

PREDMET:

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI:

1 STAMBENI PROSTOR i

28 GARAŽNO PARKIRNIH MJESTA

zk.ul. 17391, z.k.č.br.4993/1, K.O.VRAPČE NO



LOKACIJA:

STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR.5,5A,5B,5C,5D,5E,5F,5G,5H,7B,7C,7D,7E,7F,I
DVORIŠTE PAVLENSKI PUT, 10000 ZAGREB

NARUČITELJ:

Stečajni upravitelj Stečajne mase iza dužnika STIB NEKRETNINE d.o.o., OIB: 64139676233
VI Požarinje 6, 10000 Zagreb

IZRADILA:

Matković Rajka dipl.ing.arh.

Datum vrednovanja : 1.3.2022.

Datum izrade nalaza: ožujak 2022.



SADRŽAJ :

1. UVOD

2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1. Dokumenti

2.2. Opis nekretnine

2.2.1. Pložaj nekretnine

2.2.2. Zemljišno knjižno stanje

2.2.3. Katastarsko stanje

2.2.4. Očevid

2.2.5. Opis nekretnine

3. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNIH VRIJEDNOSTI

3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

3.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

3.3. Zbirka kupoprodajnih cijena

4. IZRAČUN

5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

6. IZJAVA VJEŠTAKA

7. PRILOZI (zapisnik, dokumentacija i fotocokumentacija)

1.UVOD

Od strane stečajnog upravitelja Marinka Paića, dipl. ing., VI Požarinje 6, Zagreb, u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza dužnika STIB NEKRETNINE d.o.o. povjereno mi je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina – 1 stambenog prostora i 28 garažno parkiranih mjesta u stambeno-poslovnoj zgradi PAVLENSKI PUT br.5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F, 5G, 5H, 7B, 7C, 7D, 7E, 7F, i DVORIŠTE.

Svrha utvrđivanja tržišne vrijednosti je prodaja nekretnina u stečajnom postupku. Vještački nalaz sačinjen je u skladu sa važećim pravilnicima i uredbama, na temelju uvida u dostavljenu dokumentaciju i stvarnog stanja na licu mjesta.

Za izračun vrijednosti nekretnina primijenjena je poredbena metoda – vrijednost stambenih prostora i predmetnih garažno parkiranih mjesta je izvedena u odnosu na vrijednost prodanih nekretnina prema podacima iz Informacijski sustav tržišta nekretnina „eNekretnine“, a nalazom iskazana tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je kao mjerodavna za vrijeme izrade nalaza, u ožujku 2022.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti u nalazu iskazane su u eurima, dok je rekapitulacija procijenjene vrijednosti nekretnine dana i u kunama, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 01.03. 2022.- 1EUR=7,547904 kn.

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine utvrđena je na temelju :

- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina / 2015,
- Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina /2015
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima /2014
- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakona o zemljišnim knjigama
- Zakona o prostornom uređenju i gradnji
- Osobnog saznanja vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta
- Priopćenja zavoda za statistiku
- Građevinske regulative i ostalih pravila struke

2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 Dokumenti

Za izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koristila sam i prilažem sljedeće dostupne dokumente:

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana
- indeks cijena nekretnina

2.2 Opis nekretnine

Nekretnine – u naravi predstavljaju 1 stambeni prostor i 28 garažno parkirnih mjesta u stambeno-poslovnoj zgradi koja ima 8 ili manje stambenih etaža i 2 podzemne etaža.

2.2.1. Položaj nekretnine

Adresa (ulica i kućni broj): Stambeno poslovna zgrada na adresi Pavlenski put br.5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F, 5G, 5H, 7B, 7C, 7D, 7E, 7F I DVORIŠTE, 10000 Zagreb

Gradska četvrt : Stenjevec

2.2.2. Zamlišno knjižno stanje

Broj uloška čestice : 17391

Broj z.k.č. : 4993/1

Katastarska općina: Vrapče Novo

2.2.3. Katastarsko stanje

Broj katastarske čestice: 4993/1

Katastarska općina: Vrapče

2.2.4. Očevid

Dana 1.3.2022 pregledala sam predmetne nekretnine na k.č. 4993/1, k.o. Vrapče

a) Zemljište

Poslovno-stambena zgrada u kojoj se nalaze predmetne nekretnine je smještena na zemljištu koje se prema GUP-u Grada Zagreba nalazi u zoni M1 – mješovita pretežito stambena namjena, urbana pravila 3.1. što podrazumjeva pripadajuća obilježja definirana u tekstualnom dijelu GUP-a.

b) Infrastruktura

Stambeno-poslovna zgrada se nalazi na komunalno opremljenom području i priključena je na sljedeće komunalne sustave :

- električnu mrežu
- gradski vodovod i kanalizaciju
- telefonski vod
- plinsku instalaciju

c) Godina izgradnje zgrade

Zgrada je sagrađena 2008.

d) Stanje održavanja

U naravi je vidljivo da je zgrada u dobrom stanju, te da je održavana u smislu tekućeg odnosno redovnog održavanja.

2.2.5. Opis nekretnine

Stambeno-poslovna zgrada u kojoj se nalaze predmetne nekretnine – 1 stambeni prostor i 28 garažno parkirna mjesta izgrađena je 2008 godine, pa je za istu dobivena Uporabna dozvola Klasa: UP/I-361-05/2008-001/00164 Urbroj:251-13-22/103-08-9 od 5. studenog 2008, što je ujedno dokaz legalnosti.

Osnovna konstrukcija zgrade: temelji, nosivi zidovi i međukatne konstrukcije su armiranobetonski. Zidovi su sa unutrašnje strane i na pročeljima žbukani i farbani. Pročelja stubišta su staklene stijene u alum. okvirima, kao i ograde na balkonima i francuskim prozorima. U otvore je ugrađena PVC stolarija, a ulazna vrata su kombinacija al. i PVC-a. Krovna konstrukcija završava prohodnom terasom.

Stan koji je predmet ove procjene nalazi se u L1 na četvrtom katu, a garažno parkirna mjesta na etaži -1 i -2.

Etaže su opremljene protupožarnim sprinkler sistemom, ventilacijom i instalacijom struje. U garažu se sa ulice spušta rampom

Okućnica je uređena asfaltnim površinama, zelenilom i popločenim pješačkim stazama i prolazima.

3. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Za izračun vrijednosti nekretnina, u prvom koraku, primijenjeno je načelo općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina: korišteni su podaci dobiveni iz geo-informatičke baze „eNekretnine“, a u obzir su uzete nekretnine prodane u prethodnom periodu od četiri godine. Budu li kao usporedive cijene iz baze određene one postignute iz prethodnog perioda, biti će korigirane koeficijentima za korekciju izračunatih iz Indeksa cijena stambenih nekretnina Hrvatske Narodne Banke za područje Grada Zagreba.

3.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

Obzirom na prikupljene podatke a prema Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za izračun tržišne vrijednosti je primijenjena poredbena metoda.

Poredbena metoda obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istog su ili usporedivog cjenovnog bloka postignutih iznosa unatrag nekoliko godina. Očevidom i dokumentacijom je utvrđeno odgovara li predmetna nekretnina svojim karakteristikama ostalim nekretninama za koje postoje podaci o postignutoj prodajnoj cijeni.

Nekretnine (stambeni prostori) koje su predmet ove procjene, imaju karakteristike koje su usporedive sa odabranim realiziranim transakcijama.

Podaci za poredbeni postupak koji su primijenjeni za utvrđivanje tržišne vrijednosti stambenih prostora, dobiveni su iz geo-informatičke baze „eNekretnine“, a odnose se na lokacije koje su sličnih obilježja.

Obzirom da podaci iz kupoprodajnih ugovora u geo-informatičkoj bazi „eNekretnine“ ne izražavaju jasno kolika je podna površina garažno parkirnih mjesta, jer su se u vlasničke listove upisivale podne površine ili neto korisne površine izračunate različitim koeficijentima ovisno o tome koji su se pravilnici tj. norme kroz vrijeme primjenjivali. Iz tog razloga jedinična cijena garažno parkirnog mjesta biti će izvedena iz jedinične cijene stambenog prostora, a prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/2015) Prilog 1 A), koji određuje koeficijente za obračun korisnih vrijednosti površina obzirom na namjenu nekretnine. Uvidom u elaborat etažiranja, a iz tablica etažne podjele posebnih dijelova, uzete su podne površine (NP) parkirnih mjesta.

Poredbene nekretnine - stambeni prostori

	kupo prod. ug.	k.č.	k.o.	god. izgr.	vrsta nekr/ namj.	povr. /m2	ukupn. cijena	Cijena/m2 bez PDV	Datum skl.ug	Cjen. blok
1.	KP	4993/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	81,83 m2	988.160,97 kn	15.981,90 kn/m2	27.08. 2021.	Oranice Tep
2.	KP	4993/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	35,62 m2	622.992,77 kn	17.489,97 kn/m2	27.05. 2021.	Oranice Tep
3.	KP	4993/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	45,10 m2	816.677,00 kn	18.108,13 kn/m2	10.05. 2021.	Oranice Tep
4.	KP	4978/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	63,80 m2	957.253,83 kn	15.003,97 kn/m2	30.03. 2021.	Oranice Tep
5.	KP	4978/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	34,54 m2	506.293,33 kn	14.658,17 kn/m2	13.11. 2020.	Oranice Tep
6.	KP	4978/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	33,45 m2	489.797,55 kn	14.642,67 kn/m2	21.07. 2020.	Oranice Tep
7.	KP	4978/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	60,31 m2	878.539,80 kn	14.567,06 kn/m2	26.06. 2020	Oranice Tep
8.	KP	4991/4	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	70,64 m2	1.055.588,80 kn	14.943,2* kn/m2	05.01. 2021.	Oranice Tep
9.	KP	4991/4	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	55,36 m2	712.407,76 kn	12.868,63 kn/m2	28.05. 2020.	Oranice Tep
10.	KP	4991/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	47,42 m2	793.353,29 kn	16.730,35 kn/m2	30.08. 2021.	Oranice Tep
11.	KP	4991/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	57,82 m2	830.491,42 kn	14.363,39 kn/m2	02.12. 2020.	Oranice Tep
12.	KP	4991/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	63,33 m2	870.805,61 kn	13.750,28 kn/m2	03.01. 2020.	Oranice Tep
13.	KP	4972/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	89,50 m2	1.534.171,18 kn	15.418,80 kn/m2	03.01. 2022.	Oranice Tep
14.	KP	4972/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	63,54 m2	1.030.000,00 kn	16.210,26 kn/m2	12.07. 2021.	Oranice Tep
15.	KP	4972/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	64,47 m2	925.136,00 kn	14.349,86 kn/m2	25.08. 2020.	Oranice Tep

4. IZRAČUN

Obzirom na godišta obavljenih kupoprodajnih transakcija cijene prodanih nekretnina, izražene na bazi m², iz zbirke kupoprodajnih cijena potrebno je korigirati pomoću indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku za područje Grada Zagreba, te ih svesti na dan vrednovanja.

Iz čega slijedi da je nekretnina – stambeni prostor pod rednim brojem:

1. Na k.č.4993/1 k.o.Vrapče Novo, stambeni prostor površine 61,83 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 27.08.2021., ukupne cijene 988.160,97 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 15.981,90 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-korigirana cijena = cijena iz ugovora - 15.981,90 kn/m²

2. Na k.č. 4993/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 35,62 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 27.05.2021., ukupne cijene 622.992,77 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 17.489,97 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60

-bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2021. - 152,55
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 17.489,97 kn/m²

$154,60/152,55 \times 17.489,97 \text{ kn /m}^2 = 17.725,00 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena – 17.725,00 kn/m²

3. Na k.č. 4993/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 45,10 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 10.05.2021., ukupne cijene 816.677,00 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 18.108,13 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2021. - 152,55

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 18.108,13 kn/m²

$154,60/152,55 \times 18.108,13 \text{ kn /m}^2 = 18.351,47 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena – 18.351,47 kn/m²

4. Na k.č. 4978/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 63,80 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 30.03.2021., ukupne cijene 957.253,83 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 15.003,97 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za prvo tromjesečje 2021. - 145,43

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora - 15.003,97 kn/m²

$154,60/145,43 \times 15.003,97 \text{ kn/m}^2 = 15.950,03 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena - 15.950,03 kn/m²

5. Na k.č. 4978/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 34,54 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 13.11.2020., ukupne cijene 506.293,33 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 14.658,17 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za četvrto tromjesečje 2020. - 145,45

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora - 14.658,17 kn/m²

$154,60/145,45 \times 14.658,17 \text{ kn/m}^2 = 15.580,28 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena - 15.580,28 kn/m²

6. Na k.č. 4978/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 33,45 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 21.07.2020., ukupne cijene 489.797,55 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 14.642,67 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2020. - 141,09

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora - 14.642,67 kn/m²

$154,60/141,09 \times 14.642,67 \text{ kn/m}^2 = 16.044,77 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena - 16.044,77 kn/m²

7. Na k.č. 4978/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 60,31 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 26.06.2020., ukupne cijene 878.539,80 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 14.567,06 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2020. - 142,54

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora - 14.567,06 kn/m²

$154,60/142,54 \times 14.567,06 \text{ kn/m}^2 = 15.799,54 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena - 15.799,54 kn/m²

8. Na k.č. 4991/4 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 70,64 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 05.01.2021., ukupne cijene 1.055.588,80 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 14.943,21 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za prvo tromjesečje 2021. - 145,45

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora - 14.943,21 kn/m²

$154,60/145,43 \times 14.943,21 \text{ kn/m}^2 = 15.883,26 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena - 15.883,26 kn/m²

9. Na k.č. 4991/4 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 55,36 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 28.05.2020., ukupne cijene 712.407,76 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 12.868,63 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2020. - 142,54

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora - 12.868,63 kn/m²

$154,60/142,54 \times 12.868,63 \text{ kn/m}^2 = 13.957,41 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena - 13.957,41 kn/m²

10. Na k.č. 4991/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 47,42 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 30.08.2021., ukupne cijene 793.353,29 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 16.730,35 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 16.730,35 kn/m²

-korigirana cijena – cijena iz ugovora = 16.730,35 kn/m²

11. Na k.č. 4991/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 57,82 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 02.12.2020., ukupne cijene 830.491,42 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 14.363,39 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za četvrto tromjesečje 2020. - 145,45

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 14.363,39 kn/m²

$154,60/145,45 \times 14.363,39 \text{ kn/m}^2 = 15.266,96 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena – 15.266,96 kn/m²

12. Na k.č. 4991/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 63,33 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 03.01.2020., ukupne cijene 870.805,61 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 13.750,28 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za prvo tromjesečje 2020. – 140,79

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 13.750,28 kn/m²

$154,60/140,79 \times 13.750,28 \text{ kn/m}^2 = 15.099,03 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena – 15.099,03 kn/m²

13. Na k.č. 4972/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 99,50 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 03.01.2022., ukupne cijene 1.534.171,18 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 15.418,80 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 15.418,80 kn/m²

-korigirana cijena = cijena iz ugovora - 15.418,80 kn/m²

14. Na k.č. 4972/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 63,54 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 12.07.2021., ukupne cijene 1.030.000,00 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 16.210,26 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 16.210,26 kn/m²

-korigirana cijena = cijena iz ugovora – 16.210,26 kn/m²

15. Na k.č. 4972/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 64,47 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 25.08.2020., ukupne cijene 925.136,00 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 14.349,86 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2020. – 141,09

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 14.349,86 kn/m²

$154,60/141,09 \times 14.349,86 \text{ kn/m}^2 = 15.723,92 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena – 15.723,92 kn/m²

k.č. k.o.	Datum skl.ug	vrsta nekr/ namj.	povr. /m2	Cijen. blok	Korigirana cijena/m2 bez PDV	Odstupanje od prosječne cijene %
k.č. 4993/1 k.o. Vrapče Novo	27.08. 2021.	stamb. prost./M1	61,83 m2	Oranice Tep	15.981,90 kn/m2	0,00 %
k.č. 4993/1 k.o. Vrapče Novo	27.05. 2021.	stamb. prost./M1	35,62 m2	Oranice Tep	17.725,00 kn/m2	+10,90 %
k.č. 4993/1 k.o. Vrapče Novo	10.05. 2021.	stamb. prost./M1	45,10 m2	Oranice Tep	18.351,47 kn/m2	+14,82 %
k.č. 4978/1 k.o. Vrapče Novo	30.03. 2021.	stamb. prost./M1	63,80 m2	Oranice Tep	15.950,03 kn/m2	-0,19 %
k.č. 4978/1 k.o. Vrapče Novo	13.11. 2020.	stamb. prost./M1	34,54 m2	Oranice Tep	15.580,28 kn/m2	-2,51 %
k.č. 4978/1 k.o. Vrapče Novo	21.07. 2020.	stamb. prost./M1	33,45 m2	Oranice Tep	16.044,77 kn/m2	+0,39 %
k.č. 4978/1 k.o. Vrapče Novo	26.06. 2020	stamb. prost./M1	60,31 m2	Oranice Tep	15.799,54 kn/m2	-1,13 %
k.č. 4991/4 k.o. Vrapče Novo	05.01. 2021.	stamb. prost./M1	70,64 m2	Oranice Tep	15.883,26 kn/m2	+0,99 %
k.č. 4991/4 k.o. Vrapče Novo	28.05. 2020.	stamb. prost./M1	55,36 m2	Oranice Tep	13.957,41 kn/m2	-12,66 %
k.č. 4991/1 k.o. Vrapče Novo	30.08. 2021.	stamb. prost./M1	47,42 m2	Oranice Tep	16.730,35 kn/m2	+4,68 %
k.č. 4991/1 k.o. Vrapče Novo	02.12. 2020.	stamb. prost./M1	57,82 m2	Oranice Tep	15.266,96 kn/m2	-4,47 %
k.č. 4991/1 k.o. Vrapče Novo	03.01. 2020.	stamb. prost./M1	63,33 m2	Oranice Tep	15.099,03 kn/m2	-5,52 %
k.č. 4972/1 k.o. Vrapče Novo	03.01. 2022.	stamb. prost./M1	99,50 m2	Oranice Tep	15.418,80 kn/m2	-3,52 %
k.č. 4972/1 k.o. Vrapče Novo	12.07. 2021.	stamb. prost./M1	63,54 m2	Oranice Tep	16.210,26 kn/m2	+1,43 %
k.č. 972/1 k.o. Vrapče Novo	25.08. 2020.	stamb. prost./M1	64,47 m2	Oranice Tep	15.723,92 kn/m2	-1,61 %
Prosječna korigirana kupoprodajna cijena					15.981,53 kn/m2	

Na temelju dobivenih podataka, poredbenom metodom prosječna jedinična cijena Stambenog prostora (za 1 m²) procjenjuje se s iznosom od 15.981,53 kn/m².

