

Naručitelj: AGRAM BANKA d.d.
Zagreb, Ulica grada Vukovara 74
OIB: 70663193635

Predmet: STAN NA ČETVRTOM KATU
Zagreb, Vlaška ulica 78

Identifikacija: knjiga PU: Grad Zagreb
k.p.u. podul.br. 20950

Površina: P zk. = 121,49 m²

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U VIII/2019.G.



Tržišna vrijednost: 2.180.000,00 kn = 295.469,66 EUR



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 20.08.2019. g.



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

Broj: 4 Su-913/18
Zagreb, 13. srpnja 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balije, 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

Hrvoje Balija, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balija, 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.



O tome obavijest:

1. Hrvoje Balija
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

Identifikacija knjiga PU: **Grad Zagreb**
nekretnine: k.p.u. podul.br. **20950**

Dan kakvoće: 20.08.2019.

Dan vrednovanja: 20.08.2019.

Napomena:

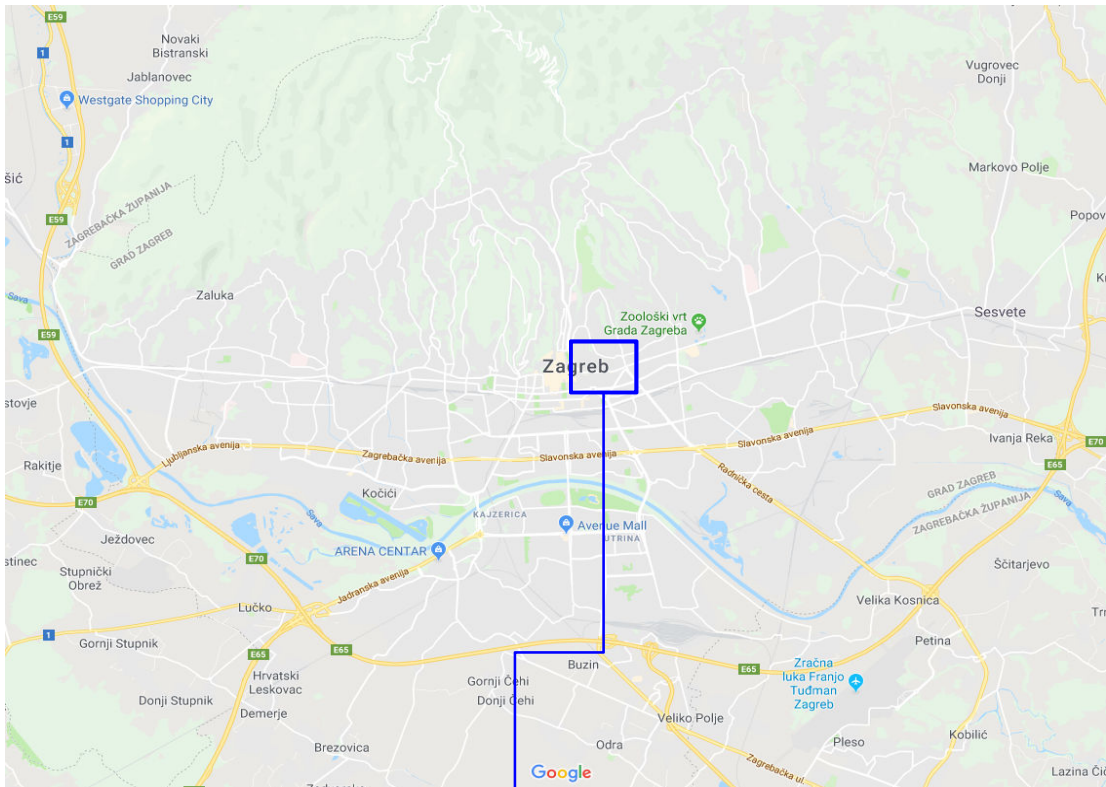
Vještaku nije omogućen očevid i izmjera predmetnog stana. Potpisani vještak izrađuje ovaj elaborat procjene uz pretpostavku da je stan završno obrađen prosječnim materijalima završne obrade i prosječno održavan. Površina predmetnog stana iskazana u pribavljenom prikazu k.p.u. poduloška usvaja se kao vjerodostojna i mjerodavna.

