

**ALLEGRIAN d.o.o.**

Ulica A. M. Reljkovića 2  
10 000 Zagreb

mail: [allegrian.ured@gmail.com](mailto:allegrian.ured@gmail.com)  
OIB: 86904330721

# PROCJEMBENI ELABORAT

## STRUČNO MIŠLJENJE

Svrha: ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:

**POSLOVNI PROSTOR**  
(k.č. 3085, k.o. TREŠNJEVKA)  
Jablanovečka ulica, br. 8  
10 000 ZAGREB

Naručitelj

**H-ABDUCO d.o.o.**  
Horvatova ulica, br. 80A  
10 000 Zagreb

Mjesto i datum:  
**Zagreb, kolovoz 2021.**

## Sadržaj

<b>IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA.....</b>	<b>3</b>
<b>POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, .....</b>	<b>4</b>
<b>POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA.....</b>	<b>4</b>
<b>OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE .....</b>	<b>5</b>
<b>ZADATAK .....</b>	<b>8</b>
Procjenjivana nekretnina.....	8
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI .....	9
<b>REZULTATI OČEVIDA.....</b>	<b>10</b>
Fotodokumentacija .....	10
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine.....	11
Izračun površina i volumena prostora.....	14
<b>OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....</b>	<b>15</b>
Obrazloženje za odabir metode .....	20
IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....	21
<b>IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM.....</b>	<b>23</b>
Poslovni prostor.....	23
<b>ZAKLJUČAK.....</b>	<b>26</b>
<b>Izjava o nepristranosti i neovisnosti .....</b>	<b>27</b>
<b>Prilozi.....</b>	<b>28</b>

## IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA



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

Broj: 4 Su- 884/18  
Zagreb, 26. lipnja 2018.

2

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ALLEGRIAN d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ( NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

### riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **ALLEGRIAN d.o.o.** iz Zagreba, Ul. A.M. Reljkovića 2 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.



### Obrazloženje

O tome obavijest:

Pravna osoba Allegrian d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

1. ALLEGRIAN d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

U prilog zahtjevu pravna osoba Allegrian d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Sergija Štulića iz Zagreba, A.M. Reljkovića 2 stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlena u tvrtci Allegrian d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

## POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

**Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu **Zakon**,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu **Pravilnik**,
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020))
  
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
  
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 107/95, 19/96, 88/98, 150/05),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
  
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19),
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 67/19),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m<sup>3</sup> etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18)
- Tehnički propis za građevinske konstrukcije (NN 17/17, 75/20)
  
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
  
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
  
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 79/10, 107/14),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19),
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
  
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
  
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011. Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora,
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH
  
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“ 2016, 8.izdanje (TEGoVA)
  
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (eNekretnine),
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina),
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena)

## OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE** je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, na dan procjene, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

**PREDMET PROCJENE** je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine (npr. pravo građenja ili pravo služnosti).

Tehnička oprema i druga oprema interijera (uređaji, namještaj i dekoracije) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno, odnosno posebno naglašeno.

**PROVJERA PRAVNOG STATUSA** nekretnine koja je predmet procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe. Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

### OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno vidljivo postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, prava služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili druga ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva (kupo prodaje),
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.).

### POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata predmetne nekretnine i imovine odgovaraju originalima
- podrazumijeva se vjerodostojnost i usklađenost dobivenih podataka od Naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- podrazumijeva se da su sve ovjere i potpisi na dokumentima autentični potpisi ovlaštenih potpisnika
- podrazumijeva se da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom uvida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti, te stoga utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), te Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, i važeće su jedino uz uvažavanje istih u smislu da svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

**OPĆI UVJETI:**

- u svim fazama postupka izrade procjemenog elaborata djelovali smo kao neovisna stranka
- imamo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se predmetna nekretnina nalazi, kao i znanja, vještine i sposobnosti da izradimo kvalitetnu procjenu
- mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti ne ovisi o iznosu naknade za izradu elaborata
- sva dokumentacija, uključujući radni materijal i „folderi“ (zbirke spisa, dokumenata i podataka koji se tiču predmeta) koji su izrađeni i/ili korišteni pri izradi ovog elaborata, vlasništvo su trgovačkog društva ALLEGRIAN d.o.o., Zagreb
- opći se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost Naručitelja i nas kao Izvršitelja

**POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI:**

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja, te temeljem uvida u dostupnu dokumentaciju (dostavljenu od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i putem maila).

U postupku izrade procjemenog Elaborata obavili smo pregled nekretnine i izvršili istraživanje tržišta nekretnina (lokalnog i šireg okruženja), obradili prikupljene podatke kako bismo ih protumačili koristeći pri tom važeće propise i standarde, te vlastita znanja, vještine i iskustvo.

Korišteni su relevantni podaci za izradu ovog Elaborata (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice Državne geodetske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda.

Vještak / procjenitelj ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni, te prikupljeni iz pouzdanih izvora. Također, u tom smislu ne možemo snositi odgovornost za mišljenja ili procjene od drugih strana, a koje su korišteni u ovom elaboratu.

Izrada elaborata pretpostavlja da su sve izjave / tvrdnje Naručitelja vezano za vlasnička prava i obveze prema nama kao Izvršitelju točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti redovnim zakonskim putem, a vlasnička dobra i utrživa.

Za eventualno drugačije iskaze površina pojedinih predmetnih zemljišnih čestica iz dokumentacije koja je dostavljena od strane Naručitelja, ne možemo preuzeti odgovornost.

Vjerodostojnost dobivenih informacija od Naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog Elaborata. Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane Naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (eNekretnine, e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom, bez obavljenih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti građevine, te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom.

Pretpostavka ovog procjemenog Elaborata jest da ne postoje neuobičajene ili skrivene karakteristike i obilježja nekretnine, uključivo površine zemljišta, podzemlja ili konstrukcije građevina koje bi mogle utjecati na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine.

Kao zadatak ovog procjemenog Elaborata (kojim se procjenjuje tržišna vrijednost nekretnine) nije naručena, niti uključena provedba posebnih istraživanja predmetnog zemljišta sa aspekta: analize tla, hidrogeoloških i/ili geoloških studija, karakteristika tla u seizmološkom smislu, kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata, kao i njihov utjecaj na tržišnu vrijednost zemljišta, odnosno nekretnine u cjelini. Također, za potrebe ovog Elaborata nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Zadatak ovog Elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine, pa je stoga procjena tržišne vrijednosti zemljišta izrađena pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Za potrebe ovog Elaborata nisu rađene posebne kontrole statike građevina, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Za potrebe ovog elaborata nisu izvršene detaljne izmjere. Podatke o površinama koji se nalaze u Elaboratu dobili smo analizom dostupne ili dostavljene dokumentacije.

Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti iznesen je temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu, odnosno dostupnih informacija na dan vrednovanja. Moguće je da različiti procjenitelji primjenom propisane metodologije iznesu drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka. Uz to, u smislu osobnog mišljenja, procijenjena vrijednost može odstupati ili varirati ovisno o osobi koja procjenjuje iste činjenice.

Napominjemo da procijenjena vrijednost nije garancija, budući da su tržišni uvjeti promjenjivi i neizvjesni, pa u tom smislu i procjembene rezultate treba promatrati i interpretirati u smislu navedene neizvjesnosti. Podrazumijeva se da procjenitelj ne može odgovarati za buduće promjene tržišnih cijena i okolnosti. Zaključno, sve navedene obrade podataka i analize, te mišljenja i zaključci bazirani su na pretpostavkama, te općim i posebnim, ograničavajućim uvjetima, pa se stoga radi o našim vlastitim nepristranim i neovisnim obradama podataka i analizama, te mišljenjima i zaključcima.