Kako kupoprodajne cijene odabranih nekretnina ne odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina, nakon provođenja međuvremenskog interkvalitativnog izjednačenja, sve transakcije odgovaraju tržišnim uvjetima i pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Jedinična cijena izračunata s iznosom od 15 981,53 kn/m² ili 2.117,34 E/m² određuje ukupnu vrijednost stambenog prostora na predmetnoj lokaciji u cjenovnom bloku Oranice Tep prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 1.3. 2022. (1EUR=7,547904 kn)

1) Stambeni prostor:

	nekretnina k.č.4993/1 k.o.Vrapče N (etažn.vl.)	NKP /m ²	jed. Cijena kn/m ²	jed. Cijena EUR/m ²	ukupna cijena / EUR	ukupno zaokruženo /EUR
1.	Stamb. prost.(E-677)	40,21 m ²	15.981,53 kn/m ²	2.117,34 E/m ²	85.138,24 EUR-a	85.140,00 EUR-a

Jedinična cijena garažno parkirnog mjesta –GPM biti će izvedena iz jedinične cijene stambenog prostora, a prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina 28.rujna 2015 (n.n. broj 78/2015), za obračun korisne vrijednosti površina, a obzirom na namjenu i visinu prostorija uzimaju se u obzir koeficijenti iz priloga 1.A);

2) Garažno parkirna mjesta (GPM):

	nekretnina k.č.4993/1 k.o.Vrapče N (etažn.vl.)	podna površ. /m2	površ u z.k.	koef. korisn. vrijed. površ	korisn. vrijed. površine	jed. cijena EUR/m2	ukupna cijena EUR	Ukupno zaokruženo cijena EUR
2.	-2.GPM.2 (E-2)	14,43 m2	4,33 m2	0,5	7,21 m2	2.117,34 E/m2	15.266,02 EUR-a	15.230,00 EUR-a
3.	-2.GPM.17 (E-17)	13,00 m2	3,90 m2	0,5	6,50 m2	2.117,34 E/m2	13.762,71 EUR-a	13.760,00 EUR-a
4.	-2.GPM.52 (E-52)	12,20 m2	3,66 m2	0,5	6,10 m2	2.117,34 E/m2	12.915,77 EUR-a	12.920,00 EUR-a
5.	-2.GPM.87 (E-87)	12,43 m2	3,73 m2	0,5	6,21 m2	2.117,34 E/m2	13.148,68 EUR-a	13.150,00 EUR-a
6.	-2.GPM.98 (E-98)	12,50 m2	3,75 m2	0,5	6,25 m2	2.117,34 E/m2	13.233,37 EUR-a	13.230,00 EUR-a
7.	-2.GPM.121 (E-121)	15,00 m2	4,5 m2	0,5	7,50 m2	2.117,34 E/m2	15.880,05 EUR-a	15.880,00 EUR-a
8.	-2.GPM.127 (E-127)	13,97 m2	4,19 m2	0,5	6,98 m2	2.117,34 E/m2	14.779,03 EUR-a	14.780,00 EUR-a
9.	-2.GPM.138 (E-138)	19,20 m2	5,76 m2	0,5	9,60 m2	2.117,34 E/m2	20.326,46 EUR-a	20.330,00 EUR-a
10.	-2.GPM.190 (E-190)	12,00 m2	3,6 m2	0,5	6,00 m2	2.117,34 E/m2	12.704,04 EUR-a	12.700,00 EUR-a
11.	-2.GPM.212 (E-212)	12,50 m2	3,75 m2	0,5	6,25 m2	2.117,34 E/m2	13.233,37 EUR-a	13.230,00 EUR-a
12.	-2.GPM.225 (E-225)	15,00 m2	4,5 m2	0,5	7,50 m2	2.117,34 E/m2	15.880,05 EUR-a	15.880,00 EUR-a
13.	-2.GPM.247 (E-247)	19,83 m2	5,95 m2	0,5	9,91 m2	2.117,34 E/m2	20.982,83 EUR-a	20.980,00 EUR-a
14.	-1.GPM.24 (E-312)	12,50 m2	3,75 m2	0,5	6,25 m2	2.117,34 E/m2	13.233,37 EUR-a	13.230,00 EUR-a
15.	-1.GPM.41 (E-329)	17,23 m2	5,17 m2	0,5	8,61 m2	2.117,34 E/m2	18.230,29 EUR-a	18.230,00 EUR-a
16.	-1.GPM.52 (E-340)	15,00 m2	4,5 m2	0,5	7,50 m2	2.117,34 E/m2	15.880,05 EUR-a	15.880,00 EUR-a
17.	-1.GPM.74 (E-362)	22,83 m2	6,85 m2	0,5	11,41 m2	2.117,34 E/m2	24.158,84 EUR-a	24.160,00 EUR-a
18.	-1.GPM.138 (E-426)	13,97 m2	4,19 m2	0,5	6,98 m2	2.117,34 E/m2	14.779,03 EUR-a	14.780,00 EUR-a
19.	-1.GPM.172 (E-460)	15,00 m2	4,5 m2	0,5	7,50 m2	2.117,34 E/m2	15.880,05 EUR-a	15.880,00 EUR-a
20.	-1.GPM.235 (E-523)	15,00 m2	4,5 m2	0,5	7,50 m2	2.117,34 E/m2	15.880,05 EUR-a	15.880,00 EUR-a
21.	-1.GPM.241 (E-529)	15,50 m2	4,65 m2	0,5	7,75 m2	2.117,34 E/m2	16.409,38 EUR-a	16.410,00 EUR-a
22.	-1.GPM.273 (E-561)	16,73 m2	5,02 m2	0,5	8,36 m2	2.117,34 E/m2	17.700,96 EUR-a	17.700,00 EUR-a
23.	-1.GPM.284 (E-572)	15,33 m2	4,6 m2	0,5	7,66 m2	2.117,34 E/m2	16.218,82 EUR-a	16.220,00 EUR-a

	nekretnina k.č. 4993/1 k.o. Vrapče N (etažn. vl.)	pod. pov. /m2	površ u z.k.	koef. korisn. vrijed. površ	korisn. vrijed. površine	jed. cijena EUR/m2	ukupna cijena EUR	zaokruženo cijena EUR
24.	-2.GPM.19 (E-19)	12,50 m2	3,75 m2	0,5	6,25 m2	2.117,34 E/m2	13.233,37 EUR-a	13.230,00 EUR-a
25.	-2.GPM.115 (E-115)	15,50 m2	4,65 m2	0,6	7,75 m2	2.117,34 E/m2	16.409,38 EUR-a	16.410,00 EUR-a
26.	-2.GPM.117 (E-117)	15,00 m2	4,5 m2	0,5	7,50 m2	2.117,34 E/m2	15.880,05 EUR-a	15.880,00 EUR-a
27.	-2.GPM.270 (E270)	15,33 m2	4,6 m2	0,5	7,66 m2	2.117,34 E/m2	16.218,82 EUR-a	16.220,00 EUR-a
28.	-1.GPM.5 (293)	14,44 m2	4,33 m2	0,5	7,22 m2	2.117,34 E/m2	15.287,19 EUR-a	15.290,00 EUR-a
29.	-1.GPM.223 (E-511)	12,43 m2	3,73 m2	0,5	6,21 m2	2.117,34 E/m2	13.148,66 EUR-a	13.150,00 EUR-a

5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Prema relevantnim podacima, te na temelju podataka i pregleda stanja u naravi, utvrđuje se tržišna vrijednost predmetnih nekretnina u poslovno stambenoj zgradi na adresi Pavlenski put br. 5,5A,5B,5C,5D,5E,5F,5G,5H,7B,7C,7D,7E7F, na k.č. 4993/1 k.o. Vrapče Novo, sa iznosom:

1. Suvlasnički dio: 127/100000 Etažno vlasništvo (E-677)
Oznaka L1.4.04, povezano s vlasništvom dvosobnog stana na 4.katu ukupne neto korisne površine 40,21 m2, sadržaja: hodnik, dn. boravak sa blag., kuhinja, kupaoonica, soba u nacrtu označeno crvenom sačastom šrafurom

85.140,00 EURA

slovima :osamdesetpettisućastočetdeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

642.628,54 kn

slovima: šestočetdesetdvijetisućešestodvadesetosamkunapedesetčetirilipe

2. Suvlasnički dio: 14/100000 Etažno vlasništvo (E-2)
Oznaka -2.GPM.2, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 4,33 m², sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

15.230,00 EURA

slovima : petnaesttisućadvjestotrideseura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

114.954,57 kn

slovima: stočetnaesttisućadevetstopedesetčetirikunepedesetsedamlipa

3. Suvlasnički dio: 12/100000 Etažno vlasništvo (E-17)
Oznaka -2.GPM.17, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 3,9 m², sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

13.760,00 EURA

slovima : trinaesttisućasedamstošezdesetdeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

103.859,15 kn

slovima: stotritisućeosamstopedesetdevetkunapetnaestlipa

4. Suvlasnički dio: 12/100000 Etažno vlasništvo (E-52)
Oznaka -2.GPM.52, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 3,66 m², sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

12.920,00 EURA

slovima : dvanaesttisućadevetstodvadeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

97.518,91 kn

slovima: davedesetsedamtisućapetstoosamnaestkunadevedesetjednailipa

5. Suvlasnički dio: 12/100000 Etažno vlasništvo (E-87)
Oznaka -2.GPM.87, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 3,73 m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

13.150,00 EURA

slovima : trinaestisućastopedeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

99.254,93 kn

slovima: devedesetdevettisućadvjestopedesetčetirikunedevedesettrilipa

6. Suvlasnički dio: 12/100000 Etažno vlasništvo (E-98)
Oznaka-2.GPM.98, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 3,75 m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

13.230,00 EURA

slovima : trinaestisućadvjestotrideseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

99.858,76 kn

slovima: devedesetdevettisućaosamstopedesetosamkunasedamdesetšestlipa

7. Suvlasnički dio: 14/100000 Etažno vlasništvo (E-121)
Oznaka-2.GPM.121, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 4,5 m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

15.880,00 EURA

slovima : petnaestisućaosamstoosamdeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

119.860,71 kn

slovima: stodevetnaestisućaosamstošezdesetkunasedamdesetjednalipa

8. Suvlasnički dio: 13/100000 Etažno vlasništvo (E-127)
Oznaka -2.GPM.127, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 4,19 m², sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

14.780,00 EURA

slovima : četrnaest tisuć sedamsto osamdeset eura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

111.558,02 kn

slovima: stojedanaest tisuć petsto pedeset osam kuna dvije ipe

9. Suvlasnički dio: 18/100000 Etažno vlasništvo (E-138)
Oznaka -2.GPM.138, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 5,76 m², sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

20.330,00 EURA

slovima : dvadeset tisuć četrdeset eura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

153.448,88 kn

slovima: stopedeset tisuć četrsto četrdeset osam kuna osamdeset i lpa

10. Suvlasnički dio: 11/100000 Etažno vlasništvo (E-190)
Oznaka -2.GPM.190, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 3,6 m², sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

12.700,00 EURA

slovima : dvanaest tisuć sedamsto eura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

95.858,38 kn

slovima: devedeset pet tisuć četrsto pet kuna pedeset i lpa

11. Suvlasnički dio: 12/100000 Etažno vlasništvo (E-212)

Oznaka -2.GPM.212, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 3,75 m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

13.230,00 EURA

slovima : trinaestisućadvjestotrideseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

99.858,76 kn

slovima: devedesetdevetisućaosamstopedesetosamkunasedamdesetšestilipa

12. Suvlasnički dio: 14/100000 Etažno vlasništvo (E-225)

Oznaka -2.GPM.225, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 4,5 m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

15.880,00 EURA

slovima : petnaestisućaosamstoosamdeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

119.860,71 kn

slovima: stodevetnaestisućaosamstošezdesetkunasedamdesetjednalipa

13. Suvlasnički dio: 19/100000 Etažno vlasništvo (E-247)

Oznaka -2.GPM.247, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 5,95 m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

20.980,00 EURA

slovima : dvadesetisućadevetstoosamdeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

158.355,02 kn

slovima:stopedesetosamtisućatristopedesetpetkunadvijelipe

14. Suvlasnički dio: 12/100000 Etažno vlasništvo (E-312)
Oznaka -1.GPM.24, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 3,75 m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

13.230,00 EURA

slovima : trinaesttisućadvjestotrideseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

99.858,76 kn

slovima: devedesetdevettisućaosamstopedesetosamkunasedamdesetšestlipa

15. Suvlasnički dio: 16/100000 Etažno vlasništvo (E-329)
Oznaka -1.GPM.41, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 5,17 m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

18.230,00 EURA

slovima : osamnaesttisućadvjestotrideseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

137.598,28 kn

slovima: stotridesetsedamtisućapetstodevedesetosamkunadvadesetosamilipa

16. Suvlasnički dio: 14/100000 Etažno vlasništvo (E-340)
Oznaka -1.GPM.52, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 4,5 m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

15.880,00 EURA

slovima : petnaesttisućaosamstoosamdeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

119.860,71 kn

slovima: stodevetnaesttisućaosamstošezdesetkunasedamdesetjednalipa

17. Suvlasnički dio: 22/100000 Etažno vlasništvo (E-362)
Oznaka -1.GPM.74, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 6,85 m², sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

24.160,00 EURA

slovima: dvadesetčetiritisućestozdeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

182.357,36 kn

slovima: stoosamdesetdvijetisućetristopedesetsedamkunatridesetšestlipa

18. Suvlasnički dio: 13/100000 Etažno vlasništvo (E-426)
Oznaka -1.GPM.138, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 4,19 m², sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

14.780,00 EURA

slovima: četrnaesttisućasedamstoosamdeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

111.558,02 kn

slovima: stojedanaesttisućapetstopedesetosamkunadvijelipe

19. Suvlasnički dio: 14/100000 Etažno vlasništvo (E-460)
Oznaka -1.GPM.172, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 4,5 m², sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

15.880,00 EURA

slovima : petnaesttisućaosamstoosamdeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

119.860,71 kn

slovima: stodevetnaesttisućaosamstošezdesetkunasedamdesetjednalipa

20. Suvlasnički dio: 14/100000 Etažno vlasništvo (E-523)
Oznaka -1.GPM.235, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 4,5 m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

15.880,00 EURA

slovima : petnaest tisuća osam stotina i osamdeset eura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

