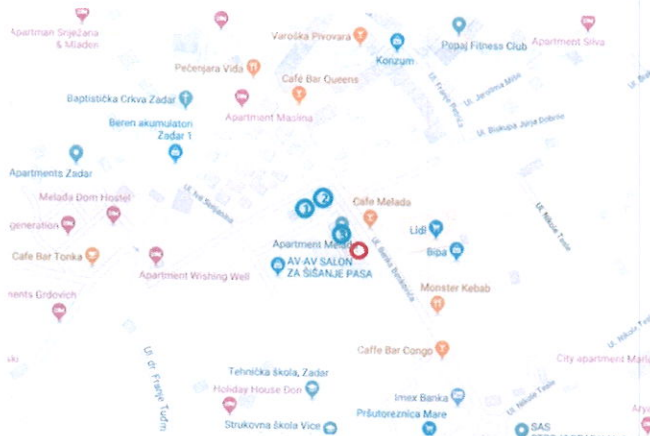
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1013231
Datum pregleda	12.10.2019.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3802881
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	60,57
Vrijednost nekretnine (KN)	592.606,32
Datum ugovora	19.04.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PLOVANJA - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

2.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	934023
Datum pregleda	12.10.2019.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3665411
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	59,31
Vrijednost nekretnine (KN)	719.895,93
Datum ugovora	12.10.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PLOVANJA - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

3.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	510588
Datum pregleda	12.10.2019.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3311965
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	32,29
Vrijednost nekretnine (KN)	321.751,58
Datum ugovora	19.01.2016
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PLOVANJA - STAMBENO 1
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 <sup>2</sup> )	Datum sklapanja ugovora o prodaji	Vrsta nekretnine	Adresa	jedinična cijena eur/m <sup>2</sup>
1	KP	3802881	60,57	80.000,00	19.04.18.	ST	Ive Senjanina	1.320,79
2	KP	3530687	59,31	97.374,13	12.01.17.	ST	Ive Senjanina	1.641,78
3	KP	3764784	32,29	42.000,00	19.01.16.	ST	Ive Senjanina	1.300,71

**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.

## 3.2.2 MEĐUVREMENSKO I INTERAKTIVNO IZJEDNAČENJE

### 3.2.2.1 INDEX CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

13.1.3.

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Godina Year	Trimesečje Quarter	Indeksi (Q. 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indeksi (Q. 2015. = 100) <sup>2)</sup>	Indeksi (Q. 2015. = 100) <sup>2)</sup>	Indeksi (Q. 2015. = 100) <sup>2)</sup>	Indeksi (Q. 2015. = 100) <sup>2)</sup>	Indeksi (Q. 2015. = 100) <sup>2)</sup>	Indeksi (Q. 2015. = 100) <sup>2)</sup>
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadransko obalje Adriatic coast	Ostalo Other
2011.	Q1	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	Q2	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	Q3	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	Q4	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,63
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59

### 3.2.2.2 Međuvremensko izjednačavanje cijena

Redni broj	Vrsta Ugovora	ID PN (PU)	Neto korisna površina	jedinična cijena eur/m2	Bazni indeks* na dan prodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena
1	KP	3802881	60,57	1.320,79	109,33	118,67	1,09	1.433,62
2	KP	3530687	59,31	1.641,78	118,96		1,00	1.637,78
3	KP	3764784	32,29	1.300,71	101,77		1,17	1.516,71

### 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)

Postoci 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 nemogu 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:

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

KOEFIJIENT 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	<b>1,00</b>
POREDBENE NEKRETNINE:						
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	<b>1,00</b>
2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	<b>1,00</b>
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	<b>1,00</b>

#### 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 a za poredbene nekretnine srednja vrijednost

#### 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	Međuvremenski izjednačena cijena	K <sub>p</sub>	bazna K <sub>p</sub>	K <sub>b</sub>	K <sub>zz</sub>	Korekcijskim faktorima izjednačena cijena	Odstupan je od prosjeka
1	KP	3802881	60,57	1.433,62	1,00	1,00	1,00	1,00	1.433,62	-6,26%
2	KP	3530687	59,31	1.637,78	1,00		1,00	1,00	1.637,78	7,09%
3	KP	3764784	32,29	1.516,71	1,00		1,00	1,00	1.516,71	-0,83%
prosječno:									1.529,37	

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 40% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

### 3.2.3 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB od 12.10.2019. koji je iznosio 1 EUR = 7,424392 Kn.

Tržišna vrijednost stana računa se po izrazu:

$$T_{vr} = C_{stana} \times NKP$$

**T<sub>vr</sub>**                      **tržišna vrijednost stana**

**C<sub>stana</sub>**                    **jedinična cijena stana (zaokružena)**

**KVP**                        **korisna vrijednost površine stana i pripadaka**

$$T_{vr} = 1.529,37 \text{ EUR/m}^2 \times 21,50 \text{ m}^2$$

$$T_{vr} = 32.881,45 \text{ EUR} = 244.124,80 \text{ kn}$$

$$T_{vr} = 244.100,00 \text{ kn}$$

## 4 MIŠLJENJE I ZAKLUČAK

### 4.1 PREDMET PROCJENE

Stan na galeriji u stambenoj zgradi na adresi Ive Senjanina 14a, 23000 Zadar, upisan u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda Zadaru u k.o. Zadar, u poduložak 36, zk.ul. 13195.

### 4.2 VLASNIK

H-ABDUKO d.o.o., OIB:13667298928, Slavonska avenija 6A, Zagreb u dijelu 1/1

### 4.3 POVRŠINA STANA

NKP = 21,50 m<sup>2</sup>

### 4.4 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

$T_{vr} =$		<b>244.100,00 kn</b>
$C_{stana} =$	<b>1.529,21 EUR/m<sup>2</sup> NKP</b>	<b>= 11.353,49 kn/m<sup>2</sup> NKP</b>

Izradio:



---

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