Konačno mišljenje, odnosno zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine rezultat je profesionalne procjene, te prakse i iskustva. Općenito, procijenjena vrijednost nekretnine pod utjecajem je promjena situacije na tržištu, odnosno tržišnih uvjeta, tj. direktno ovisi o odnosima ponude i potražnje, vremenu i uvjetima prodaje, marketingu, ali i o visini referentnih i drugih kamatnih stopa, kao ostalim objektivnim i/ili subjektivnim parametrima.

Također, eventualni netočni ulazni podaci dostavljeni od strane Naručitelja mogu rezultirati pogrešno prezentiranim vrijednostima, u kojem slučaju ne snosimo odgovornost.

Procijenjena vrijednost predmetne nekretnine može biti u potpunosti i vjerodostojno shvaćena i protumačena tek nakon razumijevanja svih podataka, te općih i posebnih pretpostavki i uvjeta.

Fotodokumentacija predmetne nekretnine izrađena je samo za potrebe ovog Elaborata, te se ne smije koristiti u bilo koje druge svrhe bez suglasnosti autora, odnosno procjenitelja.

Svu dokumentaciju (pisani, grafički i digitalni materijali) dostavljenu od strane Naručitelja u svrhu izrade Elaborata, smatramo i tretiramo kao poslovnu tajnu.

Ukoliko su dostavljeni pravni dokumenti, uvažit ćemo ih, ali ne preuzimamo odgovornost za pravno tumačenje istih, te preporučamo angažman pravnih stručnjaka za njihovu provjeru.

Dokumentaciju od nadležnih institucija ne pribavljamo bez dodatnog zahtjeva, te eventualno potrebne punomoći od strane Naručitelja.

Ovaj je Elaborat izrađen samo za potrebe Naručitelja, te nije dozvoljeno njegovo korištenje u druge svrhe osim one koja je navedena. Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive, te su namijenjene za isključivu upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju elaborata), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima i/ili stručnim savjetnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost.

Bilo kakvo širenje, javna objava i/ili distribucija i kopiranje ovog elaborata u cjelini ili parcijalno, strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja ili suglasnosti od strane Procjenitelja. Stoga posjedovanje originala elaborata ili njegove preslike ne daje posjedniku nikakvo pravo na objavljivanje niti na uporabu u druge svrhe od inicijalno namijenjene.

Bez prethodne suglasnosti procjenitelja, ovaj Elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupnim javnosti putem vijesti, službe za odnose s javnošću, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste, objavom putem interneta, unošenjem u bazu podataka.

Ovjerenom preslikom elaborata ne smatra se preslika koja nema vlastoručni potpis i otisnute službene pečate, budući je preslika bez navedenih elemenata podložna neovlaštenim izmjenama, pa je stoga nevažeća.

Svi korisnici ovog elaborata, te osobe kojima je na bilo koji način isti dostupan, trebaju sa svim podacima, kao i s elaboratom u cjelini postupati sukladno važećoj Općoj uredbi o zaštiti podataka (Uredba EU 2016/679), te ne učiniti ga dostupnim javnosti. Također, ovdje treba napomenuti da su u tom smislu u ovom Elaboratu u cjelini prikazani samo nužni podaci.

Ukoliko je zainteresiran za bilo kakav oblik stjecanja predmetne nekretnine, preporučamo Naručitelju ili bilo kojoj potencijalno zainteresiranoj strani u postupku izvršiti detaljne izmjere i preglede nekretnine, provesti vlastite dodatne analize tehničkih karakteristika nekretnine, provjere okoliša nekretnine, te pravnog statusa, kako bi se osim na ovaj Elaborat mogao osloniti i na navedene dodatne podatke.

Odgovornost procjenitelja ograničena je na iznos plaćene naknade za izvršenu procjenu, odnosno izrađeni procjembeni Elaborat. Prema trećim osobama ni u kojem smislu ne postoji odgovornost procjenitelja.

Pridržavamo pravo na opoziv, dopunu ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene i zaključka, temeljem naknadno dostavljenih informacija i/ili dokumentacije ili promijenjenih okolnosti.

Temeljem izvještajnih standarda koje primjenjuje Eurostat, ESB (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima Europske središnje banke u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24), te tromjesečne statistike koje objavljuje DSZ, aktualnost ovog Elaborata, odnosno procijenjenih tržišnih vrijednosti vremenski je ograničena na najviše tri mjeseca, odnosno jedan kvartal.

**ZADATAK**

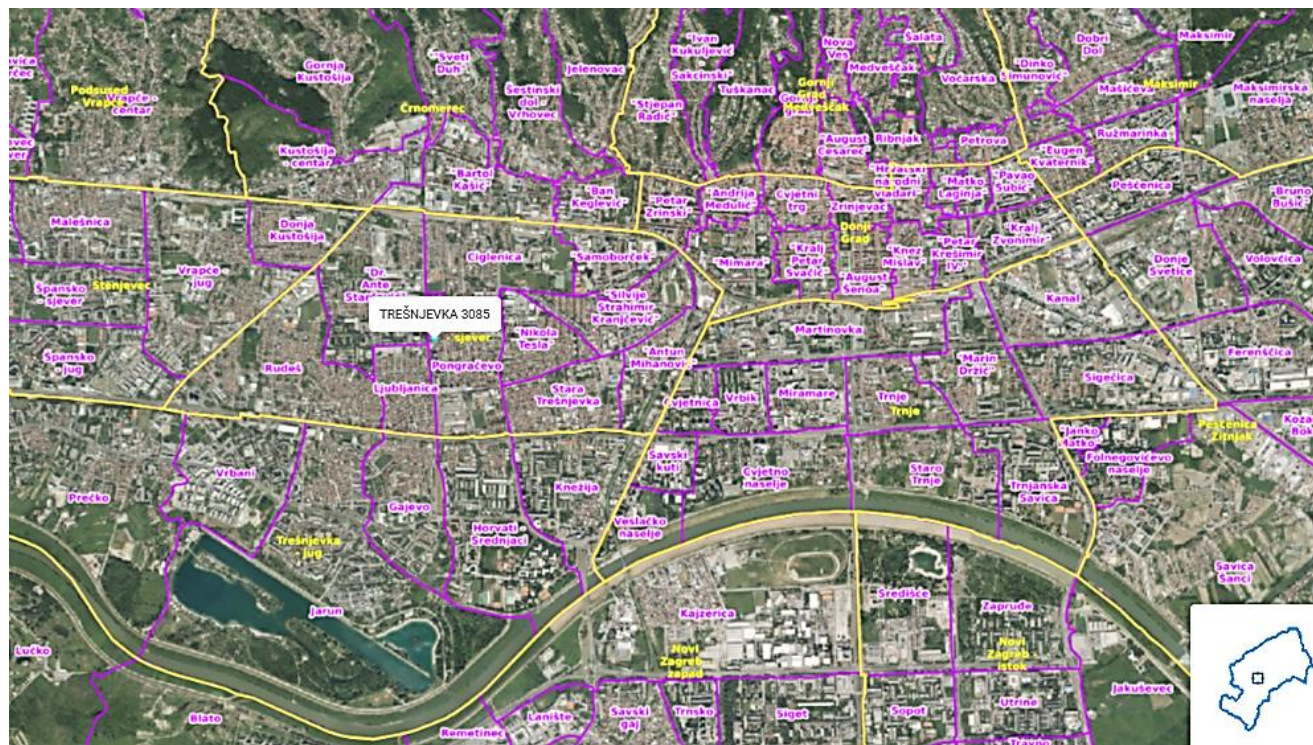
Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine, a za njegove vlastite poslovne potrebe.