119.860,71 kn

slovima: stodevetnaest tisuća osam stotina i šezdeset i sedamdeset i jedan lipa

21. Suvlasnički dio: 15/100000 Etažno vlasništvo (E-529)
Oznaka -1.GPM.241, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 4,65 m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

16.410,00 EURA

slovima : šesnaest tisuća četirist i osamdeset eura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

123.861,10 kn

slovima: stotvadeset i tri tisuće osam stotina i šezdeset i jedan kuna i deset lipa

22. Suvlasnički dio: 16/100000 Etažno vlasništvo (E-561)
Oznaka -1.GPM.273, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 5,02 m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

17.700,00 EURA

slovima: sedamnaest tisuća sedam stotina eura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

133.597,90 kn

slovima: stotridest i tri tisuće pet stotina i devedeset i sedam kuna i devedeset lipa

23. Suvlasnički dio: 15/100000 Etažno vlasništvo (E-572)

Oznaka-1.GPM.284, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 4,6 m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

16.220,00 EURA

slovima : šesnaesttisućadvjestidvadeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

122.427,00 kn

slovima: stodvadesetdvjetisućečetiristodvadesetsedamkuna

24. Suvlasnički dio: 12/100000 Etažno vlasništvo (E-19)

Oznaka -2.GPM.19, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 3,75 m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

13.230,00 EURA

slovima : trinaesttisućadvjestotrideseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

99.858,76 kn

slovima: devedesetdevettisućaoamstopedesetosamkunasedamdesetšestlipa

25. Suvlasnički dio: 15/100000 Etažno vlasništvo (E-115)

Oznaka -2.GPM.115, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 4,65 m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

16.410,00 EURA

slovima : šesnaesttisućčetiristodeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

123.861,10 kn

slovima: stodvadesettiritisućeoamstošezdesetjednakunadesetlipa

26. Suvlasnički dio: 15/100000 Etažno vlasništvo (E-117)
Oznaka-2.GPM.117, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 4,5 m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

15.880,00 EURA

slovima : petnaesttisućaosamstoosamdeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

119.860,71 kn

slovima: stodevetnaesttisućaosamstošezdesetkunasedamdesetjednailipa

27. Suvlasnički dio: 14/100000 Etažno vlasništvo (E-270)
Oznaka -2.GPM.270, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 4,6 m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

16.220,00 EURA

slovima : šesnaesttisućadvijestodvadeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

122.427,00 kn

slovima: stodvadesetdvijetisućečetiristodvadesetsedamkuna

28. Suvlasnički dio: 14/100000 Etažno vlasništvo (E-293)
Oznaka -2.GPM.270, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 4,33 m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

15.290,00 EURA

slovima : petnaesttisućadvjestodevedeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

115.407,45 kn

slovima: stopetnaesttisućaćetristosedamkunačetridesetpetlipa

29. Suvlasnički dio: 12/100000 Etažno vlasništvo (E-511)
Oznaka-1.GPM.223, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u
podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 3,73 m², sadržaja: garažno
parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

13.150,00 EURA
slovima : trinaestisućastopedeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

99.254,93 kn
slovima: devedesetdevetisućadvjestopedesetčetrikunedevedesettrilipe

IZJAVA VJEŠTAKA

Procijenjena vrijednost izrađena je po očevidu građevine u naravi u kojoj se nalazi
nekretnina, te uvidom u dokumentaciju koja se nalaze u prilogu ovog vještačkog
nalaza. Prilikom izrade ovog nalaza kao relevantni korišteni su podaci dobiveni iz geo-
informatičke baze „eNekretnine pa vještak ne snosi odgovornost za njihovu točnost.
Utvrđeni iznos cijene poslovnog prostora procijenjen je u skladu sa važećim propisima,
pravilima struke i spoznaje vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti
nekretnina.



Elaborat izradila:

Matković Rajka dipl.ing.arh.

U Zagrebu, ožujak 2022.

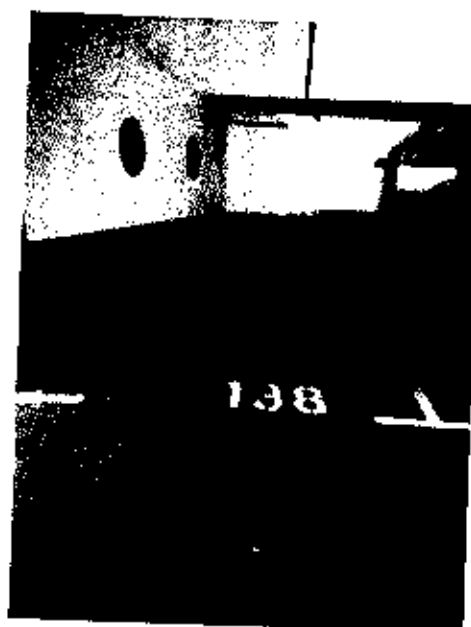
Matković R.

Zapisnik

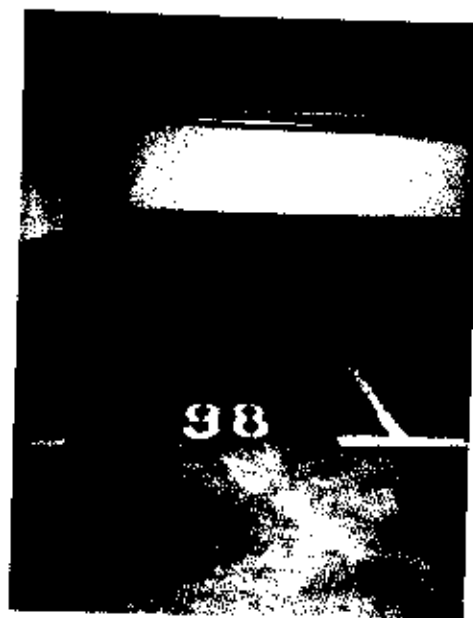
OČEVID POVODOM PREGLEDA I PRIKUPLJANJA TEHNIČKIH PODATAKA ZA NEKRETNINU

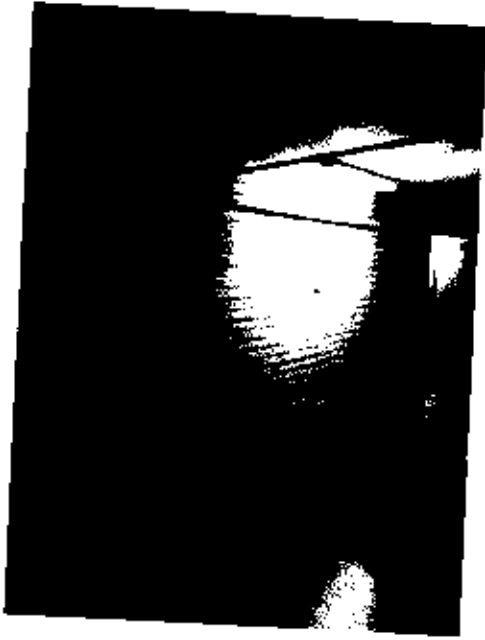
Datum:	10.03.2022.
Predmet uviđaja:	stambeni prostor i 30GPM
Adresa:	Pavlenski put
Zemljišno knjižni uložak, z.k.č.:	br.5,5A,5B,5C,5D,5E,5F,5G,5H,7B,7C,7D,7E,7F, i dvorište, Zagreb zk.ul.17391, z.k.č. 4993/1
1. Broj i vrsta etaža:	6 do 8 nadzemnih etaža, i 2 podzemne
2. Brutto tlocrt zgrade:	
3. Ukupna korisna površina p.p.:	prema izmjeri
4. Svijetla visina etaže:	
5. Godina izgradnje:	2008. god.
6. Temelji –materijali:	AB
Dubina ispod kote terena ili podruma:	
7. Nosivi zidovi:	AB
Debljina sa žbukom:	
8. Pregradni zidovi:	
Debljina sa žbukom:	
9. Stropna konstrukcija:	AB
10. Krovna konstrukcija:	Ravna neprohodna terasa
11. Krovni pokrov:	-
12. Vanjska limarija:	staklena stijena stubišta i ograde na franc.prozorima i balkonima
13. Bravarski radovi:	
14. Obrada vanjskih zidova:	žbuka, fasadna boja
15. Instalacije vodovoda:	ima
16. Električne instalacije:	ima
17. Instalacija plina:	ima
18. Telefonske instalacije:	ima
19. Zagrijavanje prostora:	centralno grijanje
20. Vrata:	al +pvc
21. Prozori:	pvc
22. Vlažnost zgrade:	nije primjećena
23. Namjena prostorija:	
24. Održavanje:	zgrada je održavana u skladu sa godinom gradnje
25. Uređenost okućnice:	asfaltna vanjske površine , popločenja, zelene površine
26. Ostali značajni elementi tehničkog opisa:	u garaži postoji instalacija struje, mehanička i prirodna ventilacija i Sprinkler protupožarni sustav . AB zidovi su žbukani, fino žbukani i farbani
27. Napomene:	: U stambeni prostor mi nije omogućen ulazak (uvid)

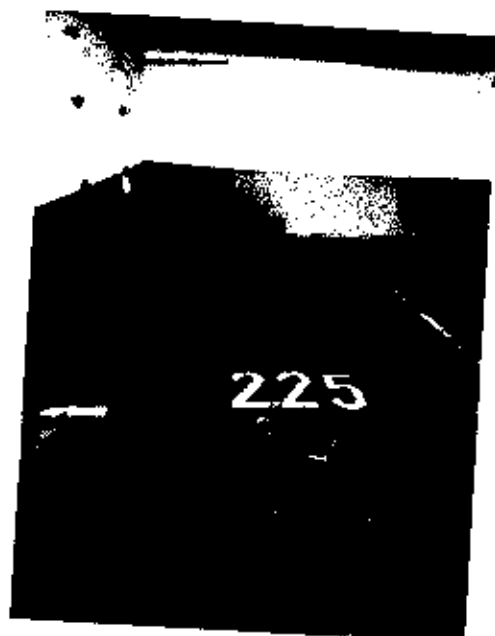
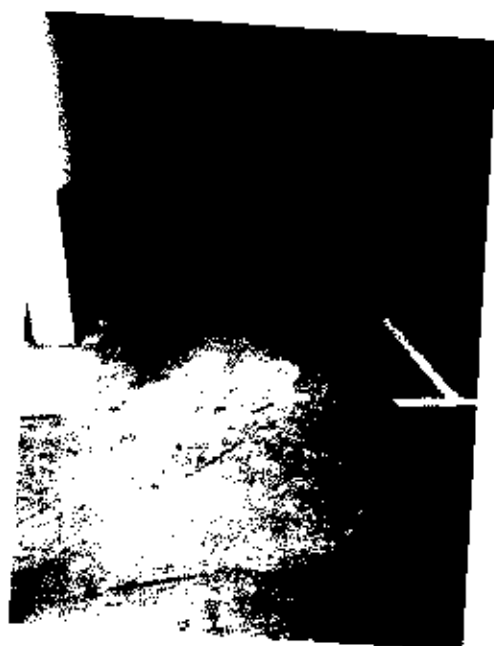














Poštovani korisnici!

Obavještavamo Vas da OSS sustav neće biti dostupan u subotu 29. siječnja 2022. godine od 6 do 22 sata zbog radova na održavanju sustava.

Zahvaljujemo Vam na razumijevanju.

PREGLED GLAVNE KNJIGE (LRSERVICES.JSP?ACTION=PUBLICLDBEXTRACT)

Povratak

Preuzmi PDF

Pregled izvotka



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 26.01.2022. 23:30

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 17391

Broj zadnjeg dnevnika: Z-50701/2019 (lrServices.jsp?
action=publicLrFileStatus&institutionId=285&fileNumber=Z-
50701%2F2019)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2, 17, 19, 31, 52, 87, 98, 115, 117, 121, 127, 138, 190, 212, 225, 247, 270, 293, 305, 312, 329, 340, 362, 426, 460, 511, 523, 529, 561, 572, 641, 677, 687 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4993/1	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR.5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F, 5G, 5H, , 7B, 7C, 7D, 7E, 7F, I DVORIŠTE PAVLENSKI PUT			11300	
		UKUPNO:			11300	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 04.01.2012. broj Z-1263/12	
4.1	Zabilježu se da je za stambeno poslovnu zgradu br. 5, 5A, 5B, 5C, 5D, 5E, 5F, 5G, 5H, 7B, 7C, 7D, 7E, 7F, Pavlenski put izgrađenu na kčbr. 4993/1 priložena uporabna dozvola Klasa: UP/I-361-05/2008-001/00164 Urbroj: 251-13-22/103-08-9 od 5. studenog 2008., zaključak Klasa: UP/I-361-05/2008-001/00164 Urbroj: 251-13-22/103-08-11 od 7. studenog 2008. i uvjerenje za uporabu Klasa: 361-05/2007-04/368 Urbroj: 251-13-22/103-07-3 od 2. siječnja 2008., koja se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod Z-1832/08.	ZABILJEŽBA

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 14/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)	

Oznaka -2.GPM.2, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 4,33m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

17. Suvlasnički dio: 12/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17)

Oznaka -2.GPM.17, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 3,9m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

19. Suvlasnički dio: 12/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19)

Oznaka -2.GPM.19, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 3,75m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

31. Suvlasnički dio: 15/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-31)

Oznaka -2.GPM.31, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 4,89m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

52. Suvlasnički dio: 12/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-52)

Oznaka -2.GPM.52, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 3,66m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

87. Suvlasnički dio: 12/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-87)

Oznaka -2.GPM.87, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 3,73m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

98. Suvlasnički dio: 12/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-98)

Oznaka -2.GPM.98, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 3,75m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

115. Suvlasnički dio: 15/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-115)

Oznaka -2.GPM.115, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 4,65m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

117. Suvlasnički dio: 14/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-117)

Oznaka -2.GPM.117, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 4,5m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS D.O.O., OIB: 32786151659, ZAGREB, REMETINEČKA CESTA 112

121. Suvlasnički dio: 14/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-121)

Oznaka -2.GPM.121, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 4,5m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

127. Suvlasnički dio: 13/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-127)

Oznaka -2.GPM.127, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 4,19m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

138. Suvlasnički dio: 18/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-138)

Oznaka -2.GPM.138, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 5,76m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

190. Suvlasnički dio: 11/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-190)

Oznaka -2.GPM.190, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 3,6m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

212. Suvlasnički dio: 12/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-212)

Oznaka -2.GPM.212, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 3,75m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

225. Suvlasnički dio: 14/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-225)

Oznaka -2.GPM.225, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 4,5m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS D.O.O., OIB: 32786151659, REMETINEČKA 112, ZAGREB

2.1 Zaprimitelno 23.01.2012. broj Z-4902/12

ZABILJEŽBA
OVRHE

Temeljem rješenja o ovrši posl. br. Ovrj-85/2012 od 16.01.2012. godine zabilježuje se ovrha.

3.1 Zaprimitelno 29.02.2012. broj Z-11865/12

ZABILJEŽBA
OVRHE

Temeljem rješenja o ovrši posl. br. Ovrj-82/2012 od 26.03.2012. godine zabilježuje se ovrha.

4.1 Zaprimitelno 19.03.2012. broj Z-15393/12

ZABILJEŽBA
OVRHE

Temeljem rješenja o ovrši posl. br. Ovrj-81/2012 od 22.02.2012. godine zabilježuje se ovrha.

5.1 Zaprimitelno 26.06.2012. broj Z-32982/12

ZABILJEŽBA
OVRHE

Temeljem rješenja o ovrši Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovrj-84/12 od 04. lipnja 2012. zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom procjenom i namirenjem ovrhovoditelja "Suvlasnici stambene zgrade u Zagrebu, Pavlenski put 7DF", iz novčanog iznosa dobivenog prodajom

6.1 Zaprimitelno 24.08.2012. broj Z-41221/12

ZABILJEŽBA

Temeljem rješenja o ovrši Općinskog građanskog suda u Zagrebu br. Ovrj-83/12 od 24. listopada 2012. zabilježuje se ovrha

247. Suvlasnički dio: 19/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-247)

Oznaka -2.GPM.247, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 5,95m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

270. Suvlasnički dio: 15/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-270)

Oznaka -2.GPM.270, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 4,6m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

293. Suvlasnički dio: 14/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-293)

Oznaka -1.GPM.5, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 4,33m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

305. Suvlasnički dio: 14/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-305)

Oznaka -1.GPM.17, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 4,33m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

312. Suvlasnički dio: 12/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-312)

Oznaka -1.GPM.24, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 3,75m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

329. Suvlasnički dio: 16/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-329)

Oznaka -1.GPM.41, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 5,17m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

340. Suvlasnički dio: 14/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-340)

Oznaka -1.GPM.52, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 4,5m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

362. Suvlasnički dio: 22/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-362)

Oznaka -1.GPM.74, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 6,85m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

426. Suvlasnički dio: 13/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-426)

Oznaka -1.GPM.138, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 4,19m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

460. Suvlasnički dio: 14/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-460)

Oznaka -1.GPM.172, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 4,5m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

511. Suvlasnički dio: 12/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-511)

Oznaka -1.GPM.223, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 3,73m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

523. Suvlasnički dio: 14/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-523)

Oznaka -1.GPM.235, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 4,5m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

529. Suvlasnički dio: 15/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-529)

Oznaka -1.GPM.241, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 4,65m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

561. Suvlasnički dio: 16/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-561)

Oznaka -1.GPM.273, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 5,02m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

572. Suvlasnički dio: 15/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-572)

Oznaka -1.GPM.284, povezano s vlasništvom garažnog parkirnog mjesta u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 4,6m2, sadržaja: garažno parkirna površina u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS D.O.O., OIB: 32786151659, REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

2.1 Zaprmljeno 23.01.2012. broj Z-4902/12

ZABILJEŽBA
OVRHE

Temeljem rješenja o ovrši posl. br. Ovrj-85/2012 od 16.01.2012. godine zabilježuje se ovrha.