1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

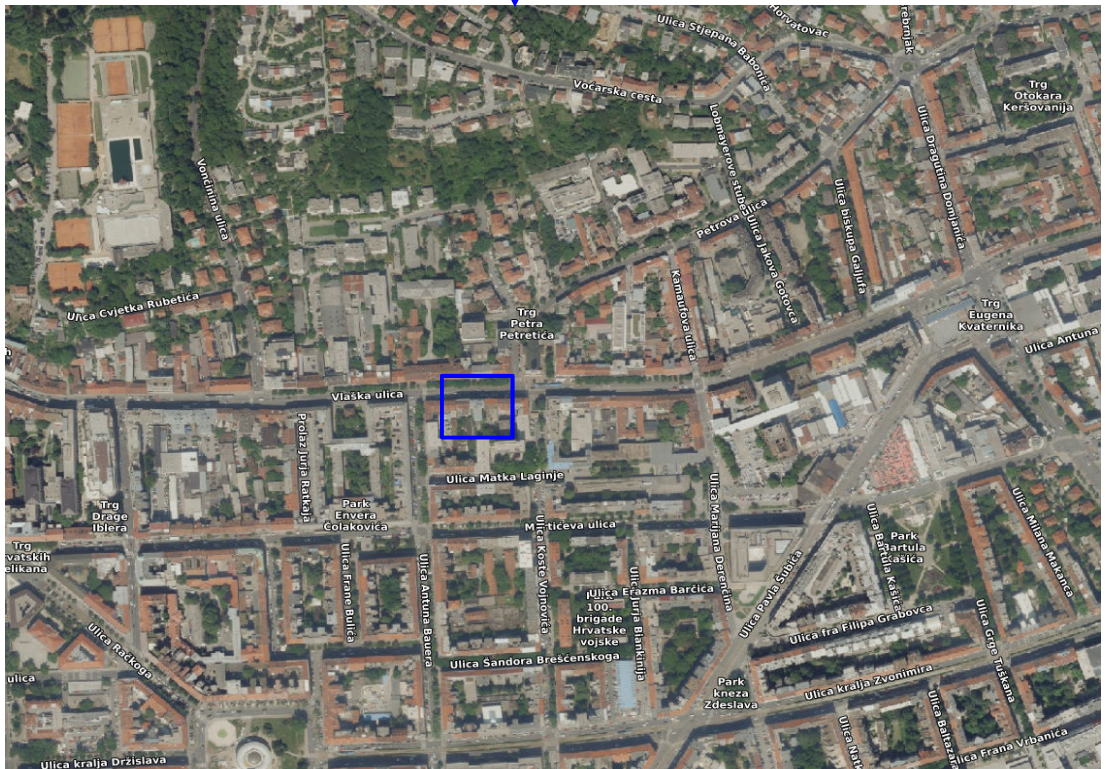
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. 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.**



ZEMLJOPISNNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija nekretnine izvršena je glede uvida u pribavljenu dokumentaciju, te glede usmene izjave predstavnika Naručitelja elaborata.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu z.k. uložka iskazano je:

knjiga PU: **Grad Zagreb**
k.p.u. podul. br. **20950**

- **stan br. 3 na IV (četvrtom) katu**

Vlasnik: **RAAFOURTY D.D.** udio: 1/1
Zagreb, Vlaška ulica 79
OIB: 17742557834

b. Katastarsko stanje

k.o. **Centar**
k.č.br. **6213**

2.2. Opisi

2.2.1. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u širem centru grada Zagreba, u Vlaškoj ulici. Područje je u cijelosti urbanizirano, izgrađeno je višetažnim stambenim i stambeno-poslovnim zgradama. Neposredno uz predmetnu nekretninu nalaze se brojni objekti javnog, društvenog i komercijalnog sadržaja. Teren na lokaciji je ravan. Prilazne prometnice su komunalno uređene i opremljene. Javni gradski prijevoz - autobus, tramvaj prolazi neposredno uz predmetnu nekretninu.

Ulicom uz predmetnu nekretninu položena je sljedeća gradska komunalna infrastruktura: vodovod, kanalizacija, električna energija, plinoopskrba, telefonija.

2.2.2. Zgrada

Predmetna zgrada izgrađena je ca. 1997.g. Katnost zgrade je prizemlje + 5 katova. Temelji su armirano betonski. Nosiva konstrukcija se sastoji od armirano betonskih zidova, stupova, greda i međukatnih ploča, te zidova zidanih blok opekom. Pročelja su završno obrađena, ožbukana termožbukom i djelomice obložena kamenim pločama. Građevinska limarija na zgradi je izvedena, a odvodnja oborinskih voda je u kanalizaciju.