**Procjenjivana nekretnina**

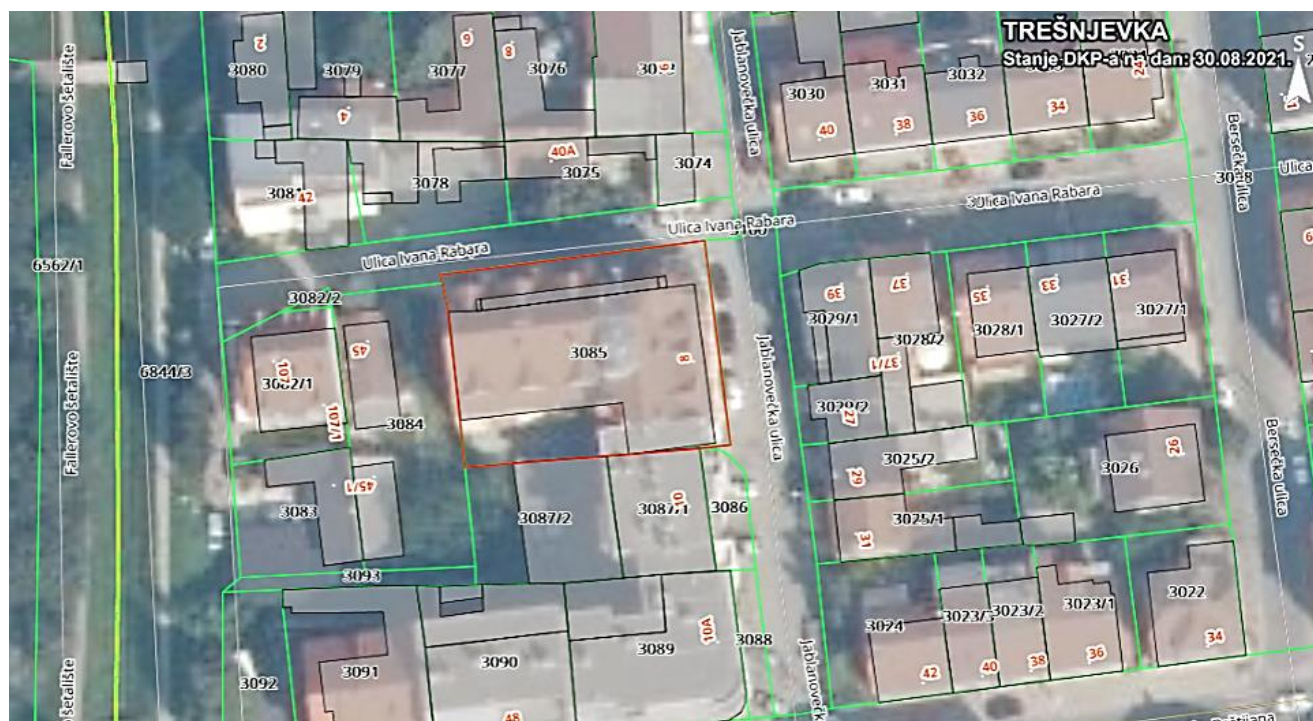
<b>Opis:</b>	<b>dvoetažni poslovni prostor u podrumu i prizemlju</b>
<b>Ulica i kućni broj:</b>	Jablanovečka ulica, br. 8
<b>Četvrt/Općina:</b>	Gradska četvrt Trešnjevka Sjever; MO Pongračevo
<b>Grad/Naselje:</b>	Zagreb
<b>Županija:</b>	Grad Zagreb
<b>upis:</b>	Glavna zemljišna knjiga
<b>katastarska općina:</b>	335622, TREŠNJEVKA
<b>zemljišnoknjižni uložak:</b>	8393
<b>poduložak (suvlasnički dio):</b>	16. suvlasnički dio; ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16)
<b>zk. čestica broj:</b>	3085
<b>Identifikacija:</b>	k.č. 3085, k.o. TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)
<b>Dan vrednovanja:</b>	30.08.2021.
<b>Dan kakvoće:</b>	30.08.2021.



## PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNOSTI NA KARTI



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>, tip prikaza: karta; satelit ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>



Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>

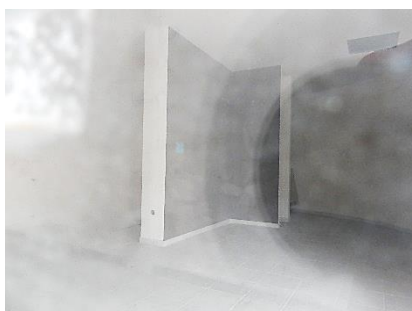
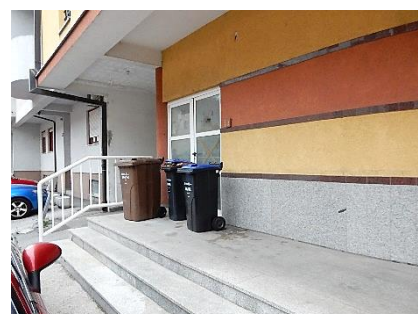


## REZULTATI OČEVIDA

Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem očevida nekretnine i prikupljenih podataka od strane naručitelja.

### Fotodokumentacija

izrađena na dan: 30.08.2021. godine



## Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi dvoetažni POSLOVNI PROSTOR u podrumu i prizemlju stambenoposlovne građevine, koja se nalazi u širem centru grada Zagreba, unutar gradske četvrti Trešnjevka Sjever, mjesni odbor Pongračevo, a sveukupne površine prema upisu u zemljišnoknjižni uložak u iznosu od **73,93 m<sup>2</sup>** (korisna vrijednost površine iznosi **55,50 m<sup>2</sup>**).

Kontrolna izmjera na dan kakvoće nije bila moguća, pa su stoga korišteni podatci iz službene i dostavljene dokumentacije.

Obilježja:

- zatečeno stanje predmetne nekretnine vidljivo je na priloženoj fotodokumentaciji; održavanje se ne provodi, a tehničko stanje predmetnog poslovnog prostora nije bilo moguće utvrditi jer ulazak u interijer na dan kakvoće nije omogućeno
- predmetna se nekretnina na dan kakvoće **ne** koristi sukladno namjeni (poslovanje) dulji vremenski period, te nije u funkcionalnom stanju (prema dostavljenim podacima od strane naručitelja uklonjene su stepenice između dvije etaže i električne instalacije s rasvjetom, te postoji pojava vlage u interijeru)
- nije poznato je li predmetna nekretnina priključena na komunalnu infrastrukturu, ali je kako je navedeno dio instalacija unutar interijera tehnički neispravno, odnosno nedovršeno, pa su stoga iste nefunkcionalne, a zbog višegodišnjeg nekorištenja priključci (struje, vode i plina) više nisu aktivni
- održavanje procjenjivane nekretnine ne postoji, pa je stanje iste značajno lošije u odnosu na predmetnu zgradu, te okolne nekretnine
- predmetna zgrada je uglovnica, odnosno ugrađena građevina, dio uličnog niza
- predmetna je građevina priključena na komunalnu infrastrukturu
- energetske karakteristike predmetne zgrade i/ili predmetnog poslovnog prostora nisu poznate
- okoliš oko građevine je održavan, a u okruženju su uređene javne prometne i ozelenjene površine
- parkiranje vozila moguće je u garažama u podrumu i prizemlju predmetne zgrade, te na neoznačenim parkirnim mjestima ispred uličnih pročelja zgrade izvan sustava satne naplate, te u blizini
- pristupna prometnica je asfaltirana gradska prometnica substandardnih dimenzija s dvosmjernim prometom vozila, slabe infrastrukturne opremljenosti i nepropisne širine kolnika; a pločnici za pješake su samo dijelom izvedeni
- položajna obilježja (Pravilnik, čl. 14, (6) poslovne zgrade): dobra lokacija  
*("nalazi se u velikom gradu ili u blizini središta ostalih gradova (naselja) s dobrom infrastrukturom i dobre prometne povezanosti.")*

## Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- u neposrednom i širem okruženju prevladavaju zgrade pretežno stambene ili mješovite namjene slične tipologije i katnosti, ali različitih starosti
- u blizini su gradski javni i društveni sadržaji
- prometna je povezanost s ostalim dijelovima grada Zagreba dobra jer se predmetna nekretnina nalazi u blizini glavnih prometnica koje povezuju dio zapadni grada Zagreba s njegovim centrom, te s mrežom državnih autocesta, uključujući i zagrebačku obilaznicu
- pristup predmetnoj nekretnini moguć je osobnim automobilom, te lokalnim gradskim javnim prijevozom (autobusne linije ZET-a)
- parkiranje vozila moguće je na javnim parkirnim mjestima u blizini predmetne zgrade, te u podzemnim ili prizemnim etažama iste
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa u blizini predmetne nekretnine
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno urbano okruženje

## Druge odlučne činjenice

- mikrolokacija je urbanistički završeno naselje, a mogućnost gradnje postoji sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji
- predmetna nekretnina, odnosno zgrada ima izravan i nesmetan pristup mreži javnih gradskih prometnica
- u zemljišnoknjižnom ulošku je upisana pozitivna zabilješka temeljem prilaganja akta o uporabi građevine:  
*„Zaprimljeno 20.10.2020.g. pod brojem Z-46488/2020  
 Prvenstveni red upisa: Z-11171/2016  
 ZABILJEŽBA, da je za kuću br.8 na zkčbr. 3085 priloženo rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Klasa: UP/I 350-05/2014-007/68 ur.br.251-13-22-6/002-15-1 od 14.listopada 2015.g.).“*
- tehnička dokumentacija nije dostavljena (građevinska dozvola i projektna dokumentacija, te dokumentacija kojom je provedena „legalizacija“ zgrade zaključno ishodenim rješenjem o izvedenom stanju)
- s obzirom na zatečeno stanje, procjenjuje se da su nužna investicijska ulaganja kako bi se predmetni poslovni prostor dovršio (u dijelu instalacija, te stepenica) i sanirao od građevinskih šteta prouzročenih vlagom, te tako priveo svrsi, odnosno doveo u funkcionalno stanje

## Kakvoća procjenjivane nekretnine

utvrđena temeljem dostavljenih podataka od strane naručitelja, te očevida na dan kakvoće:

### 16. Suvlasnički dio, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16):

OBILJEŽJA	
Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska & zidana
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska
Krovna konstrukcija:	drvena, dvostrešna; pokrov crijep
Pročelje:	fasada sa završnom dekorativnom žbukom
Pregrade:	dijelom zidane opekom; dijelom suhomontažni sustav
Obrada zidova:	dijelom ožbukani i obojani, dijelom keramičke pločice (u toaletu)
Podne obloge:	keramičke pločice, laminat
Stropovi:	ožbukani i obojani, "spušteni strop"
Unutarnja stolarija:	-
Vanjska stolarija:	PVC profili s dvostrukim ISO ostakljenjem
Izvedene instalacije:	električne energije, vodovoda, kanalizacije (uklonjene su električne instalacije s rasvjetom)
Grijanje:	ogrijevna tijela: niti zatečena
Godina izgradnje:	1998. (prema dostupnim podacima)
Godina adaptacije:	-
Orijentacija:	uglovnica, odnosno ugrađena građevina, dio uličnog niza
Kat/Katnost:	poslovni prostor: Pod + Pr zgrada: Pod + Pr + 2K+ Pot + Gal
Dizalo:	ne
Okoliš:	uređene javnoprometne površine
Parkirno mjesto:	garaže u podrumu i prizemlju predmetne zgrade, neoznačena parkirna mjesta uz ulična pročelja zgrade (izvan sustava satne naplate)
Pripadci:	-
Opći dojam:	stanje loše u odnosu na starost zgrade, uklonjene su stepenice između dvije etaže i električne instalacije s rasvjetom, te postoji pojava vlage u interijeru; ispodprosječno stanje i održavanje u odnosu na građevine/nekretnine u neposrednom okruženju
Razno:	tehničko stanje građevine nije bilo moguće utvrditi jer na dan kakvoće ulazak u interijere nije omogućen; nužna su investicijska ulaganja kako bi se poslovni prostor dovršio (u dijelu instalacija) i sanirao od građevinskih šteta prouzročenih vlagom, te tako priveli svrsi, odnosno doveo u funkcionalno i tehnički ispravno stanje  <b>crveni dio teksta:</b> usvojene pretpostavke zbog funkcionalnog stanja građevine, te dostavljenih podataka

## Izračun površina i volumena prostora

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 građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

POSLOVNI PROSTOR	izmjerena površina [m²]	koeficijent	korisna v vrijednost površine [m²]	građevinska bruto površina [m²]	volumen [m³]
PODRUM					
prostorija 1	27,71	0,50	13,86		
prostorija 2	4,06	0,50	2,03		
prostorija 3	3,97	0,50	1,99		
UKUPNO:	35,74		17,87	41,10	107,22
PRIZEMLJE					
prostorija	33,83	1,00	33,83		
toalet	3,80	1,00	3,80		
UKUPNO:	37,63		37,63	43,27	112,89
SVEUKUPNO:	73,37		55,50	84,38	220,11
ZK. IZVADAK (sveukupno):	73,93	KATASTAR:		-	
usvojeno za daljnje analize:	55,50			-	

Nazivi i podaci o površinama pojedinih prostorija preuzeti su iz dostavljene dokumentacije od strane naručitelja.

### NAPOMENA ZA GRAĐEVINE:

Moguće razlike u površinama korisne vrijednosti u odnosu na NKP (neto korisnu površinu) izvatka mogu proizaći iz izmjera stvarnog stanja na terenu ili zbog primjene odgovarajućih koeficijenata propisanih Pravilnikom za korisnu vrijednost površine (KVP), odnosno u ranijem razdoblju primjenom drugačijih koeficijenata prilikom etažiranja zgrade.

Radi kompatibilnosti s upisima u zemljišnoknjižne uloške, te s poredbenim nekretninama iz modula **eNekretnine** koristit će se navedena površina (tj. bez primjene koeficijenata za obračun korisnih vrijednosti površina za poslovne prostore u stambenoposlovnim građevinama trgovačko-ugostiteljske-javne namjene).

## OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

### Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 27.02.2019. godine:

Trajan gospodarski rast postaje glavni izazov za Hrvatsku. Iako iznad prosjeka EU-a, gospodarski je rast umjeren i postupno se približava stopi potencijalnog rasta koja se vrlo sporo povećava. Smanjuju se makroekonomske neravnoteže, uglavnom zahvaljujući pozitivnom gospodarskom okruženju i razboritom upravljanju javnim financijama. Povoljni gospodarski izgledi mogli bi se iskoristiti za ubrzanje strukturnih reformi, što bi potaknulo potencijalni rast. Reforme bi trebale biti usmjerene na očuvanje pozitivnih kretanja na tržištu rada i stvaranje poslovnog okruženja koje pogoduje ulaganjima i većem rastu produktivnosti. Nastavljen je gospodarski oporavak, uglavnom zahvaljujući snažnoj domaćoj potražnji. Procjenjuje se da je u 2018. ostvaren umjeren rast BDP-a od 2,8 %, u odnosu na 2,9 % u 2017. Osobna potrošnja i dalje je visoka jer kućanstva zbog stalnog rasta zaposlenosti i plaća ostvaruju veći raspoloživi dohodak. Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost. Nastavljen je rast izvoza dobara i usluga s već rekordnih razina, ali uz znakove usporavanja i izraženiji rast uvoza. Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

Za jačanje potencijala rasta gospodarstva nužna su ulaganja u prometnu, energetska i okolišnu infrastrukturu te u stjecanje vještina, istraživanje i inovacije. Na potencijal rasta u Hrvatskoj utječe niska razina kapitalnih ulaganja u opremu i infrastrukturu. Niska je razina kvalitete usluga i povezanosti prometne infrastrukture, osobito u željezničkom sektoru. Ulaganja u infrastrukturu nužna su i radi poboljšanja energetske učinkovitosti, vodoopskrbe i lakšeg prijelaza na kružno gospodarstvo.