3.1 Zaprmljeno 29.02.2012. broj Z-11865/12

ZABILJEŽBA
OVRHE

Temeljem rješenja o ovrši posl. br. Ovrj-82/2012 od 26.03.2012. godine zabilježuje se ovrha.

4.1 Zaprmljeno 19.03.2012. broj Z-15393/12

ZABILJEŽBA
OVRHE

Temeljem rješenja o ovrši posl. br. Ovrj-81/2012 od 22.02.2012. godine zabilježuje se ovrha.

6.1 Zaprmljeno 26.06.2012. broj Z-32982/12

ZABILJEŽBA
OVRHE

Temeljem rješenja o ovrši Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovrj-84/12 od 04. lipnja 2012. zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njeznom procjenom i namirenjem ovrhovoditelja "Suvlasnici stambene zgrade u Zagrebu, Pavlenski put 7DF", iz novčanog iznosa dobivenog prodajom

7.1 Zaprmljeno 24.08.2012. broj Z-41221/12

ZABILJEŽBA

Temeljem rješenja o ovrši Općinskog građanskog suda u Zagrebu br Ovrj-83/12 od 24. listopada 2012. zabilježuje se ovrha

641. Suvlasnički dio: 127/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-641)

Oznaka L1.2.04, povezano s vlasništvom dvosobnog stana na 2. katu ukupne neto korisne površine 40,23m2, sadržaja: hodnik, dn. boravak sa blag., kuhinja, kupaonica, soba u nacrtu označeno crvenom sačastom šrafurom

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

677. Suvlasnički dio: 127/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-677)

Oznaka L1.4.04, povezano s vlasništvom dvosobnog stana na 4. katu ukupne neto korisne površine 40,21m2, sadržaja: hodnik, dn. boravak sa blagov., kuhinja, kupaonica, soba u nacrtu označeno crvenom sačastom šrafurom

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

687. Suvlasnički dio: 138/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-687)

Oznaka L1.4.14, povezano s vlasništvom dvosobnog stana na 4. katu ukupne neto korisne površine 43,66m2, sadržaja: hodnik, dn. boravak sa blag., kuhinja, kupaonica, soba, loggia u nacrtu označeno crvenom prugastom kosom šrafurom

PROFECTUS ŠPANSKO D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 19 (12/100000)			
1.1	Zaprimljeno 16.05.2007. broj Z-33434/07 Na temelju solemniziranog ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju zasnivanjem založnog prava br. 47340/07 od 14. svibnja 2007. godine uknjižuje se založno pravo u iznosu od 155.800,00 CHF u kunskoj protuvrijednosti, s rokom otplate od 300 mjeseci i ostalim uvjetima iz ugovora, za korist: SOCIETE GENERALE- SPLITSKA BANKA D.D., R. BOŠKOVIĆA BR. 16, SPLIT	155.800,00 CHF	ISTO KAO NA UDJELU 646
3. Na suvlasnički dio: 31 (15/100000)			
3.1	Zaprimljeno 15.12.2008. broj Z-72152/08 Temeljem Ugovora o međufinanciranju i stambenom kreditu od 13 studenog 2008. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine založnog vjerovnika u iznosu od 70.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti obačunatoj prema srednjem tečaju HNB važećem na dan plaćanja tražbine, redovne godišnje kamate po fiksnoj kamatnoj stopi od 5,99% po kreditu za međufinanciranje i redovne godišnje fiksne kamate po fiksnoj kamatnoj stopi od 4,99% stambenom kreditu godišnje, interkalarne kamate po stopi jednako redovnoj kamati, zatezne kamate u visini redovne kamate, odnosno po zakonskoj stopi zatezne kamate u skladu s općim uvjetima poslovanja, te svih naknada i troškova koje se kamate, naknade i troškovi utvrđuju, obračunavaju i plaćaju sukladno općim uvjetima poslovanja i Odluci o tarifi naknada za usluge u poslovima koje obavlja kreditor važećim za vrijeme postojanja tražbine po Ugovoru o kreditu i svim izmjenama te odluke na rok otplate kredita od 18 godina, te prema ostalim uvjetima iz Ugovora, za korist: PRVA STAMBENA ŠTEDIONICA D.D., SAVSKA BR. 60, ZAGREB	70.000,00 EUR	ISTI KAO NA UDJELU POD RED. BR. 641
3. Na suvlasnički dio: 115 (15/100000)			
3.1	Zaprimljeno 27.02.2009. broj Z-11170/09 Na temelju II. Dodatka Ugovoru o kreditu sa sporazumom o osiguranju zasnivanjem založnog prava broj 62363/07 od 10. veljače 2009. godine, uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 73.679,50 EUR-a s kamatama i rokovima dospjeća u skladu sa Ugovorom, Dodatkom br. 1 i Dodatkom br. 2, za korist: SOCIETE GENERALE- SPLITSKA BANKA D.D., R. BOŠKOVIĆA BR. 16, SPLIT	73.679,50 EUR	
1. Na suvlasnički dio: 117 (14/100000)			
1.1	Zaprimljeno 31.08.2007. broj Z-55307/07 Na temelju Ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju zasnivanjem založnog prava od 28. kolovoza 2007. godine, potvrđenog po javnom bilježniku Grladinović Dubravki iz Zagreba, Draškovića br. 13 pod posl.br. OV-9751/07, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 85.150,00 CHF, u kunskoj protuvrijednosti s promjenjivom godišnjom kamatnom stopom koja na dan zaključenja Ugovora iznosi 4,20 % na rok otplate od 360 mjeseci, uz ostale uvjete iz Ugovora, za korist: SOCIETE-GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., SPLIT RUĐERA BOŠKOVIĆA BR. 16	85.150,00 CHF	
1. Na suvlasnički dio: 270 (15/100000)			
1.1	Zaprimljeno 26.09.2007. broj Z-60541/07 Na temelju Ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju zasnivanjem založnog prava od 21. rujna, 2007. potvrđenog po javnom bilježniku Grladinović Dubravki pod br. OV-11160/07 uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od kn protuvrijednosti EUR 74.656,44 po prodajnom deviznom tečaju SG-SB vrijedećem na dan isplate kredita s rokom otplate od 360 mjeseci uz kamatnu stopu 5,40% godišnja, promjenjiva i u skladu sa ostalim uvjetima iz Ugovora, za korist: SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., RUĐERA BOŠKOVIĆA BR. 16, SPLIT	74.656,44 EUR	ISTI KAO I NA ETAŽI RBR. 870
3. Na suvlasnički dio: 293 (14/100000)			
3.1	Zaprimljeno 29.04.2008. broj Z-26358/08 Na temelju solemniziranog ugovora o namjenskom kreditu od 14.travnja 2008., uknjižuje se pravo zalogu za kredit u iznosu od 69.796,90 EUR-a, u kunskoj protuvrijednosti, uz redovne godišnje kamate po godišnjoj promjenjivoj stopi od 6,20% (u trenutku sklapanja ugovora), te ostalih kamata, troškova i naknada u skladu s ugovorom o kreditu za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB, PAROMLINSKA BR. 2	69.796,90 EUR	ISTA KAO NA UDJELU 677
1. Na suvlasnički dio: 511 (12/100000)			

1.1	Zaprimljeno 02.07.2007. broj Z-43886/07	60.000,00 EUR	ISTI KAO NA ETAŽI 1113
<p>Temeljem solemniziranog Ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju zasnivanjem založnog prava br:51477/07 od 26.lipnja.2007 g. i Izjave od 22.svibnja.2007 godine. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 60.000,00 EUR-a, s rokom otplate 240 mjeseci, uz kamatnu stopu 5,40% godišnje, promjenjiva, te ostalih uvjeta iz ugovora .</p> <p>SOCIETE GENERALE- SPLITSKA BANKA D.D., R. BOŠKOVIĆA BR. 16, SPLIT</p>			
1. Na suvlasnički dio: 641 (127/100000)			
1.1	Zaprimljeno 16.05.2006. broj Z-33803/06	15.600.000,00 CHF	SPOREDNI ULOŽAK
<p>Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 12. svibnja 2006.g. - javnobilježnički solemniziranog po Milanu Glibota pod br.OU-522/2006 dana 12.svibnja 2006.g. uknjižuje se pravo zaloga temeljem ugovora o kreditu br.3125/06 od 11.05.2006.g. u iznosu od 15.600.000,00 CHF, promjenjivu kamatnu stopu u visini šestomjesečnog LIBORA-a odnosno jednomjesečnog LIBOR-a uvećanog za 3,25 postotnih poena godišnje i nuzgredice, uz namjenu, način korištenja, dospijecem u dvije tranše, s krajnjim rokom dospijeca do 31.01.2008.god odnosno do konačne naplate predlagatelja - za korist:</p> <p>HVB SPLITSKA BANKA D.D., RUĐERA BOŠKOVIĆA BR. 16, SPLIT</p>			
1.2	Zaprimljeno 16.05.2006. broj Z-33803/06		ZABILJEŽBA
<p>zabilježuje se da je glavni uložak u zk.ul. 123 k.o.Vrapče novo.</p>			
2. Na suvlasnički dio: 641 (127/100000)			
2.1	Zaprimljeno 16.05.2006. broj Z-33803/06	10.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
<p>Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 12. svibnja 2006.g. - javnobilježnički solemniziranog po Milanu Glibota pod br.OU-522/2006 dana 12.svibnja 2006.g. uknjižuje se pravo zaloga temeljem ugovora o izdavanju garancije reg.br. 8475/06 dana 11.svibnja 2006.g. u iznosu od 10.000.000,00 EUR, prema korisniku garancije, namjenu garantiranja, rokove izdavanja i važenja garancije do 30.travnja 2007.godine odnosno do konačne naplate predlagatelja - za korist</p> <p>HVB SPLITSKA BANKA D.D., RUĐERA BOŠKOVIĆA BR. 16, SPLIT</p>			
2.2	Zaprimljeno 16.05.2006. broj Z-33803/06		ZABILJEŽBA

©2014-2022 - Ministarstvo pravosuđa i uprave te Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana. [Izjava o pristupačnosti \(statement.jsp\)](#).

Sadržaj aplikacije isključiva je odgovornost Ministarstva pravosuđa i uprave te Državne geodetske uprave i ne odražava nužno gledišta Europske unije.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

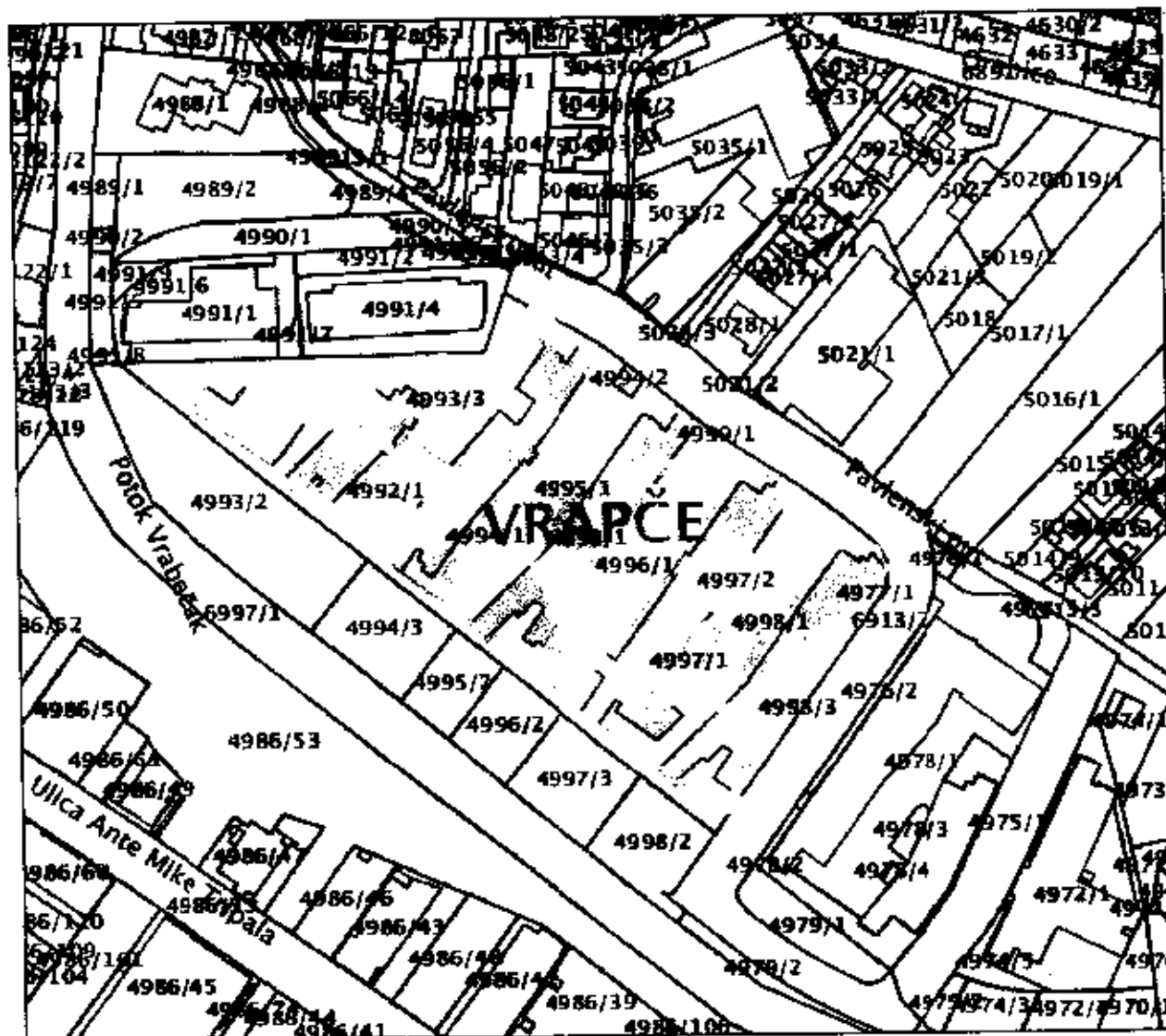
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VRAPČE, 335606
k.č. br.: 4993/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 05.04.2022



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

Broj: 4 Su-1436/2020
Zagreb, 15. prosinca 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Rajke Matković, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

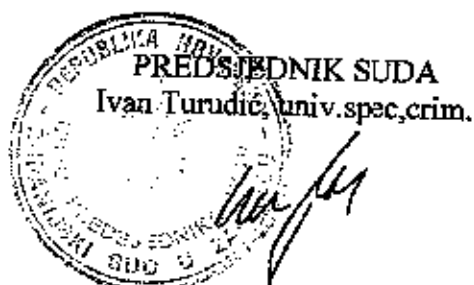
riješio je

Rajka Matković (OIB 34939157271), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Barutanski brijeg 27, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine, računajući od 16. prosinca 2020.

Obrazloženje

Rajka Matković, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Rajka Matković
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

PREDMET:

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI:

2 GARAŽNO PARKIRNA MJESTA

zk.ul. 2929, z.k.č.br.2986/795, K.O.GRANEŠINA



LOKACIJA:

STAMBENO POSLOVNA ZGRADA, HRVATSKOG PROLJEĆA br.24 I 41 I DVORIŠTE,
DUBRAVA 10000 ZAGREB

NARUČITELJ:

Stečajni upravitelj Stečajne mase iza dužnika STIB NEKRETNOSTI d.o.o., OIB: 64139676233

VI Požariņa 6, 10000 Zagreb

IZRADILA:

Matković Rajka dipl.ing.arh.