2.2.3. Stan

S obzirom da vještaku nije omogućen očevid predmetnog stana, detaljan opis istog nije moguće iskazati. Potpisani vještak izrađuje ovaj elaborat procjene uz pretpostavku da je stan završno obrađen prosječnim materijalima završne obrade i prosječno održavan.

2.3. Površina stana

Vještaku nije omogućen očevid i izmjera predmetnog stana. Površina predmetnog stana iskazana u pribavljenom prikazu k.p.u. poduloška usvaja se kao vjerodostojna i mjerodavna.

P zk. = 121,49 m²

2.4. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz k.p.u. poduloška nije evidentirana pozitivna niti negativna zabilježba o priloženim aktima za uporabu predmetne zgrade.

Vještaku nisu predočeni akti za uporabu predmetne zgrade.

Potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi legalitet predmetne zgrade. S obzirom na starost i građevinska obilježja, te činjenicu da se predmetna zgrada nalazi u širem centru grada Zagreba, bez negativne zabilježbe u k.p.u. podulošku, potpisani vještak je mišljenja da je predmetna zgrada legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19).

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2019. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije te daljnji rast BDP-a.

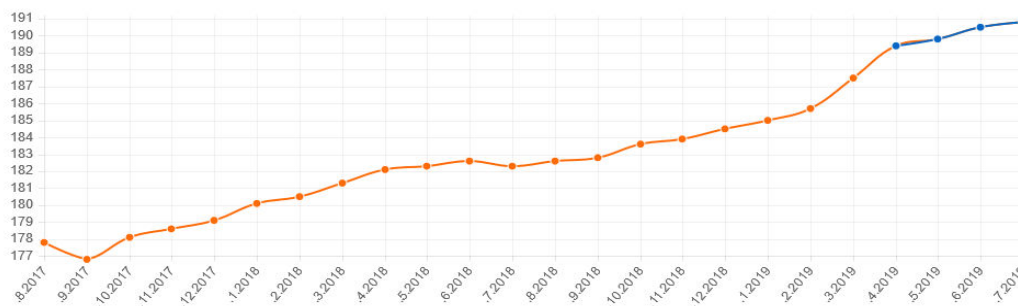
Tržište nekretnina

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.



4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

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.

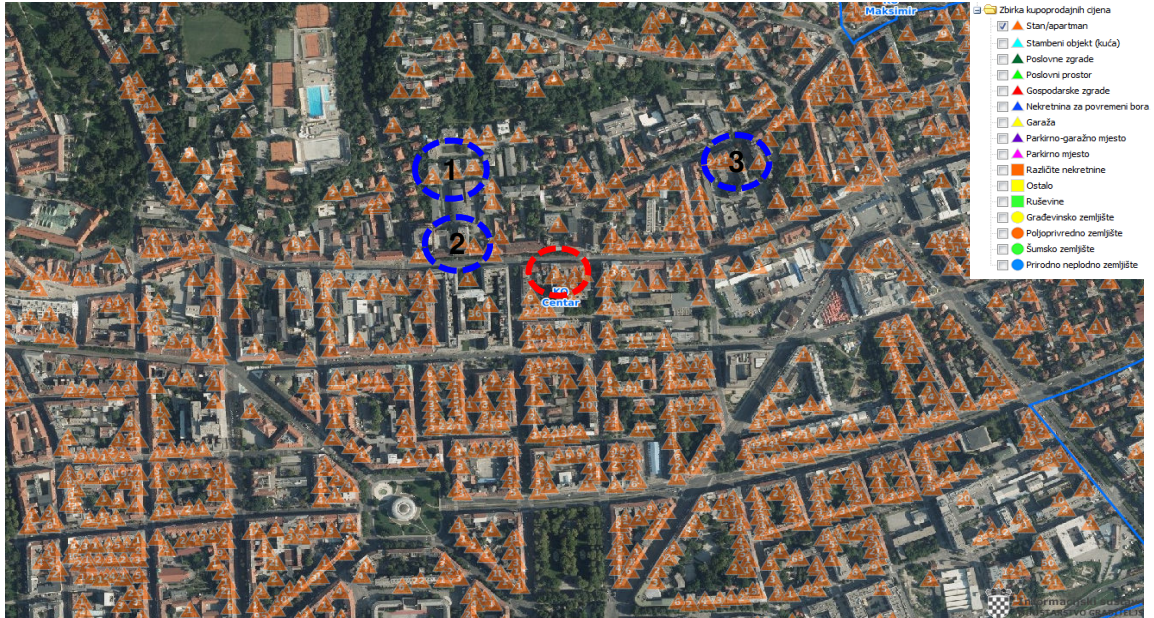
TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim 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 nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine, potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine - stan s pripadcima