### Izvod iz publikacije HNB-a\*: Financijska stabilnost, br. 20 od svibnja 2019., sektor Nekretnine:

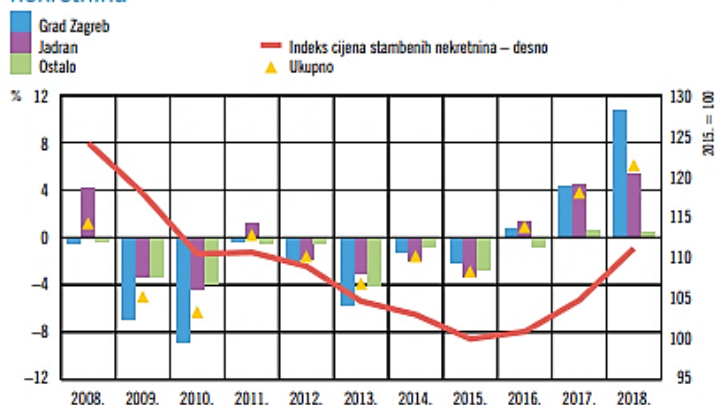
Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja.

Tijekom 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjenog za otplate (mjereno transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretninama kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u dugu.

Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u pretkriznom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rasle po (godišnjim) stopama većima od 10%. Dinamiku

cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost (Slika 4.3.), pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu i na Jadran na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale (Slika 4.3.).

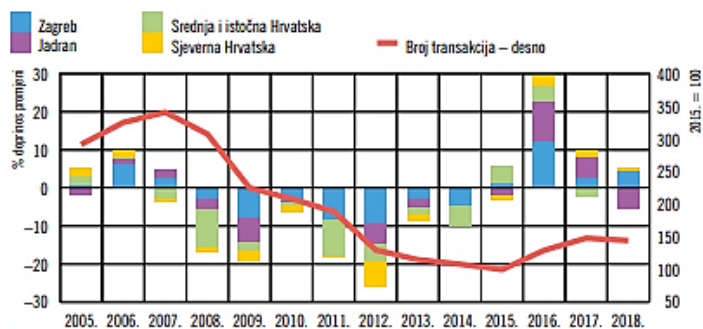
#### 4.3. Velike regionalne razlike u intenzitetu promjene cijena nekretnina



Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju stambenih jedinica.  
Izvor: DZS

Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize (Slika 4.5.). Opaženi neujednačeni rast cijena vidljiv je i u distribuciji broja kupoprodaja. Naime, tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine (Slika 4.5.). Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018. godini (Slika 4.5.). Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.

#### Slika 4.5. Iako broj kupoprodajnih transakcija raste, još je uvijek znatno niži nego prije desetak godina

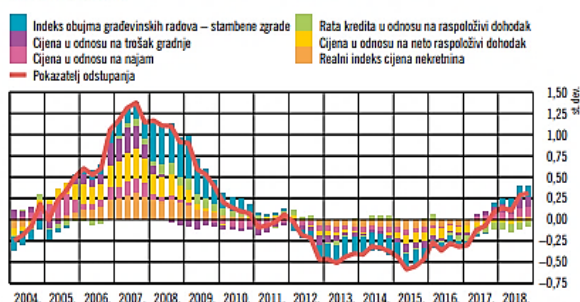


Napomena: Indeks broja transakcija odnosi se na kupoprodaje stanova i kuća. Podaci se odnose na prijavu poreza na promet nekretnina. Jadran obuhvaća: Dubrovačko-neretvansku, Istarsku, Ličko-senjsku, Splitsko-dalmatinsku, Šibensko-kninsku i Zadarsku županiju. Sjeverna Hrvatska obuhvaća: Koprivničko-križevačku, Krapinsko-zagorsku, Međimursku, Varaždinsku i Zagrebačku županiju. Srednja i istočna Hrvatska obuhvaća: Bjelovarsko-bilogorsku, Brodsko-posavsku, Karlovačku, Osječko-baranjsku, Požeško-slavonsku, Primorsko-goransku, Sisačko-moslavačku, Virovitičko-podravsku i Vukovarsko-srijemsku županiju.  
Izvor: DZS (izračun HNB-a)



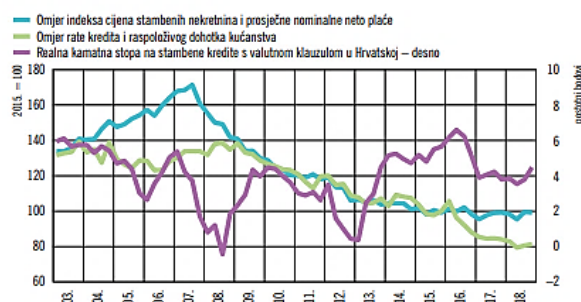
Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina. Budući da spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2018. pokazatelji financijske dostupnosti nekretnina (Mjereno omjerom prosječne rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstva i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnina i prosječne nominalne neto plaće) blago su se pogoršali (Slika 4.8.). Ipak, oni još uvijek osciliraju oko dosad najnižih razina. Pritom valja naglasiti da ovi pokazatelji mjere promjenu agregatne dostupnosti stambenih nekretnina, ne uzimajući u obzir diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstva s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnina porasle su blago iznad razine utemeljene na dugoročnoj vrijednosti njihovih fundamenata



Napomena: Metodologija izračuna opisana je u Financijskoj stabilnosti br. 18, Okvir 2. Odstupanje cijena stambenih nekretnina od intenzivne vrijednosti u Hrvatskoj.  
Izvori: DZS (izračun HNB-a); HNB

Slika 4.8. Rast cijena blago je pogoršao financijsku dostupnost stambenih nekretnina



Napomena: Rata kredita odnosi se na prosječan stambeni kredit potreban za kupnju stana od 50-ak kvadrata po cijeni relevantnoj u tom razdoblju (koja se mjeri indeksom cijena stambenih nekretnina).  
Izvori: DZS (izračun HNB-a)