Datum vrednovanja : 01.3.2022.

Datum izrade nalaza: ožujak 2022.



SADRŽAJ:

1. UVOD
2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
 - 2.1. Dokumenti
 - 2.2. Opis nekretnine
 - 2.2.1. Pložaj nekretnine
 - 2.2.2. Zemljišno knjižno stanje
 - 2.2.3. Katastarsko stanje
 - 2.2.4. Očevid
 - 2.2.5. Opis nekretnine
3. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNIH VRIJEDNOSTI
 - 3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
 - 3.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine
 - 3.3. Zbirka kupoprodajnih cijena
4. IZRAČUN
5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
6. IZJAVA VJEŠTAKA
7. PRILOZI (zapisnik, dokumentacija i fotodokumentacija)

1. UVOD

Od strane stečajnog upravitelja Marinka Paića, dipl. ing., VI Požarinje, Zagreb, u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza dužnika STIB NEKRETNINE d.o.o. povjereno mi je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina – 2 garažno parkirna mjesta u stambeno-poslovnoj zgradi u Zagrebu (Dubravi) na adresi Hrvatsko proljeće br.24 i 41. Svrha utvrđivanja tržišne vrijednosti je prodaja nekretnine u stečajnom postupku. Vještački nalaz sačinjen je u skladu sa važećim pravilnicima i uredbama, na temelju uvida u dostavljenu dokumentaciju i stvarnog stanja na licu mjesta. Za izračun vrijednosti nekretnine primjenjena je poredbena metoda – vrijednost stambenih prostora i predmetnih garažno parkirnih mjesta je izvedena u odnosu na vrijednost prodanih nekretnina prema podacima dobivenih iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“, a nalazom iskazana tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je kao mjerodavna za vrijeme izrade nalaza, u ožujku 2022.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti u nalazu iskazane su u eurima, dok je rekapitulacija procjenjene vrijednosti nekretnine dana i u kunama, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 01.03. 2022.- 1EUR=7,547904 kn.

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine utvrđena je na temelju :

- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina / 2015.
- Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina /2015
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima /2014
- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakona o zemljišnim knjigama
- Zakona o prostornom uređenju i gradnji
- Osobnog saznanja vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta
- Priopćenja zavoda za statistiku
- Građevinske regulative i ostalih pravila struke

2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 Dokumenti

Za izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koristila sam i prilažem sljedeće dostupne dokumente:

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana
- indeks cijena nekretnina

2.2 Opis nekretnine

Nekretnina – u naravi predstavlja 2 garažno parkirna mjesta u stambeno-poslovnoj zgradi koja ima 9 nadzemnih i 3 podzemne etaže.

2.2.1. Položaj nekretnine

Adresa (ulica i kućni broj): Stambeno poslovna zgrada na adresi Hrvatskog proljeća br.24 i 41, Dubrava, 10000 Zagreb

Gradska četvrt : Gornja Dubrava

2.2.2. Zemljišno knjižno stanje

Broj uložka čestice :2929

Broj z.k.č. : 2986/795

Katastarska općina: Dubrava

3.2.3. Katastarsko stanje

Broj katastarske čestice: 6229/1

Katastarska općina: Granešina

2.2.4. Očevid

a) Zemljište

Poslovno-stambena zgrada u kojoj se nalazi predmetno GPM je smještena na zemljištu koje se prema GUP-u Grada Zagreba nalazi u zoni M1 – mješovita pretežito stambena namjena, urbana pravila 2.9. što podrazumjeva pripadajuća obilježja definirana u tekstualnom dijelu GUP-a.

b) Infrastruktura

Stambeno-poslovna zgrada se nalazi na komunalno opremljenom području i priključena je na sljedeće komunalne sustave:

- električnu mrežu
- gradski vodovod i kanalizaciju
- telefonski vod
- plinsku instalaciju

c) Godina izgradnje zgrade

Zgrada je sagrađena 2007.

d) Stanje održavanja

U naravi je vidljivo da je zgrada u dobrom stanju, te da je održavana u smislu tekućeg odnosno redovnog održavanja.

2.2.5. Opis nekretnine

Predmetno garažno parkirno mjesto oznake br.25, podne površine 11,99 m² se nalazi na -3 etaži stambeno-poslovne zgrade unutar zajedničke garaže, kao i garažno parkirno mjesto oznake br.41 podne površine 11,45 m². Osnovna konstrukcija zgrade - temelji, nosivi zidovi i međukatna konstrukcija je armirano betonska. Zidovi su žbukani i završno farbani.

Etaža -3 je opremljena protupožarnim sprinkler sistemom, ventilacijom, instalacijom struje. U garažu se sa ulice spušta rampom, a na ulazu se nalaze automatska podizna garažna vrata.

3. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Za izračun vrijednosti nekretnina, u prvom koraku, primijenjeno je načelo općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina: korišteni su podaci dobiveni iz geo-informatičke baze „eNekretnine“, a u obzir su uzete nekretnine prodane u prethodnom periodu od četiri godine. Budu li kao usporedive cijene iz baze određene one postignute iz prethodnog perioda, biti će korigirane koeficijentima za korekciju izračunatih iz Indeksa cijena stambenih nekretnina Hrvatske Narodne Banke za područje Grada Zagreba.

3.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

Obzirom na prikupljene podatke a prema Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za izračun tržišne vrijednosti je primijenjena poredbena metoda.

Poredbena metoda obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istog su ili usporedivog cjenovnog bloka postignutih iznosa unatrag nekoliko godina. Očevidom i dokumentacijom je utvrđeno odgovara li predmetna nekretnina svojim karakteristikama ostalim nekretninama za koje postoje podaci o postignutoj prodajnoj cijeni.

Nekretnine (stambeni prostori) koje su predmet ove procjene, imaju karakteristike koje su usporedive sa odabranim realiziranim transakcijama.

Podaci za poredbeni postupak koji su primijenjeni za utvrđivanje tržišne vrijednosti stambenih prostora, dobiveni su iz geo-informatičke baze „eNekretnine“, a odnose se na lokacije koje su sličnih obilježja.

Obzirom da podaci iz kupoprodajnih ugovora u geo-informatičkoj bazi „eNekretnine“ ne izražavaju jasno kolika je podna površina garažno parkirnih mjesta, jer su se u vlasničke listove moguće upisivale podne površine ili neto korisne površine izračunate različitim koeficijentima ovisno o tome koji su se pravilnici tj. norme kroz vrijeme primjenjivali. Iz tog razloga jedinična cijena garažno parkirnog mjesta biti će izvedena iz jedinične cijene stambenog prostora, a prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/2015) Prilog1 A), koji određuje koeficijente za obračun korisnih vrijednosti površina obzirom na namjenu nekretnine.

Poredbene nekretnine - stambeni prostori :

	kupo prod. ug.	k.č.	k.o.	god. izgr.	vrsta nekr/ namj.	povr. m2	ukupn. cijena	Cijena/m2 bez PDV	Datum skl.ug	Cjen. blok
1.	KP	2986/ 795	Grane- šina	oko 2008	stamb. prost./M1	56,48 m2	659.733,44 kn, PDV nije uključen	11.680,83 kn/m2	11.06. 2021.	Avenija Dubrava
2.	KP	2986/ 795	Grane- šina	oko 2008	stamb. prost./M1	56,60 m2	741.713,29 kn, PDV nije uključen	13.104,47 kn/m2	08.10. 2021.	Avenija Dubrava
3.	KP	2986/ 795	Grane- šina	oko 2008	stamb. prost./M1	74,07 m2	1.090.681,48 kn, PDV uključen	11.780,00 kn/m2	27.05. 2020.	Avenija Dubrava
4.	KP	2986/ 795	Grane- šina	oko 2008	stamb. prost./M1	52,25 m2	653.834,46 Kn, PDV uključen	10.010,85 kn/m2	08.01. 2019.	Avenija Dubrava

4. IZRAČUN

Obzirom na godišta obavljenih kupoprodajnih transakcija cijene prodanih nekretnina, izražene na bazi m2, iz zbirke kupoprodajnih cijena potrebno je korigirati pomoću indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku za područje Grada Zagreba, te ih svesti na dan vrednovanja.

Iz čega slijedi da je nekretnina – stambeni prostor pod rednim brojem:

1. Na k.č.2986/795 k.o. Granešina, stambeni prostor površine 56,48 m2, iz cjenovnog bloka Avenija Dubrava, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 11.06.2021., ukupne cijene 659.733,44 kn (u cijeru nije uključen PDV) ili 11.680,83 kn/m2

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2021. - 152,55
 -bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2021. - 154,60
 (posljednji podatak)

$154,60/152,55 \times 11.680,83 \text{ kn/m}^2 = 11.837,79 \text{ kn/m}^2$
 -korigirana cijena = 11.837,79 kn/m2

2. Na k.č. 2986/795 k.o. Granešina, stambeni prostor površine 56,60 m², iz cjenovnog bloka Avenija Dubrava, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 08.10.2020., ukupne cijene 741.713,29 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 13.104,47 kn/m² bez PDV-a

korekcija cijena :

- bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2020.- 141,09
- bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60 (posljednji podatak)
- cijena iz ugovora – 13.104,47 kn/m²

$154,60/141,09 \times 13.104,47 \text{ kn /m}^2 = 14.359,28 \text{ kn/m}^2$
-korigirana cijena – 14.359,28 kn/m²

3. Na k.č. 2986/795 k.o. Granešina stambeni prostor površine 74,07 m², iz cjenovnog bloka Avenija Dubrava, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 27.05.2021., ukupne cijene 1.090.681,48 kn (u cijenu je uključen PDV) ili 14.725,00 kn/m² (11.780,00 bez PDVa)

korekcija cijena :

- bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2021. - 152,55
- bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60 (posljednji podatak)
- cijena iz ugovora – 11.780,0 kn/m² bez PDVa

$154,60/152,55 \times 11.780,0 \text{ kn /m}^2 = 11.938,30 \text{ kn/m}^2$
-korigirana cijena – 11.938,30 kn/m²

4. Na k.č. 2986/795 k.o. Granešina, stambeni prostor površine 52,25 m², iz cjenovnog bloka Avenija Dubrava, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 08.01.2019., ukupne cijene 653.834,45 kn (u cijenu uključen PDV) ili 10.010,85 kn/m² bez PDV-a.

korekcija cijena :

- bazni index za područje Zagreba za prvo tromjesečje 2019. – 125,02
- bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60 (posljednji podatak)
- cijena iz ugovora – 10.010,85 kn/m²

$154,60/125,02 \times 10.010,85 \text{ kn /m}^2 = 12.379,43 \text{ kn/m}^2$
-korigirana cijena – 12.379,43 kn/m²

k.č. k.o.	Datum skl.ug	vrsta nekr/ namj.	povr. /m2	Cijen. blok	Korigirana cijena/m2 bez PDV	Odstupanje od prosječne cijene %
k.č.2986/795 k.o. Dubrava	11.06. 2021.	stamb. prost./M1	58,48 m2	Avenija Dubrava	11.837,79 kn/m2	-6,26%
k.č.2986/795 k.o. Dubrava	08.10. 2020.	stamb. prost./M1	56,60 m2	Avenija Dubrava	14.359,28 kn/m2	+13,70 %
k.č.2986/795 k.o. Dubrava	27.05. 2020.	stamb. prost./M1	74,07 m2	Avenija Dubrava	11.938,30 kn/m2	-5,46 %
k.č.2986/795 k.o. Dubrava	08.01. 2019.	stamb. prost./M1	52,25 m2	Avenija Dubrava	12.379,43 kn/m2	-1,97 %
Prosječna korigirana kupoprodajna cijena					12.628,70 Kn/m2	

Na temelju dobivenih podataka , poredbenom metodom prosječna jedinična cijena stambenog prostora (za 1 m2) procjenjuje se s iznosom od 12.628,70 kn/m2.

Kako kupoprodajne cijene odabranih nekretnina ne odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina, nakon provođenja međuvremenskog interkvalitativnog izjednačenja, sve transakcije odgovaraju tržišnim uvjetima i pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Jedinična cijena izračunata s iznosom od 12.628,70 kn/m2 ili 1.673,13 E/m2 određuje ukupnu vrijednost stambenog prostora na predmetnoj lokaciji u cjenovnom bloku Avenija Dubrava prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 1.3. 2022.- (1EUR=7,547904 kn)

Jedinična cijena garažno parkirnog mjesta –GPM biti će izvedena iz jedinične cijene stambenog prostora, a prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina 28.rujna 2015 (n.n. broj 78/2015), za obračun korisne vrijednosti površina, a obzirom na namjenu i visinu prostorija uzimaju se u obzir koeficijenti iz priloga 1.A):

Garažno parkirna mjesta (GPM):

	nekretnina k.č.2986/795 k.o.Graneš. (etažn.vl.)	pod. pov. /m2	koef. za upis z.k	površ u z.k.	koef. korisn. vrijed. površ	korisn. vrijed. površine	jed. cijena EUR/m2	ukupna cijena EUR	zaokruženo cijena EUR
1.	-3.GPM.25 (E-25)	11,99 m2		11,99 m2	0,5	5,99 m2	1.673,13 E/m2	10.022,04 EUR-a	10.020,00 EUR-a
2.	-3.GPM.41 (E-21)	11,45 m2		11,45 m2	0,5	5,72 m2	1.673,13 E/m2	9.570,30 EUR-a	9.570,00 EUR-a

5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Prema relevantnim podacima, te na temelju podataka i pregleda stanja u naravi, utvrđuje se tržišna vrijednost predmetnih nekretnina u poslovno stambenoj zgradi u Zagrebu –Dubrava na adresi Hrvatskog proljeća br.24 i 41 na k.č. 2986/795 k.o. Granešina, sa iznosom:

1. Suvlasnički dio: 125/100000 Etažno vlasništvo (E-25)
Garažno parkirno mjesto -3.PM.25 u podrumskoj etaži, -3 ukupne neto korisne površine 11,99 m², sadržaja: garažno parkirna površina, u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

10.020,00 EURA

slovima : desettisućadvadeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn odgovara vrijednosti od:

75.629,99 kn

slovima: sedamdesetpettisućashestodvadesetdevetkunadevedesetdevetlipa

2. Suvlasnički dio: 120/100000 Etažno vlasništvo (E-41)
Garažno parkirno mjesto -3.PM.41 u podrumskoj etaži, -3 ukupne neto korisne površine 11,45 m², sadržaja: garažno parkirna površina, u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

9.570,00 EURA

slovima : devettisućapetstosedamdeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn odgovara vrijednosti od:

72.233,44 kn

slovima: sedamdesetdvjetisućedvjestotridesettrikunečetredesetčetirilipe

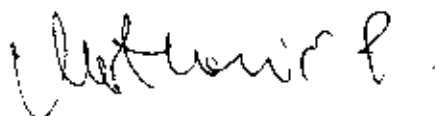
IZJAVA VJEŠTAKA

Procijenjena vrijednost izrađena je po očevidu građevine u naravi u kojoj se nalazi nekretnina, te uvidom u dokumentaciju koja se nalaze u prilogu ovog vještačkog nalaza. Prilikom izrade ovog nalaza kao relevantni korišteni su podaci dobiveni iz geoinformatičke baze „eNekretnine“ pa vještak ne snosi odgovornost za njihovu točnost. Utvrđeni iznos cijene poslovnog prostora procijenjen je u skladu sa važećim propisima, pravilima struke i spoznaje vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnina.

Elaborat izradila:

Matković Rajka dipl. ing. arh.

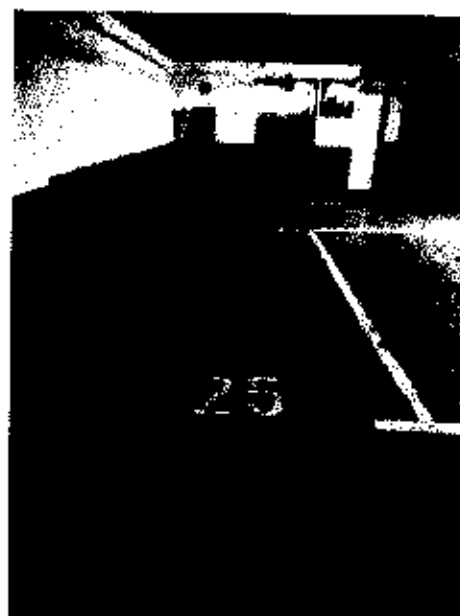
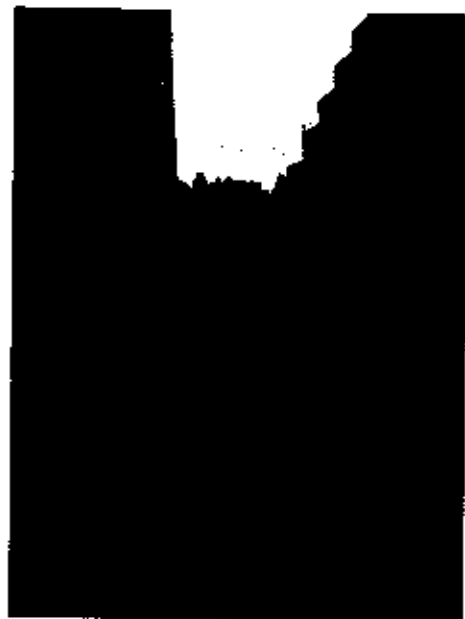
U Zagrebu, ožujak 2022.