4.2.1. Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina

Jedinična cijena stana određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>)



 lokacija nekretnine koja je predmet procjene

 lokacije poredbenih nekretnina

TRANSAKCIJA br. 1

Podaci o nekretnini	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	982360
Datum pregleda	21.8.2019.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3890224
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	94,24
Vrijednost nekretnine (KN)	1.777.299,60
Datum ugovora	10.07.2018
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	PETROVA ZAPAD
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

TRANSAKCIJA br. 2

Podaci o nekretnini	
Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	975100
Datum pregleda	20.8.2019.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3887467
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	139,65
Vrijednost nekretnine (KN)	2.301.285,62
Datum ugovora	05.09.2018
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	PETROVA ZAPAD
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

TRANSAKCIJA br. 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1060000
Datum pregleda	20.8.2019.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3984280
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	80,47
Vrijednost nekretnine (KN)	1.334.458,80
Datum ugovora	03.01.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PETROVA ZAPAD
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Površina (m2)
1	Centar	5727/4	stan	94,24
2	Centar	5727/6	stan	139,65
3	Centar	7535	stan	80,47

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)
1	10.07.2018.	1.777.299,60	18.859,29
2	05.09.2018.	2.301.285,62	16.478,95
3	03.01.2019.	1.334.458,80	16.583,31

Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz registra eNekretnine, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.

S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (kn/m ²)	kupopr.	DZS sada	k	c1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
1	10.07.2018.	18.859,29	118,96	125,02	1,0509	19.820,01	10,7%
2	05.09.2018.	16.478,95	118,96	125,02	1,0509	17.318,41	-3,3%
3	03.01.2019.	16.583,31	125,02	125,02	1,0000	16.583,31	-7,4%
Prosječna vrijednost:						17.907,24	

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6	-0,5	-0,6	-1,0	-0,5	0,0
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	-1,3	-1,1	-1,5	-1,9	-1,1	-0,8
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7	-1,2	-0,4	-0,9	-0,7	-0,3
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4	-3,7	-3,1	-1,9	-4,4	-3,7
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0	-1,4	-1,9	1,2	-1,0
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6	-2,4	0,5	-2,0	-0,5	1,3
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1	-0,1	0,0	1,7	-3,0
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7	-1,0	-0,8	-2,7	2,1
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,7
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,3
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom u Prilozima 5 do 7.

a. Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj 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)

pri čemu postotci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p iznose:

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

S obzirom da prema raspoloživim parametrima poredbenih i predmetne nekretnine vještak ne može izdvojiti neka posebna ili značajna obilježja, K_p se izračunava korištenjem preporučenog izraza u Prilogu 5 Pravilnika, kao što slijedi:

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

Red.br.	k _k	k _o	k _{gps}	k _{uo}	k _{sks}	k _p
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	
PREDMETNI STAN:	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224
POREDBENE NEKRETNINE:						
1	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224
2	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224
3	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224

Napomena:

Dio parametara poredbenih nekretnina potreban za izračun koeficijenta povoljnosti nije iskazan u pribavljenim podacima iz registra eNekretnine, niti ih je moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje značajno nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga potpisani vještak usvaja prosječnu vrijednost tih parametara, kako za poredbene nekretnine, tako i za predmetnu nekretninu.

b. Utjecaj buke na vrijednost nekretnine

Budući da su lokacija i prirodno okruženje predmetne i poredbenih nekretnina istovjetne, a temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak usvaja da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine:

$$K b = 0,00$$

c. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak nije identificirao izvore 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:

$$K z z = 0,00$$

d. Interkvalitativno izjednačenje

Izjednačene prosječne cijene stana za poredbene nekretnine izračunavaju se prema formuli:

$$c 2 = c 1 / K ukupno$$

Red.br.	c1 (kn/m2)	K p	K b	K z z	K ukupno	c 2 (kn/m2)
1	19.820,01	1,0224	0,00	0,00	1,0224	19.385,77
2	17.318,41	1,0224	0,00	0,00	1,0224	16.938,98
3	16.583,31	1,0224	0,00	0,00	1,0224	16.219,98
PROSJEČNA CIJENA STANA:						17.514,91