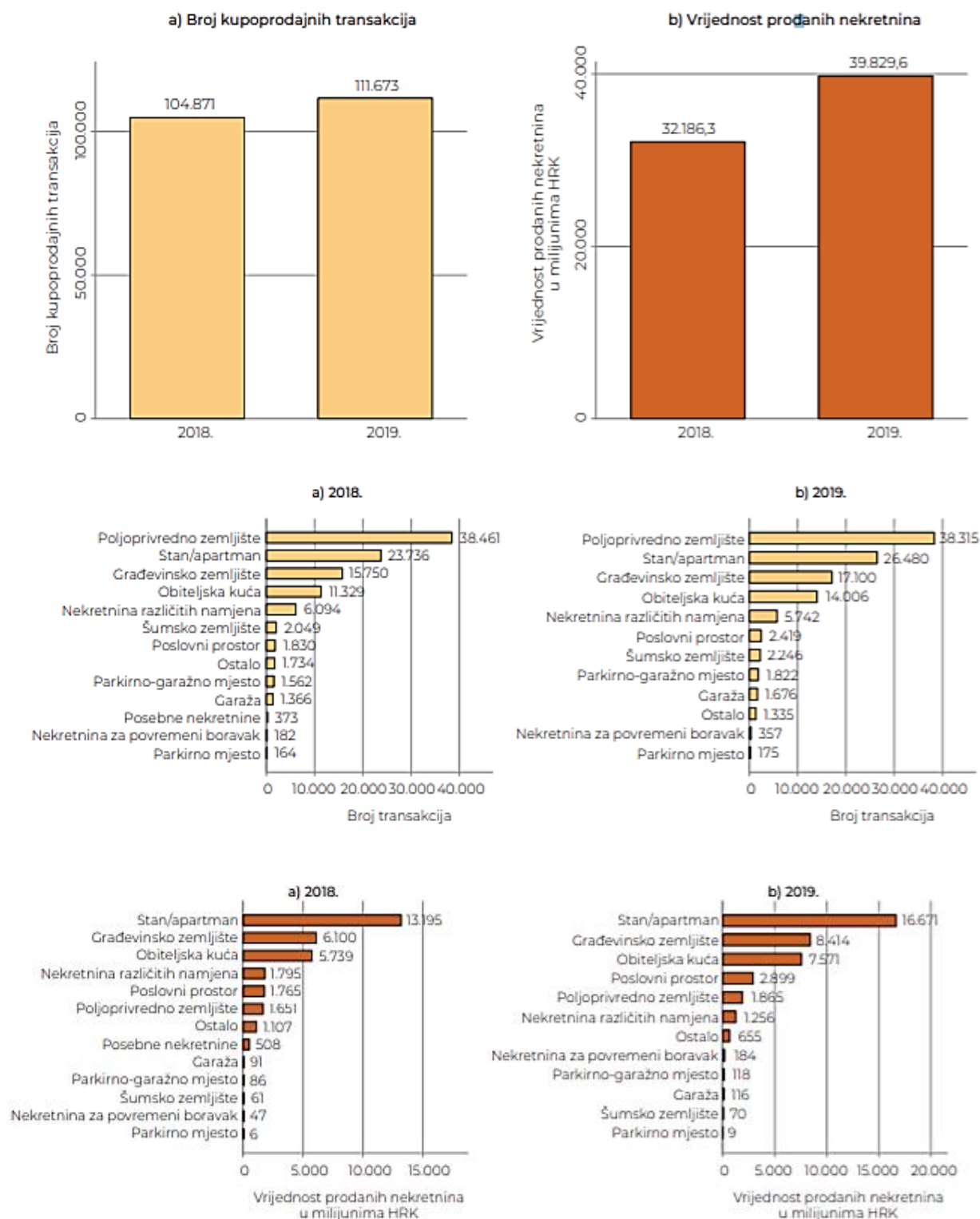
#### Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina:

Tijekom 2019. u okružju pozitivnih kretanja na tržištu rada i uz nastavak državnog programa subvencioniranja stambenih kredita očekuje se umjeren rast cijena stambenih nekretnina. Kreditni ciklus na ovom tržištu značajno će ovisiti o nastavku pozitivnih trendova na tržištu rada i kretanju agregatnog dohotka stanovništva. Ograničavajući faktor koji bi mogao utjecati na dinamiku kredita kojima se financira kupnja stambenih nekretnina jesu negativni migracijski trendovi, osobito mlađeg dijela populacije, koji i čini najveći dio populacije koja preuzima stambeni dug (vidi Okvir 3. Obilježja zaduženih kućanstava u Hrvatskoj), ali i stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti pri odobravanju dugoročnih kredita potrošačima. U tim okolnostima nije izgledno značajno povećavanje odstupanja cijena nekretnina od razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima, što bi upućivalo na stvaranje neodrživog rasta i bilo potencijalni rizik za očuvanje financijske stabilnosti. Stoga se rizici povezani s ovim tržištem i dalje ocjenjuju umjerenima.

### Izvor: Pregled tržišta nekretnina u RH:

Prema Pregledu tržišta nekretnina u RH, od 2019. godini, broj kupoprodajnih transakcija u 2019. godini, u odnosu na 2018. godinu je veći za oko 6,5%, te je iznosio 111.673 (istih), a vrijednost prodanih nekretnina se povećala za oko 23 %, te iznosi 39.829,6 milijuna HRK. Zabilježen je rast prodaje gotovo svih nekretnina.

Najveći broj transakcija u 2019. godini čine poljoprivredna zemljišta, a slijede stanovi i građevinska zemljišta. Najveća ukupna vrijednost prodanih nekretnina je u stanovima, a slijede građevinska zemljišta i obiteljske kuće.



U odnosu na ostvareni bruto domaći proizvod (BDP), transakcije nekretnina su činile oko 10% BDP-a, što je rast oko 1,5 % u odnosu na prethodnu godinu. Početkom 2020. godine, odnosno početkom utjecaja corona virusa, vrijednosti stambenih nekretnina i dalje rastu, ali smanjenim stopama rasta, a broj transakcija je smanjen. Također, utjecaj potresa u Zagrebu u 03.2020. godini je utjecao na tržište stanova u centru Zagreba, odnosno broj transakcija starogradnje u centru je zanemariv.

Većina transakcija stambenih nekretnina financirana je od strane poslovnih banaka. Za vrijeme COVID-19, banke se suočavaju s dva trenda. Prvi trend je uvođenje moratorija na kredite, koje je zatražilo oko 40-tak tisuća građana, dok ih je oko pola odobreno. Osim moratorija, banke su započele zaoštravati kreditne uvjete, te kreditnu sposobnost računaju sukladno ovršnom zakonu, a u kreditnu sposobnost nisu uračunati dodatci na plaću (terenski rad, naknada za prijevoz i sl.). Broj dugoročnih najмова se povećava, dok se broj kratkoročnih najмова smanjuje. Cijena zakupa uredskih prostora je u sličnim okvirima kao i prije pandemije corona virusa, zbog velike potražnje za poslovnim prostorima, a osobito uredskim prostorima. Nepopunjenost uredskih zgrada je vrlo mala, te se kreće na razini do 5%.

Utjecaj pandemije corona virusa na turističku sezonu je značajan, što je rezultiralo ukupnim padom od oko 50% dolazaka,. Budući da više od 20% BDP-a ovisi o turističkom sektoru, predviđa se pad BDP-a od 9,4% za 2020. godinu, te povećanje oko 6,1% za 2021. godinu.

#### **Izvor: Državni zavod za statistiku, Priopćenja i Statistička izvješća, od 09.07.2021. godine**

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2021. u odnosu na četvrto tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 0,9%. U odnosu na prvo tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 4,6%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 4,3%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2020. za 5,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 0,5%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2020. za 4,6%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2021. u odnosu na četvrto tromjesečje 2020. u prosjeku su za Grad Zagreb ostale na razini cijena iz četvrtog tromjesečja 2020., dok su za Jadran u prosjeku više za 4,1%, a za Ostalo u prosjeku su niže za 3,1%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 3,3%, za Jadran za 5,9% i za Ostalo za 5,9%.

## Obrazloženje za odabir metode

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

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

Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

### POREDBENA METODA:

temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

### PRIHODOVNA METODA:

temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

### TROŠKOVNA METODA:

temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno 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 kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.


Predmetna nekretnina je **POSLOVNI PROSTOR**, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine.

# IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Na službenim internet stranicama nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, postoji interaktivna aplikacija pod nazivom Informacijski sustav prostornog uređenja, a čiji je jedan od modula **eNekretnine**, gdje su geolocirani podaci kupoprodajnih ugovora nekretnina u Republici Hrvatskoj u posljednje 4 godine, a sve sukladno Zakonu i pripadnim pravilnicima.