Zapisnik

OČEVID POVODOM PREGLEDA I PRIKUPLJANJA TEHNIČKIH PODATAKA ZA NEKRETNINU

Datum:	08.03.2022.
Predmet uviđaja:	GPM
Adresa:	Hrvatskog proljeća 24 i 41, Zagreb
Zemljišno knjižni uložak, z.k.č.:	zk.ul.2929, z.k.č. 2986/795
1. Broj i vrsta etaža:	podrum, razizemlje, prizemlje
2. Brutto tlocrt zgrade:	
3. Ukupna korisna površina p.p.:	
4. Svijetla visina etaže:	
5. Godina izgradnje:	-
6. Temelji –materijali:	AB
Dubina ispod kote terena ili podruma:	
7. Nosivi zidovi:	AB
Debljina sa žbukom:	
8. Pregradni zidovi:	opeka
Debljina sa žbukom:	
9. Stropna konstrukcija:	AB
10. Krovna konstrukcija:	ravni krov
11. Krovni pokrov:	
12. Vanjska limarija:	
13. Bravarski radovi:	
14. Obrada vanjskih zidova:	žbuka, fasadna boja
15. Instalacije vodovoda:	ima
16. Električne instalacije:	ima
17. Instalacija plina:	ima
18. Telefonske instalacije:	ima
19. Zagrijavanje prostora:	centralno grijanje
20. Vrata:	al. pvc
21. Prozori:	pvc
22. Vlažnost zgrade:	nije primjećena
23. Namjena prostorija:	
24. Održavanje:	zgrada je održavana u skladu sa godinom gradnje
25. Uređenost okućnice:	asfaltna vanjske površine
26. Ostali značajni elementi tehničkog opisa:	
27. Napomene:	





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 26.01.2022. 23:30

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335312, GRANEŠINA

Broj ZK uložka: 2929

Broj zadnjeg dnevnika: Z-59282/2017 (lrServices.jsp?
action=publicrFileStatus&institutionId=285&fileNumber=Z-
59282%2F2017)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 25, 41 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2986/795	STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 24 I 41 I DVORIŠTE, HRVATSKOG PROLJEĆA, DUBRAVA			2210	
		STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA			1255	
		DVORIŠTE, HRVATSKOG PROLJEĆA, DUBRAVA			955	
		UKUPNO:			2210	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
25.	Suvlasnički dio: 125/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) garažno parkirno mjesto oznake -3.GPM.25 u podrumskoj etaži -3 ukupne neto korisne površine 11,99 m2 sadržaja: garažno parkirna površina, u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela PROFECTUS D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB	
41.	Suvlasnički dio: 120/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41) garažno parkirno mjesto oznake -3.GPM.41 u podrumskoj etaži -3 ukupne neto korisne površine 11,45 m2 sadržaja: garažno parkirna površina, u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela PROFECTUS D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.01.2022.



Poštovani korisnici!

Obavještavamo Vas da OSS sustav neće biti dostupan u subotu 29. siječnja 2022. godine od 6 do 22 sata zbog radova na održavanju sustava.

Zahvaljujemo Vam na razumijevanju.

PREGLED GLAVNE KNJIGE (LRSERVICES.JSP?ACTION=PUBLICLDBEXTRACT)



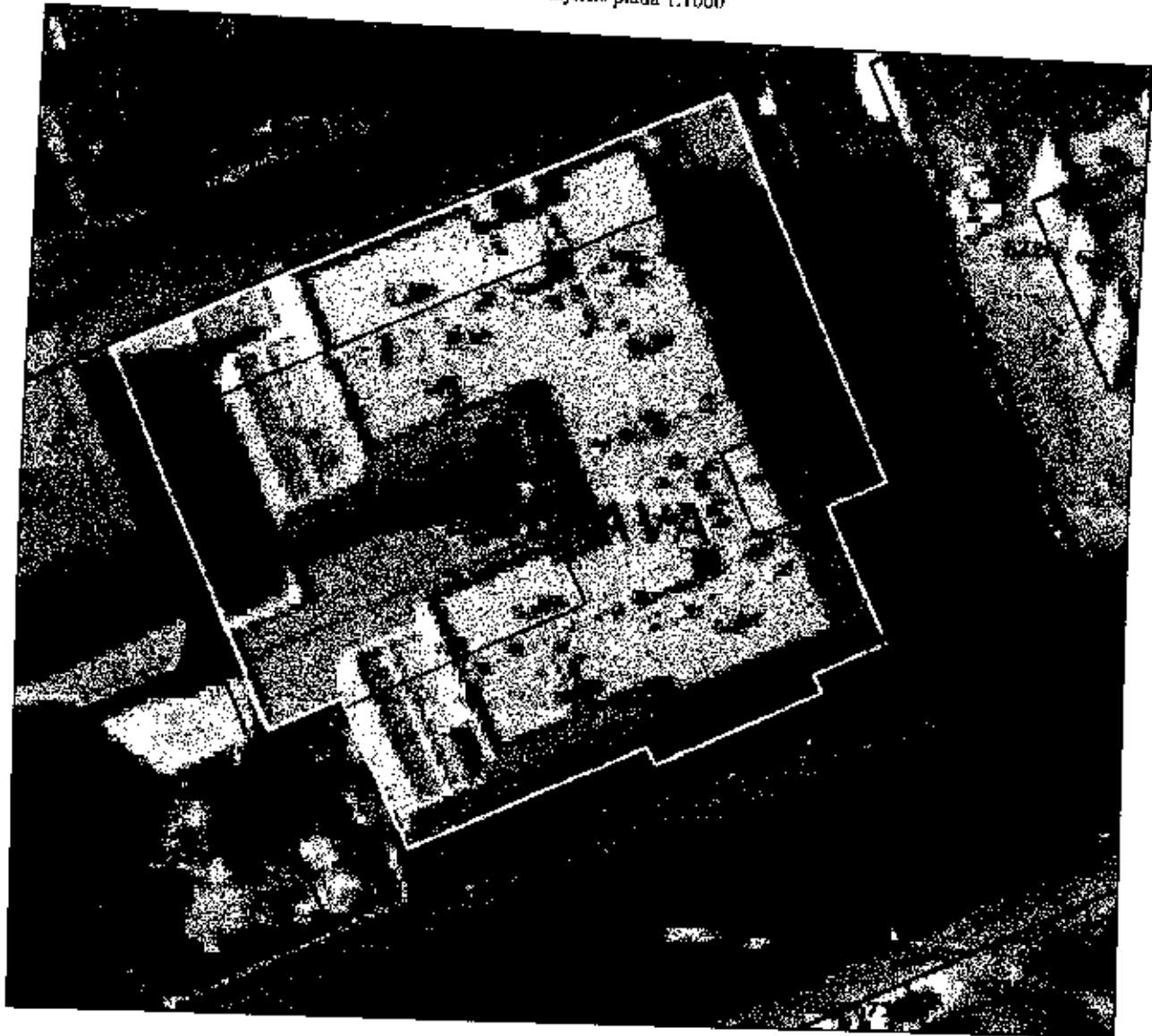
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.n. DUBRAVA, 335304
k.č. br.: 6229/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 05.04.2022



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

Broj: 4 Su-1436/2020
Zagreb, 15. prosinca 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Rajke Matković, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Rajka Matković (OIB 34939157271), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Barutanski brijeg 27, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine, računajući od 16. prosinca 2020.

Obrazloženje

Rajka Matković, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Rajka Matković
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

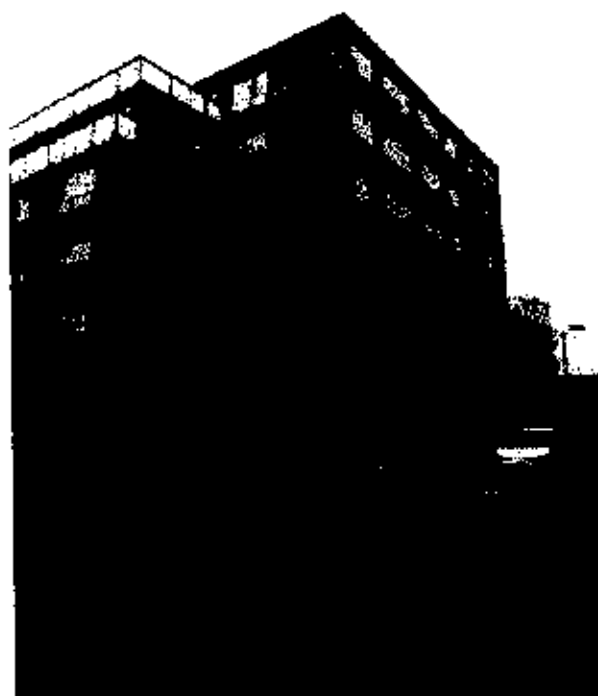


PREDMET:

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI:

5 GARAŽNO PARKIRNIH MJESTA

z.k.ul. 100260, z.k.č.br.4991/1, K.O.VRAPČE NOVO



LOKACIJA:

STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR.9 I DVORIŠTE PAVLENSKI PUT, 10000 ZAGREB

NARUČITELJ:

Stečajni upravitelj Stečajne mase iza dužnika STIB NEKRETNOSTI d.o.o., OIB: 64139676233

VI Požarije 6, 10000 Zagreb

IZRADILA:

Matković Rajka dipl.ing.arh.

Datum vrednovanja : 01.3.2022.

Datum izrade nalaza: ožujak 2022.



SADRŽAJ :

1. UVOD

2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1. Dokumenti

2.2. Opis nekretnine

2.2.1. Pložaj nekretnine

2.2.2. Zemljišno knjižno stanje

2.2.3. Katastarsko stanje

2.2.4. Očevid

2.2.5. Opis nekretnine

3. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNIH VRIJEDNOSTI

3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

3.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednost nekretnine

3.3. Zbirka kupoprodajnih cijena

4. IZRAČUN

5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

6. IZJAVA VJEŠTAKA

7. PRILOZI (zapisnik, dokumentacija i fotodokumentacija)

1.UVOD

Od strane stečajnog upravitelja Marinka Paića, dipl. ing., VI Požarinje 6, Zagreb, u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza dužnika STIB NEKRETNINE d.o.o. povjereno mi je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina – 5 garažno parkirnih mjesta u stambeno-poslovnoj zgradi br.9 i DVORIŠTE PAVLENSKI PUT.

Svrha utvrđivanja tržišne vrijednosti je prodaja nekretnine u stečajnom postupku. Vještački nalaz sačinjen je u skladu sa važećim pravilnicima i uredbama, na temelju uvida u dostavljenu dokumentaciju i stvarnog stanja na licu mjesta.

Za izračun vrijednosti nekretnine primijenjena je poredbena metoda – vrijednost stambenih prostora i predmetnih garažno parkirnih mjesta je izvedena u odnosu na vrijednost prodanih nekretnina prema podacima iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“, a nalazom iskazana tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je kao mjerodavna za vrijeme izrade nalaza, u ožujku 2022.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti u nalazu iskazane su u eurima, dok je rekapitulacija procjenjene vrijednosti nekretnine dana i u kunama, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 01.03. 2022.- 1EUR=7,547904 kn.

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine utvrđena je na temelju :

- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina / 2015.
- Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina /2015
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima /2014
- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakona o zemljišnim knjigama
- Zakona o prostornom uređenju i gradnji
- Osobnog saznanja vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta
- Priopćenja zavoda za statistiku
- Građevinske regulative i ostalih pravila struke

2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 Dokumenti

Za izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koristila sam i prilažem sljedeće dostupne dokumente:

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana
- indeks cijena nekretnina

2.2 Opis nekretnine

Nekretnina – u naravi predstavlja 5 garažno parkirnih mjesta u stambeno-poslovnoj zgradi koja ima 6 nadzemnih i 2 podzemne etaže.

2.2.1. Položaj nekretnine

Adresa (ulica i kućni broj): Stambeno poslovna zgrada na adresi Pavlenski put br.9, 10000 Zagreb

Gradska četvrt : Stenjevec

2.2.2. Zamlišno knjižno stanje

Broj uloška čestice : 100260

Broj z.k.č. : 4991/1

Katastarska općina: Vrapče Novo

3.2.3. Katastarsko stanje

Broj katastarske čestice: 4991/1

Katastarska općina: Vrapče

2.2.4. Očevid

Dana 1.3. 2022. pregledala sam predmetne nekretnine na k.č. 4991/1,
k.o. Vrapče

a) Zemljište

Poslovno-stambena zgrada u kojoj se nalaze predmetna GPM je smještena na zemljištu koje se prema GUP-u Grada Zagreba nalazi u zoni M1 – mješovita pretežito stambena namjena, urbana pravila 3.1. što podrazumjeva pripadajuća obilježja definirana u tekstualnom dijelu GUP-a.

b) Infrastruktura

Stambeno-poslovna zgrada se nalazi na komunalno opremljenom području i priključena je na sljedeće komunalne sustave :

- električnu mrežu
- gradski vodovod i kanalizaciju
- telefonski vod
- plinsku instalaciju

c) Godina izgradnje zgrade

Zgrada je sagrađena 2008.

d) Stanje održavanja

U naravi je vidljivo da je zgrada u dobrom stanju, te da je održavana u smislu tekućeg odnosno redovnog održavanja.

2.2.5. Opis nekretnine

Stambeno-poslovna zgrada u kojoj se nalaze predmetne nekretnine – 5 garažno parkirnih mjesta izgrađena je oko 2008 godine.
Osnovna konstrukcija zgrade: temelji, nosivi zidovi i međukatne konstrukcije su amiranobetonski. Zidovi su sa unutrašnje strane i na pročeljima žbukani i farbani. Pročelja stubišta su staklene stijene u alum. okvirima, kao i ograde na balkonima i francuskim prozorima. U otvore je ugrađena PVC stolarija, a ulazna vrata su kombinacija al. i PVC-a. Krovna konstrukcija završava prohodnom terasom. Etaže su opremljene protupožarnim sprinkler sistemom, ventilacijom i instalacijom struje. U garažu se sa ulice spušta rampom.
Okućnica je uređena asfaltnim površinama, zelenilom i popločenim pješačkim stazama i prolazima.

3. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Za izračun vrijednosti nekretnina, u prvom koraku, primijenjeno je načelo općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina: korišteni su podaci dobiveni iz geo-informatičke baze „eNekretnine“, a u obzir su uzete nekretnine prodane u prethodnom periodu od četiri godine. Budu li kao usporedive cijene iz baze određene one postignute iz prethodnog perioda, biti će korigirane koeficijentima za korekciju izračunatih iz Indeksa cijena stambenih nekretnina Hrvatske Narodne Banke za područje Grada Zagreba.

3.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

Obzirom na prikupljene podatke a prema Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za izračun tržišne vrijednosti je primijenjena poredbena metoda.

Poredbena metoda obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istog su ili usporedivog cjenovnog bloka postignutih iznosa unatrag nekoliko godina. Očevidom i dokumentacijom je utvrđeno odgovara li predmetna nekretnina svojim karakteristikama ostalim nekretninama za koje postoje podaci o postignutoj prodajnoj cijeni.

Nekretnine (stambeni prostori) koje su predmet ove procjene, imaju karakteristike koje su usporedive sa odabranim realiziranim transakcijama.

Podaci za poredbeni postupak koji su primijenjeni za utvrđivanje tržišne vrijednosti stambenih prostora, dobiveni su iz geo-informatičke baze „eNekretnine“, a odnose se na lokacije koje su sličnih obilježja.