4.2.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

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

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

Red.br.	c 2 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1	19.385,77	10,7%
2	16.938,98	-3,3%
3	16.219,98	-7,4%
17.514,91		

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena. Sukladno navedenom, utvrđuje se da izjednačena prosječna cijena stana iznosi:

$$c = 17.514,91 \text{ kn/m}^2 \text{ KVP} = 2.373,91 \text{ EUR/m}^2 \text{ KVP}$$

4.2.3. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine

Izračun korekcijskog koeficijenta za predmetni stan:

K p	K b	K zz	K ukupno
1,0224	0,00	0,00	1,0224

4.2.3.1. Jedinična cijena predmetnog stana

$$c \text{ STAN} = K * c$$

pri čemu je:

K ukupni korekcijski koeficijent
c izjednačena prosječna cijena stana

Dakle, jedinična cijena predmetnog stana iznosi:

$$c \text{ STAN} = 1,0224 * 17.514,91 = 17.907,24 \text{ kn}$$

c STAN =	17.907,24 kn/m² KVP =	2.427,09 EUR/m² KVP
-----------------	-----------------------------------------	---------------------------------------

4.2.3.2. Tržišna vrijednost nekretnine

$$T_v = c \text{ STAN} * KVP$$

c STAN Jedinična cijena predmetnog stana
KVP korisna vrijednost površine stana

Sukladno navedenom, izračunava se da tržišna vrijednost stana iznosi:

$$T_v = 17.907,24 \text{ kn} * 121,49 = 2.175.550,59 \text{ kn}$$

T_v =	2.180.000,00 kn	=	295.469,66 EUR
------------------------	------------------------	----------	-----------------------

$$c = 17.943,86 \text{ kn /m}^2 = 2.432,05 \text{ EUR/m}^2$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnine: **STAN NA ČETVRTOM KATU**
na lokaciji: **Zagreb, Vlaška ulica 78**

knjiga PU: **Grad Zagreb**
k.p.u. podul. br. **20950**

5.2. Vlasnik

RAAFOURTY D.D. udio: 1/1
Zagreb, Vlaška ulica 79
OIB: 17742557834

5.3. Površina stana

P zk. = 121,49 m²

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

Tv = 2.180.000,00 kn = 295.469,66 EUR

c = 17.943,86 kn /m² = 2.432,05 EUR/m²

Tečaj HNB: 1 EUR= 7,378084 kn

Zagreb, 20.08.2019. g.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB

Stanje na dan: 19.08.2019 23:05

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani poduložak

Knjiga PU: GRAD ZAGREB

Broj poduloška: 20950 / zk. uložak: 2521

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1758/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Stambena zgrada VLAŠKA 78, ZAGREB sagrađena na čest. br. 2385/1, po novoj izmjeri čest. br. 6213 k.o. CENTAR	

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	stan br.3 na IV (četvrtom) katu koji se sastoji od četiri sobe, kuhinje, blagovaone, izbe, dvije kupaonice, nužnika, predsoblja, degažmana i lode u površini od 121.49 čm	

B

Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
	RAAFOURTY D.D., OIB: 17742557834, VLAŠKA ULICA 79, 10000 ZAGREB 1/1	

C

Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
	Zaprimljeno 15.09.2016.g. pod brojem Z-40762/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE VJEROVNIKA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNIKA NA NEKRETNINAMA ZALOŽNIH DUŽNIKA BR. 120/08-2016 05.09.2016		
3.1	radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 4.975.000,00 kn (slovima: četirijunadevetstosedamdesetpettisuća kuna), valutna klauzula, preračunato u EUR-e prema srednjem tečaju HNB na dan plasmana sredstava, s rokom povrata od 30 (slovima: trideset) mjeseci od dana prijenosa kredita u otplatu, u polugodišnjim anuitetima, uvažavajući valutnu klauzulu i uz fiksnu ugovornu kamatnu stopu od 6,80% (slovima: šestzarezosamdeset posto) godišnje, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove i sve ostale obveze iz navedenog Ugovora, a kao ovlaštenik prava upisuje se: SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA	4.975.000,00 KN	
3.2	Zaprimljeno 22.09.2016.g. pod brojem Z-42028/2016 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U SISKU, STALNA SLUŽBA U HRVATSKOJ KOSTAJNICI BROJ Z-13243/16 16.09.2016 zabilježuje se da je glavni uložak zk. ul. br. 884 k.o. Slabinja, a sporedni uložak zk. poduložak br. 20950 k.o. Grad Zagreb.		zabilježba na 3.1