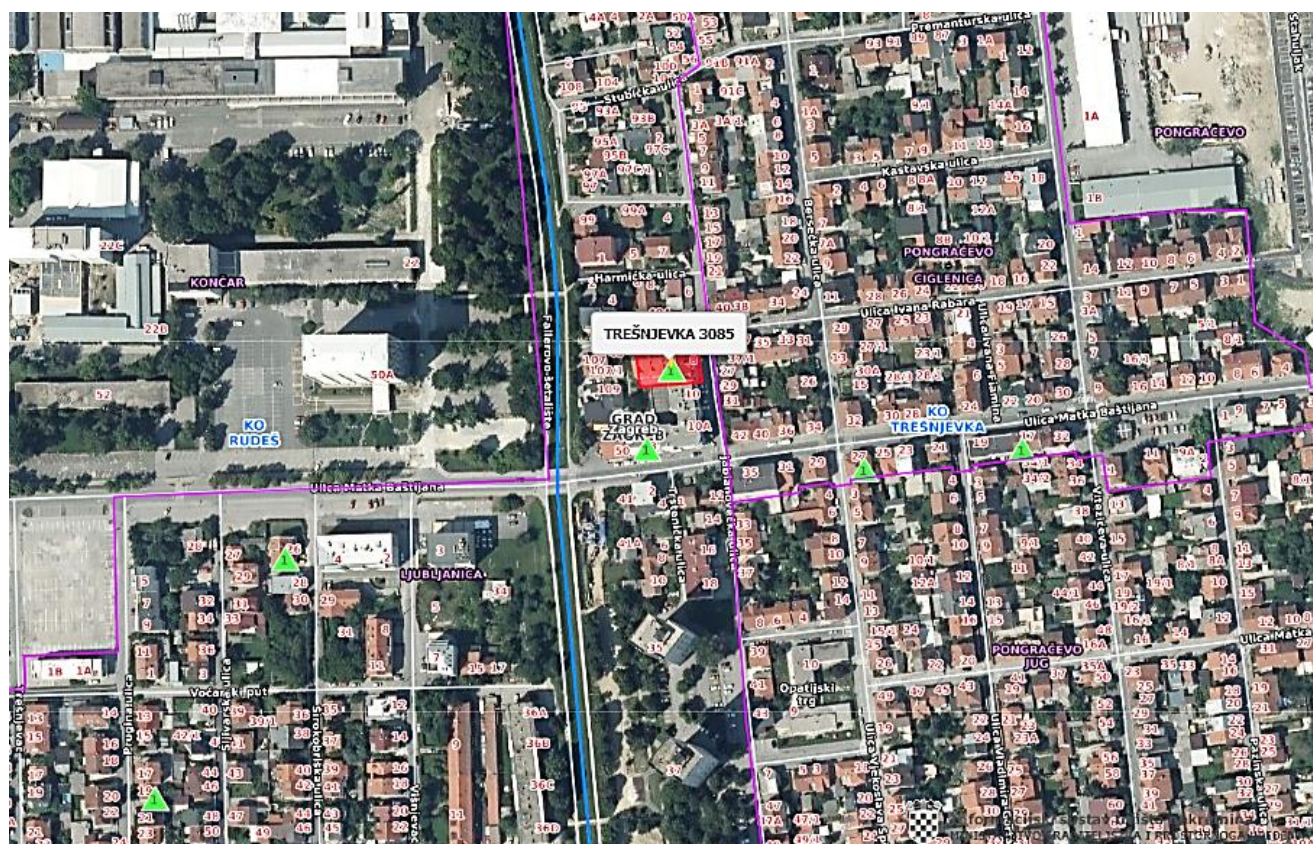
Pridržavajući se principa sličnosti obilježja s procjenjivanom nekretninom, uključujući i lokaciju, odabrane su poredbene nekretnine.

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

<div>  <div>           DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU            REPUBLIKE HRVATSKE            CROATIAN BUREAU OF STATISTICS         </div> </div>		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
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	100,93
	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
	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



Podaci s eNekretnina, dostupni na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>



Podloga

Katalog

Središnji registar prostornih jedinica

Digitalni katastarski plan

Plan približnih vrijednosti 1.1.2019.

Zbirka kupoprodajnih cijena

☐ Stan/apartman (ST/A)

☐ Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)

☐ Poslovna zgrada (PZG)

☒ Poslovni prostor (PP)

☐ Gospodarska zgrada (GZG)

☐ Višestambena zgrada (VZG)

☐ Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak (KPB)

☐ Garaža (G)

☐ Parkirno - garažno mjesto (PGM)

☐ Vanjsko - parkirno mjesto (VPM)

☐ Skladište (SKL)

☐ Spremište (SP)

☐ Različite nekretnine (RN)

☐ Ostalo (OS)

☐ Ruševine (RU)

☐ Građevinsko zemljište (GZ)

☐ Poljoprivredno zemljište (PZ)

☐ Šumsko zemljište (ŠZ)

☐ Prirodno neplodno zemljište (PNZ)

Kao izvor podataka o realiziranim transakcijama korišten je modul **eNekretnine** dostupan na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>.

Odabrane su realizirane transakcije u neposrednoj blizini predmetne nekretnine koje svojom površinom i obilježjima u velikoj mjeri odgovaraju predmetnoj nekretnini.

# IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

## Poslovni prostor

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Cjenovni blok	Površina	Položaj nekretnine	Namjena	Opće stanje
Zagreb Jablanovečka ulica, br. 8	LJUBLJANICA	55,50 m <sup>2</sup>	Pod + Pr	poslovna	nefunkcionalno, nedovršeno, zapušteno

Redni broj	1	2	3	4	5
Datum transakcije (kupoprodaje)	8.6.2020	27.12.2019	27.6.2019		
Katastarske oznake	k.č. 3090, k.o. Trešnjevka	k.č. 210/1, k.o. Rudeš	k.č. 210/1, k.o. Rudeš		
Izvor podataka o prodajnoj cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine		
ID PU (ID ZKC)	1276621	1215347	1331514		
Veličina / neto korisna površina [m <sup>2</sup> ] *	35,41 m <sup>2</sup>	42,56 m <sup>2</sup>	43,41 m <sup>2</sup>		
Cjenovni blok	LJUBLJANICA	CIGLENICA	CIGLENICA		
Bruto prodajna cijena [HRK]	227.025,15	235.000,00	235.000,00		
Bruto prodajna cijena [€]	30.000,00	31.589,56	31.790,24		
Poredbeni pokazatelj [€/m <sup>2</sup> ]	847,22	742,24	732,33		

Pr. Pr. Pr.

Izjednačavanje prema indeksu razvijenosti					
Indeks razvijenosti lokacije predmetne nekretnine (A)	116,560	116,560	116,560		
Indeks razvijenosti lokacije poredbenih nekretnina (B)	116,560	116,560	116,560		
korekcijski faktor (izjednačavanje indeksom razvijenosti): (B/A)	0,00%	0,00%	0,00%		
Izjednačena cijena prema indeksu razvijenosti [€/m <sup>2</sup> ]	847,22	742,24	732,33		

Međuvremensko izjednačavanje					
Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	145,43	145,43	145,43		
Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	142,54	137,38	131,15		
korekcijski faktor (vremensko izjednačavanje): (B/A)	2,03%	5,86%	10,89%		
Izjednačena cijena međuvremenski i prema indeksu razvijenosti [€/m <sup>2</sup> ]	864,40	785,73	812,06		

Interkvalitativno izjednačavanje					
veličina nekretnine	0%	0%	0%		
infrastruktura	0%	0%	0%		
lokacija	0%	0%	0%		
zona (pogled, ostalo...)	0%	0%	0%		
ostali parametri (kvaliteta uređenja, starost, kat)	0%	0%	0%		
ukupna korekcija	0,00%	0,00%	0,00%		
Ukupna korigirana vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	864,40	785,73	812,06		

sukladno propisima: bez primjene koeficijenta

Datum vrednovanja:	04.06.2021.	Ukupna prosječna cijena [€/m <sup>2</sup> ]:	820,73
--------------------	-------------	--	--------

Tržišna vrijednost nekretnine	NKP (KVP)	odabrana jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	tržišna vrijednost nekretnine [€]
	55,50	821	45.550,46 €

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Izjednačena cijena	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-σ (sigma)	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	864,40	43,67	5%	43,67	1.906,78	prihvatljivo	prihvatljivo
2	785,73	-35,00	-4%	35,00	1.225,04	prihvatljivo	prihvatljivo
3	812,06	-8,67	-1%	8,67	75,10	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 820,73  
Standardna devijacija 32,70  
Dvostruka standardna devijacija 65,39  
Prosječno apsolutno odstupanje 29,11

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje, odnosno prema važećem Pravilniku:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine.