Obzirom da podaci iz kupoprodajnih ugovora u geo-informatičkoj bazi „eNekretnine“ ne izražavaju jasno kolika je podna površina garažno parkirnih mjesta, jer su se u vlasničke listove moguće upisivale podne površine ili neto korisne površine izračunate različitim koeficijentima ovisno o tome koji su se pravilnici tj. norme kroz vrijeme primjenjivali. Iz tog razloga jedinična cijena garažno parkirnog mjesta biti će izvedena iz jedinične cijene stambenog prostora, a prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/2015) Prilog 1 A), koji određuje koeficijente za obračun korisnih vrijednosti površina obzirom na namjenu nekretnine. Uvidom u elaborat etažiranja, a iz tablica etažne podjele posebnih dijelova, uzete su podne površine (NP) parkirnih mjesta.

Poredbene nekretnine - stambeni prostori :

	kupo prod. ug.	k.č.	k.o.	god. izgr.	vrsta nekr/ namj.	povr. /m2	ukupn. cijena	Cijena/m2 bez PDV	Datum skl.ug	Cjen. blok
1.	KP	4993/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	31,83 m2	988.160,97 kn	15.981,90 kn/m2	27.08. 2021.	Oranice Tep
2.	KP	4993/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	35,62 m2	622.992,77 kn	17.489,97 kn/m2	27.05. 2021.	Oranice Tep
3.	KP	4993/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	45,10 m2	816.677,00 kn	18.108,13 kn/m2	10.05. 2021.	Oranice Tep
4.	KP	4978/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	63,80 m2	957.253,83 kn	15.003,97 kn/m2	30.03. 2021.	Oranice Tep
5.	KP	4978/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	34,54 m2	506.293,33 kn	14.658,17 kn/m2	13.11. 2020.	Oranice Tep
6.	KP	4978/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	33,45 m2	489.797,55 kn	14.642,67 kn/m2	21.07. 2020.	Oranice Tep
7.	KP	4978/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	60,31 m2	878.539,80 kn	14.567,06 kn/m2	26.08. 2020	Oranice Tep
8.	KP	4991/4	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	70,64 m2	1.055.588,80 kn	14.943,21 kn/m2	05.01. 2021.	Oranice Tep
9.	KP	4991/4	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	55,36 m2	712.407,76 kn	12.868,63 kn/m2	28.05. 2020.	Oranice Tep
10.	KP	4991/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	47,42 m2	793.353,29 kn	16.730,35 kn/m2	30.08. 2021.	Oranice Tep
11.	KP	4991/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	57,82 m2	830.491,42 kn	14.363,39 kn/m2	02.12. 2020.	Oranice Tep
12.	KP	4991/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	63,33 m2	870.805,61 kn	13.750,28 kn/m2	03.01. 2020.	Oranice Tep
13.	KP	4972/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	99,50 m2	1.534.171,18 kn	15.418,80 kn/m2	03.01. 2022.	Oranice Tep
14.	KP	4972/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	63,54 m2	1.030.000,00 kn	16.210,26 kn/m2	12.07. 2021.	Oranice Tep
15.	KP	4972/1	Vrapče Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	64,47 m2	925.136,00 kn	14.349,86 kn/m2	25.08. 2020.	Oranice Tep

4. IZRAČUN

Obzirom na godišta obavljenih kupoprodajnih transakcija cijene prodanih nekretnina, izražene na bazi m², iz zbirke kupoprodajnih cijena potrebno je korigirati pomoću indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku za područje Grada Zagreba, te ih svesti na dan vrednovanja.

Iz čega slijedi da je nekretnina – stambeni prostor pod rednim brojem:

1. Na k.č.4993/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 61,83 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 27.08.2021., ukupne cijene 988.160,97 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 15.981,90 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-korigirana cijena = cijena iz ugovora - 15.981,90 kn/m²

2. Na k.č. 4993/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 35,62 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 27.05.2021., ukupne cijene 622.992,77 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 17.489,97 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60

-bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2021. - 152,55
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 17.489,97 kn/m²

$154,60/152,55 \times 17.489,97 \text{ kn /m}^2 = 17.725,00 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena – 17.725,00 kn/m²

3. Na k.č. 4993/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 45,10 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 10.05.2021., ukupne cijene 816.677,00 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 18.108,13 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2021. - 152,55

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 18.108,13 kn/m²

$154,60/152,55 \times 18.108,13 \text{ kn /m}^2 = 18.351,47 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena – 18.351,47 kn/m²

4. Na k.č. 4978/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 63,80 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 30.03.2021., ukupne cijene 957.253,83 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 15.003,97 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za prvo tromjesečje 2021. - 145,43

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 15.003,97 kn/m²

$$154,60/145,43 \times 15.003,97 \text{ kn /m}^2 = 15.950,03 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena – 15.950,03 kn/m²

5. Na k.č. 4978/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 34,54 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 13.11.2020., ukupne cijene 506.293,33 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 14.658,17 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za četvrto tromjesečje 2020. - 145,45

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 14.658,17 kn/m²

$$154,60/145,45 \times 14.658,17 \text{ kn /m}^2 = 15.580,28 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena – 15.580,28 kn/m²

6. Na k.č. 4978/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 33,45 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 21.07.2020., ukupne cijene 489.797,55 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 14.642,67 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2020. - 141,09

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 14.642,67 kn/m²

$$154,60/141,09 \times 14.642,67 \text{ kn /m}^2 = 16.044,77 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena – 16.044,77 kn/m²

7. Na k.č. 4978/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 60,31 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 26.06.2020., ukupne cijene 878.539,80 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 14.567,06 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2020. - 142,54

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60

(posljednji podatak)

-cijena z ugovora – 14.567,06 kn/m²

$$154,60/142,54 \times 14.567,06 \text{ kn /m}^2 = 15.799,54 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena – 15.799,54 kn/m²

8. Na k.č. 4991/4 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 70,64 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 05.01.2021., ukupne cijene 1.055.588,80 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 14.943,21 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za prvo tromjesečje 2021. - 145,45

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60

(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 14.943,21 kn/m²

$$154,60/145,45 \times 14.943,21 \text{ kn /m}^2 = 15.883,26 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena – 15.883,26 kn/m²

9. Na k.č. 4491/4 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 55,36 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 28.05.2020., ukupne cijene 712.407,76 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 12.868,63 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2020. – 142,54

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60

(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 12.868,63 kn/m²

$$154,60/142,54 \times 12.868,63 \text{ kn /m}^2 = 13.957,41 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena – 13.957,41 kn/m²

10. Na k.č. 4991/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 47,42 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 30.08.2021., ukupne cijene 793.353,29 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 16.730,35 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 16.730,35 kn/m²

-korigirana cijena – cijena iz ugovora = 16.730,35 kn/m²

11. Na k.č. 4991/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 57,82 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 02.12.2020., ukupne cijene 830.491,42 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 14.363,39 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za četvrto tromjesečje 2020. - 145,45

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 14.363,39 kn/m²

$154,60/145,45 \times 14.363,39 \text{ kn/m}^2 = 15.266,96 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena – 15.266,96 kn/m²

12. Na k.č. 4991/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 63,33 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 03.01.2020., ukupne cijene 870.805,61 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 13.750,28 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za prvo tromjesečje 2020. – 140,79

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 13.750,28 kn/m²

$154,60/140,79 \times 13.750,28 \text{ kn/m}^2 = 15.099,03 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena – 15.099,03 kn/m²

13. Na k.č. 4972/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 99,50 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 03.01.2022., ukupne cijene 1.534.171,18 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 15.418,80 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 15.418,80 kn/m²

-korigirana cijena = cijena iz ugovora - 15.418,80 kn/m²

14. Na k.č. 4972/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 63,54 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 12.07.2021., ukupne cijene 1.030.000,00 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 16.210,26 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 16.210,26 kn/m²

-korigirana cijena = cijena iz ugovora – 16.210,26 kn/m²

15. Na k.č. 4972/1 k.o. Vrapče Novo, stambeni prostor površine 64,47 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 25.08.2020., ukupne cijene 925.136,00 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 14.349,86 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2020. – 141,09

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 14.349,86 kn/m²

$154,60/141,09 \times 14.349,86 \text{ kn/m}^2 = 15.723,92 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena – 15.723,92 kn/m²

k.č. k.o.	Datum skl.ug	vrsta nekr/ namj.	povr. /m2	Cijen. blok	Korigirana cijena/m2 bez PDV	Odstupanje od prosječne cijene %
k.č.4993/1 k.o. Vrapče Novo	27.08. 2021.	stamb. prost./M1	61,83 m2	Oranice Tep	15.981,90 kn/m2	0,00%
k.č. 4993/1 k.o. Vrapče Novo	27.05. 2021.	stamb. prost./M1	35,62 m2	Oranice Tep	17.725,00 kn/m2	+10,90 %
k.č. 4993/1 k.o. Vrapče Novo	10.05. 2021.	stamb. prost./M1	45,10 m2	Oranice Tep	18.351,47 kn/m2	+14,82 %
k.č. 4978/1 k.o. Vrapče Novo	30.03. 2021.	stamb. prost./M1	63,80 m2	Oranice Tep	15.950,03 kn/m2	-0,19 %
k.č.4978/1 k.o. Vrapče Novo	13.11. 2020.	stamb. prost./M1	34,54 m2	Oranice Tep	15.580,28 kn/m2	-2,51 %
k.č. 4978/1 k.o. Vrapče Novo	21.07. 2020.	stamb. prost./M1	33,45 m2	Oranice Tep	16.044,77 kn/m2	+0,39 %
k.č.4978/1 k.o. Vrapče Novo	26.06. 2020	stamb. prost./M1	60,31 m2	Oranice Tep	15.799,54 kn/m2	-1,13 %
k.č. 4991/4 k.o. Vrapče Novo	05.01. 2021.	stamb. prost./M1	70,64 m2	Oranice Tep	15.883,26 kn/m2	+0,99 %
k.č.4991/4 k.o. Vrapče Novo	28.05. 2020.	stamb. prost./M1	55,36 m2	Oranice Tep	13.957,41 kn/m2	-12,66 %
k.č. 4991/1 k.o. Vrapče Novo	30.08. 2021.	stamb. prost./M1	47,42 m2	Oranice Tep	16.730,35 kn/m2	+4,68 %
k.č. 4991/1 k.o. Vrapče Novo	02.12. 2020.	stamb. prost./M1	57,82 m2	Oranice Tep	15.266,96 kn/m2	-4,47 %
k.č. 4991/1 k.o. Vrapče Novo	03.01. 2020	stamb. prost./M1	63,33 m2	Oranice Tep	15.099,03 kn/m2	-5,52 %
k.č. 4972/1 k.o. Vrapče Novo	03.01. 2022.	stamb. prost./M1	99,50 m2	Oranice Tep	15.418,80 kn/m2	-3,52 %
k.č. 4972/1 k.o. Vrapče Novo	12.07. 2021.	stamb. prost./M1	63,54 m2	Oranice Tep	16.210,26 kn/m2	+1,43 %
k.č. 972/1 k.o. Vrapče Novo	25.08. 2020.	stamb. prost./M1	64,47 m2	Oranice Tep	15.723,92 kn/m2	-1,61 %
Prosječna korigirana kupoprodajna cijena					15.981,53 kn/m2	

Na temelju dobivenih podataka , poredbenom metodom prosječna jedinična cijena Stambenog prostora (za 1 m²) procjenjuje se s iznosom od 15.981,53 kn/m².

Kako kupoprodajne cijene odabranih nekretnina ne odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina, nakon provođenja međuvremenskog interkvalitativnog izjednačenja, sve transakcije odgovaraju tržišnim uvjetima i pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Jedinična cijena izračunata s iznosom od 15.981,53 kn/m² ili 2.117,34 E/m² određuje ukupnu vrijednost stambenog prostora na predmetnoj lokaciji u cjenovnom bloku Oranice Tep prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 1.3. 2022.- (1EUR=7,547904 kn)

Jedinična cijena garažno parkirnog mjesta –GPM biti će izvedena iz jedinične cijene stambenog prostora, a prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina 28.rujna 2015 (n.n. broj 78/2015), za obračun korisne vrijednosti površina, a obzirom na namjenu i visinu prostorija uzimaju se u obzir koeficijenti iz priloga 1.A):

Garažno parkirna mjesta (GPM):

	nekretnina k.č.4993/1 k.o.Vrapče N (etažn.vl.)	pod. pov. /m ²	površ u z.k.	koef. korisn. vrijed. površ	korisn. vrijed. površine	jed. cijena EUR/m ²	ukupna cijena EUR	zaokruženo cijena EUR
1.	-2.PM.01 (E-1)	14,00 m ²	4,20 m ²	0,5	7,00 m ²	2.117,34 E/m ²	14.821,38 EUR-a	14.820,00 EUR-a
2.	-2.PM.21 (E-21)	15,67 m ²	4,70 m ²	0,5	7,83 m ²	2.117,34 E/m ²	16.578,77 EUR-a	16.580,00 EUR-a
3.	-2.PM.25 (E-25)	18,33 m ²	5,50 m ²	0,5	9,16 m ²	2.117,34 E/m ²	19.394,83 EUR-a	19.390,00 EUR-a
4.	-2.PM.28 (E-28)	16,00 m ²	4,80 m ²	0,5	8,00 m ²	2.117,34 E/m ²	16.938,72 EUR-a	16.940,00 EUR-a
5.	-1.PM.24 (E-54)	15,67 m ²	4,70 m ²	0,5	7,83 m ²	2.117,34 E/m ²	16.578,77 EUR-a	16.580,00 EUR-a

5.TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Prema relevantnim podacima, te na temelju podataka i pregleda stanja u naravi , utvrđuje se tržišna vrijednost predmetnih nekretnina u poslovno stambenoj zgradi na adresi Pavlenski put br. 9 na k.č. 4991/1 k.o. Vrapče Novo, sa iznosom:

1. Suvlasnički dio: 111/100000 Etažno vlasništvo (E-1)
Garažno parkirno mjesto -2.PM.01 u podrumskoj etaži, -2 ukupne neto korisne površine 4,20 m², sadržaja: garažno parkirna površina, u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

14.820,00 EURA

slovima : četrnaestisućaosamstodvadeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

111.859,93 kn

slovima: stojedanaestisućaosamstopedesetdevetkunadevedesettrilipe

2. Suvlasnički dio: 124/100000 Etažno vlasništvo (E-21)
Garažno parkirno mjesto -2.PM.21 u podrumskoj etaži, -2 ukupne neto korisne površine 4,70 m², sadržaja: garažno parkirna površina, u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

16.580,00 EURA

slovima :šesnaestisućapetstoosamdeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

125.144,24 kn

slovima: stodvadesetpettisućastočetrdesetčetirikunedvadesetčetirilipe

3. Suvlasnički dio: 145/100000 Etažno vlasništvo (E-25)
Garažno parkirno mjesto -2.PM.25 u podrumskoj etaži, -2 ukupne neto korisne površine 5,50 m², sadržaja: garažno parkirna površina, u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

19.390,00 EURA

slovima :devetnaestisućatristodevedeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

146.353,85 kn

slovima: stočetrdesetšesttisućatristopedesettrikuneosamdesetpetlipa

4. Suvlasnički dio: 126/100000 Etažno vlasništvo (E-28)
Garažno parkirno mjesto -2.PM.28 u podrumskoj etaži, -2 ukupne neto korisne površine 4,80 m2, sadržaja: garažno parkirna površina, u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

16.940,00 EURA

slovima :šesnaesttisućadevetstočetredeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

127.861,49 kn

slovima: stodvadesetsedamtisućaosamstošezdesetjednakunačetredesetdevetlipa

5. Suvlasnički dio: 124/100000 Etažno vlasništvo (E-54)
Garažno parkirno mjesto -1.PM.24 u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 4,70 m2, sadržaja: garažno parkirna površina, u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

16.580,00 EURA

slovima : šesnaesttisućapetstoosamdeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

125.144,24 kn

slovima: stodvadesetpettisućastočetredesetčetirikunedvadesetčetirilipe

IZJAVA VJEŠTAKA

Procijenjena vrijednost izrađena je po očevidu građevine u naravi u kojoj se nalazi nekretnina, te uviđom u dokumentaciju koja se nalaze u prilogu ovog vještačkog nalaza. Prilikom izrade ovog nalaza kao relevantni korišteni su podaci dobiveni iz geoinformatičke baze „eNekretnine“ pa vještak ne snosi odgovornost za njihovu točnost. Utvrđeni iznos cijene poslovnog prostora procijenjen je u skladu sa važećim propisima, pravilima struke i spoznajom vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnina.

Elaborat izradila:

Matković Rajka dipl.ing.arh.