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

Verificirani poduložak

Knjiga PU: GRAD ZAGREB

Broj poduloška: 20950 / zk. uložak: 2521

C
Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 29.05.2017.g. pod brojem Z-28826/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE VJEROVNIKA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNIKA NA NEKRETNINI ZALOŽNOG DUŽNIKA BROJ 100/05-2017 24.05.2017, UGOVOR O KRATKOROČNOM KREDITU BROJ 510120-9056417 24.05.2017 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 430.000,00 kn, valutna klauzula, preračunato u EUR-e prema srednjem tečaju HNB na dan plasmana sredstava, s rokom vraćanja od 6 mjeseci od dana plasmana sredstava, u mjesečnim ratama i uz promjenjivu ugovornu kamatnu stopu od 6,80 % godišnje, uvećano za sve pripadajuće kamate, naknade, troškove i sve ostale obveze iz navedenog ugovora za korist: SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA	430.000,00 KN	
5.1	Zaprimljeno 04.12.2017.g. pod brojem Z-64910/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM ZALOGU BR. 40/2017 30.11.2017, OPĆA PUNOMOĆ BR. 562-1/2017 17.07.2017 u iznosu od 1.400.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, preračunato po srednjem tečaju za EUR iz tečajne liste Vjerovnika na dan korištenja kredita, s tim da iznos u eurima predstavlja stvarno zaduženje Dužnika, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, valutnu klauzulu, troškove provedbe osiguranja i sve druge troškove koji nastanu za Vjerovnika po navedenom Ugovoru, kao i svim njihovim eventualnim dodacima, za korist: KREDITNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 70663193635, ULICA GRADA VUKOVARA 74, 10000 ZAGREB	1.400.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
5.2	Zaprimljeno 04.12.2017.g. pod brojem Z-64910/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK zk. ul. br. 2302 k.o. Vrgorac kod Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Metković		
7.1	Zaprimljeno 29.12.2017.g. pod brojem Z-70484/2017 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O JAMSTVU NA PRVI POZIV I SPORAZUM O OSIGURANJU TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA BR. 53/9768 21.12.2017 na iznos od 634.480,00 EUR što obračunato po srednjem tečaju HNB na dan donošenja Odluke od 5. rujna 2017.godine u visini 1 EUR = 7,412597 kn iznosi 4.703.144,54 kn, uvećano za zakonske zatezne kamate, troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za Protustranku po naplati potraživanja iz solemniziranog sporazuma, za korist: HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO, INOVACIJE I INVESTICIJE, OIB: 25609559342, KSAVER 208, 10000 ZAGREB	634.480,00 EUR	Sporedni uložak
7.2	Zaprimljeno 29.12.2017.g. pod brojem Z-70484/2017 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK zk. ul. br. 2302 k.o. Vrgorac kod Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Metković		na 7.1

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

Knjiga PU: GRAD ZAGREB

Verificirani poduložak

Broj poduloška: 20950 / zk. uložak: 2521

C

Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
8.1	<p>Zaprimljeno 10.01.2018.g. pod brojem Z-1758/2018</p> <p>UKNJIŽBA, PROMJENA PRVENSTVENOG REDA ZALOŽNOG PRAVA, OPĆA PUNOMOĆ BROJ 562-1/2017 17.07.2017, SPORAZUM O USTUPU REDA PRVENSTVA 08.01.2018</p> <p>tako da založno pravo -zajednička hipoteka uknjižena u korist Kreditne banke Zagreb, d.d. OIB:70663193635, Zagreb, Ulica grada Vukovara 74, u iznosu od 1.400.000,00 eur upisana pod posl. br. Z-64910/17, stupa naprijed na mjesto u prvenstvenom redu ispred založnih prava uknjiženih u korist Slatinske banke d.d., OIB: 42252496579, Vladimira Nazora 2, Slatina, u iznosu od 4.975.000,00 kn pod posl. br. Z-40762/16 i u iznosu od 430.000,00 kn , pod posl. br. Z-28826/17.</p>		pod C- 5.1. na C-3-.1. i C-4.1.

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju knjige položenih ugovora na datum 19.08.2019.



Zagreb, Vlačka ulica 78

Predmetna stambeno-poslovna zgrada