Prema čl. 19 Pravilnika, poredbene nekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost, budući da su nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja:

- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **±40%** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina;
- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **± dvostrukog standardnog odstupanja** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo **2 $\sigma$** ).



# POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

*Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine* su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu.

Budući da se procjenjivanje vrijednosti izvodi uz pretpostavku normalnog funkcionalnog stanja procjenjivane nekretnine, iz navedenog proizlazi:

Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine					
odabrana jedinična vrijednost [€/m²]	dovršenost	građevinski popravci	stanje održavanja; izvedene adaptacije	zastarjelost	korigirana jedinična vrijednost [€/m²]
821	0 €/m²	75 €/m²	0 €/m²	0 €/m²	746
Korigirana tržišna vrijednost nekretnine	NKP (KVP)	korigirana jedinična vrijednost [€/m²]		tržišna vrijednost nekretnine [€]	
	55,50	746		41.388 €	
		tržišna vrijednost nekretnine [kn]		308.779,70 kn	
		zaokruženo [kn]		309.000,00 kn	

Zaokruživanje konačnog iznosa procijenjene vrijednosti provedeno prema čl. 68, al. (5) **Pravilnika**.

## ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom kolovozom 2021. godine, iznosi:

**309.000 kn**

**41.388 €**

1 € = 7,460617 kn (prema srednjem tečaju HNB na dan izrade elaborata)

**Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.**

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju od tri mjeseca (sukladno intervalima objavljenih indeksa DSZ-a).

Zagreb, kolovoz 2021.

Za **ALLEGRIAN** d.o.o.

Broj: 4 Su – 884/18 - Županijski sud

Izradio:

**Sergije Štulić, mag.ing.aedif.**

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Broj: 4 Su – 399/2021 - Županijski sud

Broj: 4 Su – 173/21 - Trgovački sud

**Izjava o nepristranosti i neovisnosti**

Ovom izjavom trgovačko društvo **ALLEGRIAN d.o.o.**, OIB: 86904330721, Zagreb, **pravna osoba koja ispunjava uvjete, odnosno ima potrebno ovlaštenje za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, sukladno čl. 9, st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) temeljem Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su – 884/18, od 26.06.2018. godine, sukladno čl.9, st (2.) Zakona, izjavljuje da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Potvrđujemo također da procjenitelj osobno, te potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, odnosno imovini, nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, kao i da naknada za izradu elaborata ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Za **ALLEGRIAN d.o.o.**

direktor:

**Sergije Štulić**, mag.ing.aedif.

## **Prilozi**

- Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige
- Prilog 2 – Posjedovni list

Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige

Katastarska općina: 335622, TREŠNJEVKA  
POSEBNI IZVADAK  
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA  
Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 8393

C Teretovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 20.10.2020.g. pod brojem Z-46488/2020 UKUJIZBA, ZALOŽNO PRAVO Primljeno: 12.svibnja 2006. Z-33366/06 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnovanijem založnog prava na nekretnosti od 03.svibnja 2006.g. solemniziranog po jav. bilj. Zorki Čavajda iz Zagreba, Radnička cesta 48 br. OU-412/2006., uključuje se pravo založna na nekretnosti Vrdoljak Ivana, 3.78/100 dijela nekretnosti u A, dvoetažni poslovni prostor u podrumu i prizemlju ukupne površine 73,93 m <sup>2</sup> , oznake P 1, u iznosu od 401.075,87 HRK po srednjem tečaju HNB na dan sastavljanja ugovora s pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima, za korist: 1.2 Zaprimljeno 20.10.2020.g. pod brojem Z-46488/2020 Prvenstveni red upisa: Z-30132/2019 UKUJIZBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESUJI 31.05.2019, djelomični povjereni izvadak iz sudskog registra od 07.04.2016. uloženi u zbirku isprava Z-27216/16 prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom pod Z-33366/06 u iznosu od 401.075,87 HRK s dosadašnjeg vjerovnika Hypo-Leasing Croatia d.o.o., Zagreb, Koranska 16, za korist: H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	401.075,87 HRK	na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.08.2021.

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 31.08.2021. 00:28  
Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 8393  
Katastarska općina: 335622, TREŠNJEVKA  
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA  
Broj zadnjeg dnevnika: Z-4463/2021  
Aktivne plombe:  
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 16 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK					
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina		Primjedba
			jutro	čhv m2	
1.	3085	JABLANOVEČKA ULICA			681
		DVORIŠTE			251
		KUĆA BR. 8			430
		UKUPNO:			681

DRUGI ODJELJAK	
Rbr.	Sadržaj upisa
	Zaprimljeno 20.10.2020.g. pod brojem Z-46488/2020
2.1	Prvenstveni red upisa: Z-11171/2016 ZABILJEŽBA, da je za kuću br. 8 na zkrbr. 3085 pnbloženo rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Klasa: UPI/350-05/2014-007/68 ur.br.251-13-22-6/002-15-1 od 14. listopada 2015.g.

B Vlastovnica	
Rbr.	Sadržaj upisa
16.	Suvlasnički dio: 3,78/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-16) dvoetažni poslovni prostor u podrumu i prizemlju ukupne površine 73,93 čm, oznake P 1 TGT TERO D.O.O., JEŽDOVEC, JEŽDOVEC 131A

C Teretovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 16 (3,78/100)	

Prilog 2 – Posjedovni list

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
41	2,84/100	SKAKUĆ SOMUN JASMINKA, KSAVER BR. 113, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	36157098537

Podaci o katastarskim česticama

Redni broj dijela	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Natčin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Prinijedba
41	3085	JABLANOVEČKA ULICA KUĆA, Zagreb, Jablanovečka ulica 8	681	9		
		DVORIŠTE	430	251		
			681			

Ukupna površina katastarskih čestica

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 31.08.2021. 00:28

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 3356/22)

Posjedovni list: 8393  
nekretnine na kojoj je uspostavljeno tužno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	0,86/100	OZVAČIĆ RUDOLF, JABLANOVEČKA BR. 8, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
2	0,85/100	SLAVKO CESAR, JABLANOVEČKA ULICA 8, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	55504421277
3	0,85/100	ČULINA VINKO, ZADAR, OLIVSKA 9, VLASNIK ZANATSKJE RADNJE TERMIKA IZ ZADRA, ANTE STARČEVIĆA 19D., (VLASNIK)	1/1	72345029645
4	0,85/100	VLADIMIR IVAN, RADNIČKA BR. 11, UMAG (VLASNIK)	1/1	83028892248
5	1,18/100	GRADINE D.O.O., MARICE BARIĆ BR. 13, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
6	0,79/100	DAVOR PODOBNIK, JABLANOVEČKA ULICA 8, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	45387938940
7	0,78/100	KERESTIŠ BRANIMIR, JABLANOVEČKA BR. 8, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
8	0,76/100	SUPERNET D.O.O., MEDVEŠČAK BR. 6, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
9	0,75/100	SUPERNET D.O.O., MEDVEŠČAK BR. 6, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
10	0,75/100	HELENA MAČVANIN, HRUŠEVEČKA ULICA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	71589978792
11	0,85/100	PETRAM-PROMET D.O.O., STUBIČKA ULICA 87, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	29681844853
12	0,85/100	PETRAM-PROMET D.O.O., STUBIČKA ULICA 87, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	29681844853
13	0,85/100	KULA-PROMET D.O.O., KRASNO, KRASNO B.B. (VLASNIK)	1/1	
14	0,85/100	KULA-PROMET D.O.O., KRASNO, KRASNO B.B. (VLASNIK)	1/1	
15	0,85/100	KULA-PROMET D.O.O., KRASNO, KRASNO B.B. (VLASNIK)	1/1	
16	3,78/100	TGT TERO D.O.O., JEŽDOVEC, JEŽDOVEC 131A (VLASNIK)	1/1	
17	1,78/100	KULA-PROMET D.O.O., KRASNO, KRASNO B.B. (VLASNIK)	1/1	