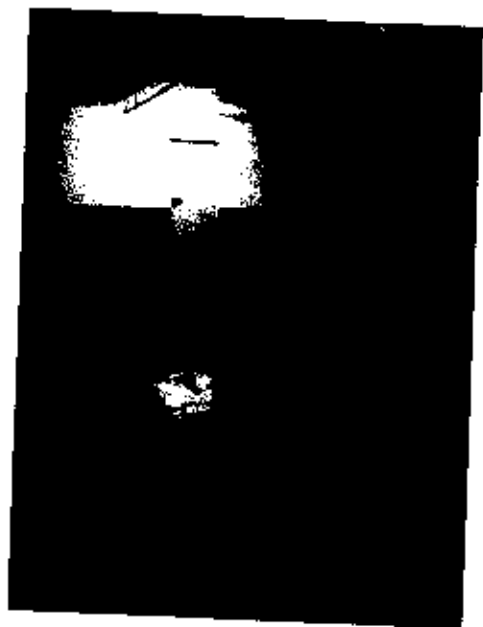
U Zagrebu, ožujak 2022.



Zapisnik

OČEVID POVODOM PREGLEDA I PRIKUPLJANJA TEHNIČKIH PODATAKA ZA NEKRETNINU

Datum:	10.03.2022.
Predmet uviđaja:	5 GPM
Adresa:	Pavlenski put br.9, Zagreb
Zemljišno knjižni uložak, z.k.č.:	zk.ul.100260, z.k.č. 4991/1
1. Broj i vrsta etaža:	podrum-1, podrum-2
2. Brutto tlocrt zgrade:	
3. Ukupna korisna površina p.p.:	
4. Svjetla visina etaže:	
5. Godina izgradnje:	2008.god.
6. Temelji –materijali:	AB
Dubina ispod kote terena ili podruma:	
7. Nosivi zidovi:	AB
Debljina sa žbukom:	
8. Pregradni zidovi:	
Debljina sa žbukom:	
9. Stropna konstrukcija:	AB
10. Krovna konstrukcija:	Ravna neprohodna terasa
11. Krovni pokrov:	
12. Vanjska limarija:	
13. Bravarski radovi:	
14. Obrada vanjskih zidova:	balkonske ograde
15. Instalacije vodevoda:	žbuka, fasadna boja
16. Električne instalacije:	ima
17. Instalacija plina:	ima
18. Telefonske instalacije:	ima
19. Zagrijavanje prostora:	centralno grijanje
20. Vrata:	al, pvc
21. Prozori:	pvc
22. Vlažnost zgrade:	nije primjećena
23. Namjena prostorija:	GPM
24. Održavanje:	zgrada je održavana u skladu sa godinom gradnje
25. Uređenost okućnice:	asfaltne vanjske površine , zelene površine
26. Ostali značajni elementi tehničkog opisa:	
27. Napomene:	







Poštovani korisnici!

Obavještavamo Vas da OSS sustav neće biti dostupan u subotu 29. siječnja 2022. godine od 6 do 22 sata zbog radova na održavanju sustava.

Zahvaljujemo Vam na razumijevanju.

PREGLED GLAVNE KNJIGE (LRSERVICES.JSP?ACTION=PUBLICLDBEXTRACT)

[Povratak](#)

[Preuzmi PDF](#)

Pregled izvotka



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 26.01.2022. 23:30

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 100260

Broj zadnjeg dnevnika: Z-69777/2018 (lrServices.jsp?action=publicLrFileStatus&institutionId=285&fileNumber=Z-69777%2F2018)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 21, 25, 28, 54 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4991/1	STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 9 I DVORIŠTE, PAVLENSKI PUT			1251	
		DVORIŠTE			457	
		STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA BR. 9, PAVLENSKI PUT			794	
		UKUPNO:			1251	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 111/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) garažno parkirno mjesto oznake -2.PM.01 u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 4,20 m2 sadržaja: garažno parkirna površina, u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela PROFECTUS ORANICE D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB	
21.	Suvlasnički dio: 124/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21) garažno parkirno mjesto oznake -2.PM.21 u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 4,70 m2 sadržaja: garažno parkirna površina, u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela PROFECTUS ORANICE D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB	
25.	Suvlasnički dio: 145/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25)	

garažno parkirno mjesto oznake -2.PM.25 u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 5,50 m2 sadržaja: garažno parkirna površina, u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ORANICE D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

28. Suvlasnički dio: 126/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28)

garažno parkirno mjesto oznake -2.PM.28 u podrumskoj etaži -2 ukupne neto korisne površine 4,80 m2 sadržaja: garažno parkirna površina, u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS D.O.O., OIB: 32786151659, ZAGREB, REMETINEČKA 112

54. Suvlasnički dio: 124/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-54)

garažno parkirno mjesto oznake -1.PM.24 u podrumskoj etaži -1 ukupne neto korisne površine 4,70 m2 sadržaja: garažno parkirna površina, u nacrtu označeno vlastitom oznakom posebnog dijela

PROFECTUS ORANICE D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Primljeno: 05.svibnja 2000. Z-9658/00 Zabilježuje se da je u zk.ul.7109 ove općine na čkbr.4991/2 uknjiženo pravo služnosti puta-kolnog pristupa i prolaza u širini od 6 m i dužini od 57,92 m i to uz njenu sjevernu stranu među uz susjednu česticu 4990 ove općine za korist čkbr.4991/1 u A I (jedan).	SLUŽNOST

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (111/100000)			
1.1	Zaprimljeno 19.12.2006. broj Z-83327/06 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 14. prosinca 2006.g. br. OU-695/2006 po javnom bilježniku Marini Dabelić iz Zagreba, Draškovićeve 13 uknjižuje se založno pravo u iznosu od 2.600.000,00 EUR (dva milijuna šestotisućaeura) kunske protuvrijednosti uz kamatu u visini 3-mjesečnog EURIBOR-a + 3,00% godišnje, promjenjivu zajedno s naknadama iz Ugovora za korist: SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D., SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA BR.16	2.600.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	Zabilježuje se da je kao glavni zk. ul. određen zk. ul. br. 4017 k.o. iste.		ZABILJEŽBA
1. Na suvlasnički dio: 21 (124/100000)			
1.1	Zaprimljeno 19.12.2006. broj Z-83327/06 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 14. prosinca 2006.g. br. OU-695/2006 po javnom bilježniku Marini Dabelić iz Zagreba, Draškovićeve 13 uknjižuje se založno pravo u iznosu od 2.600.000,00 EUR (dva milijuna šestotisućaeura) kunske protuvrijednosti uz kamatu u visini 3-mjesečnog EURIBOR-a + 3,00% godišnje, promjenjivu zajedno s naknadama iz Ugovora za korist: SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D., SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA BR.16	2.600.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	Zabilježuje se da je kao glavni zk. ul. određen zk. ul. br. 4017 k.o. iste.		ZABILJEŽBA
1. Na suvlasnički dio: 25 (145/100000)			
1.1	Zaprimljeno 19.12.2006. broj Z-83327/06 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 14. prosinca 2006.g. br. OU-695/2006 po javnom bilježniku Marini Dabelić iz Zagreba, Draškovićeve 13 uknjižuje se založno pravo u iznosu od 2.600.000,00 EUR (dva milijuna šestotisućaeura) kunske protuvrijednosti uz kamatu u visini 3-mjesečnog EURIBOR-a + 3,00% godišnje, promjenjivu zajedno s naknadama iz Ugovora za korist: SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D., SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA BR.16	2.600.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	Zabilježuje se da je kao glavni zk. ul. određen zk. ul. br. 4017 k.o. iste.		ZABILJEŽBA
2. Na suvlasnički dio: 25 (145/100000)			

2.1	Zaprimljeno 19.09.2008. broj Z-53700/08	230.000,00 CHF	ISTI KAO NA E-85
	Zaprimljeno 22.01.2008. broj Z-3996/08		
	Na temelju Ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju zasnivanjem založnog prava od 7. siječnja 2008. godine javnobilježnički solemniziran pod posl. br. OV-442/2008 dana 18. siječnja 2008. godine i Izjave od 14. prosinca 2007. godine, uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja naplate tražbine, u iznosu od kunske protuvrijednosti CHF 230.000,00 po predajnom deviznom tečaju Banke vrijedećem na dan isplate kredita s rokom otplate od 240 mjeseci, uz kamatnu stopu 4,80 % godišnja, promjenjiva, i u skladu sa ostalim uvjetima po Ugovoru, za korist: SOCIETE GENERALE-SPLITSKA BANKA D.D., RUĐERA BOŠKOVIĆA BR. 16, SPLIT		
1. Na suvlasnički dio: 28 (126/100000)			
1.1	Zaprimljeno 19.12.2006. broj Z-83327/06	2.600.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
	Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 14. prosinca 2006.g. br. OU-695/2006 po javnom bilježniku Marini Dabelić iz Zagreba, Draškovićeva 13 uknjižuje se založno pravo u iznosu od 2.600.000,00 EUR (dva milijuna šestotisućaeura) kunske protuvrijednosti uz kamatu u visini 3-mjesečnog EURIBOR-a + 3,00% godišnje, promjenjivu zajedno s naknadama iz Ugovora za korist: SOCIETE GENERALE - SPLITSKA BANKA D.D., SPLIT, RUĐERA BOŠKOVIĆA BR.16		
1.2	Zabilježuje se da je kao glavni zk. ul. određen zk. ul. br. 4017 k.o. iste.		ZABILJEŽBA
1. Na suvlasnički dio: 54 (124/100000)			
1.1	Zaprimljeno 19.12.2006. broj Z-83327/06	2.600.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
	Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od		

©2014-2022 - Ministarstvo pravosuđa i uprave te Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana. [Izjava o pristupačnosti \(statement.jsp\)](#).

Sadržaj aplikacije isključiva je odgovornost Ministarstva pravosuđa i uprave te Državne geodetske uprave i ne odražava nužno gledišta Europske unije.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

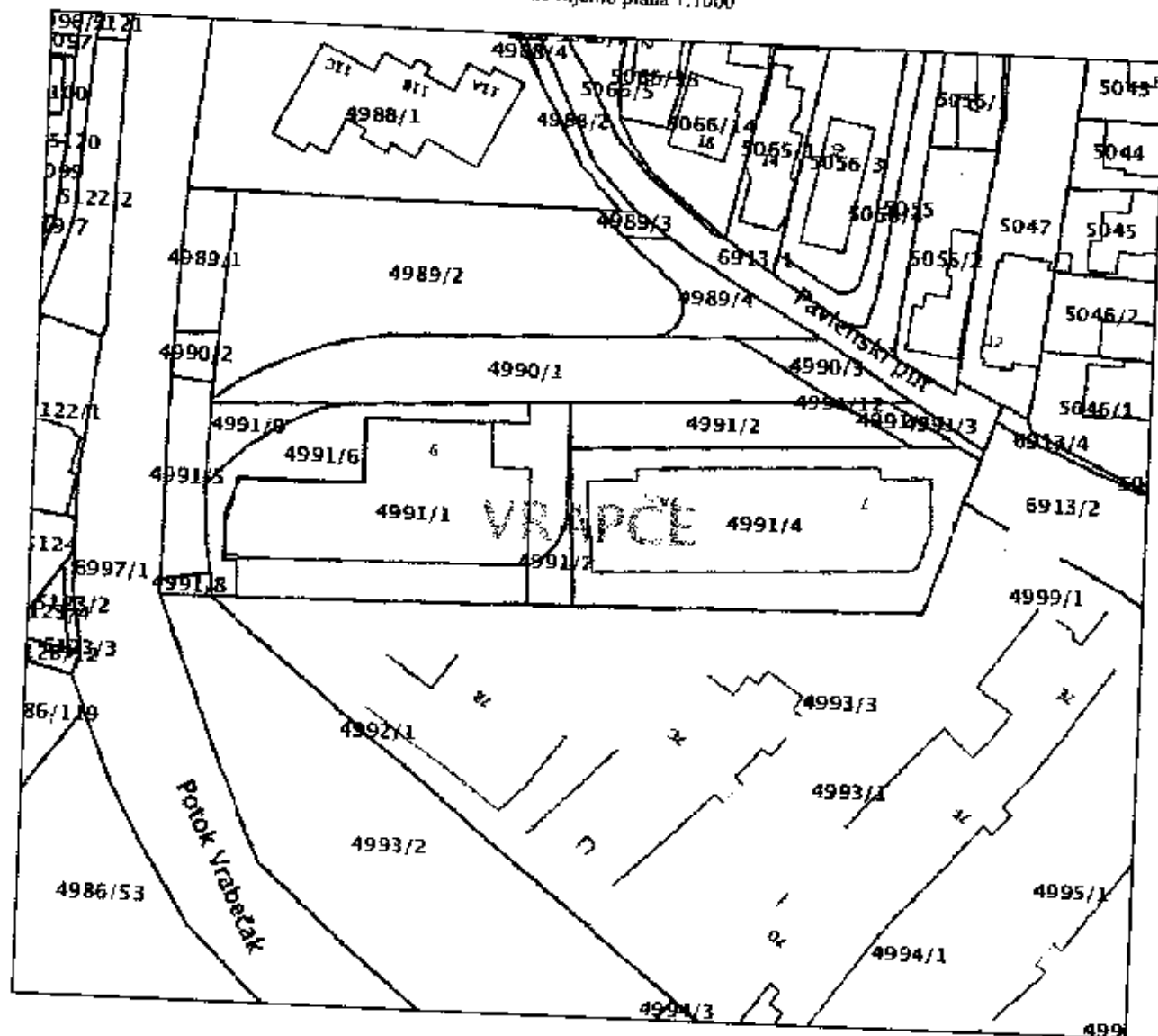
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VRAPČE, 335606
k.č. br.: 4993/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 05.04.2022



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

Broj: 4 Su-1436/2020
Zagreb, 15. prosinca 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Rajke Matković, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

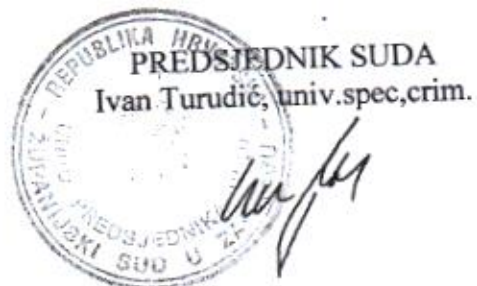
riješio je

Rajka Matković (OIB 34939157271), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Barutanski brijeg 27, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine, računajući od 16. prosinca 2020.

Obrazloženje

Rajka Matković, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Rajka Matković
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



PREDMET:

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI:

1 PARKIRALIŠNO MJESTO

z.k.ul. 5067, z.k.č.br.1069/1, K.O.BLATO NOVO



LOKACIJA:

STAMBENA ZGRADA REMETINEČKI GAJ BR.21 D , 10000 ZAGREB

NARUČITELJ:

Stečajni upravitelj Stečajne mase iza dužnika STIB NEKRETNINE d.o.o., OIB: 64139676233

VI Požarišnje 6, 10000 Zagreb

IZRADILA:

Matković Rajka dipl.ing.arh.

Datum vrednovanja : 01.3.2022.

Datum izrade nalaza: ožujak 2022.



SADRŽAJ :

1. UVOD
2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
 - 2.1. Dokumenti
 - 2.2. Opis nekretnine
 - 2.2.1. Pložaj nekretnine
 - 2.2.2. Zemljišno knjižno stanje
 - 2.2.3. Katastarsko stanje
 - 2.2.4. Očevid
 - 2.2.5. Opis nekretnine
3. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNIH VRIJEDNOSTI
 - 3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
 - 3.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine
 - 3.3. Zbirka kupoprodajnih cijena
4. IZRAČUN
5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
6. IZJAVA VJEŠTAKA
7. PRILOZI (zapisnik, dokumentacija i fotodokumentacija)

1.UVOD

Od strane stečajnog upravitelja Marinka Paića, dipl. ing., VI Požarinje 6, Zagreb, u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza dužnika STIB NEKRETNINE d.o.o. povjereno mi je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina – parkirno mjesta u stambenoj zgradi Remetinečki gaj br. 21D u Zagrebu.

Svrha utvrđivanja tržišne vrijednosti je prodaja nekretnine u stečajnom postupku.

Vještački nalaz sačinjen je u skladu sa važećim pravilnicima i uredbama, na temelju uvida u dostavljenu dokumentaciju i stvarnog stanja na licu mjesta.

Za izračun vrijednosti nekretnine primjenjena je poredbena metoda – vrijednost stambenih prostora (predmetnih parkirnih mjesta) je izvedena u odnosu na vrijednost prodanih nekretnina prema podacima dobivenih iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“, a nalazom iskazana tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je kao mjerodavna za vrijeme izrade nalaza, u ožujku 2022.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti u nalazu iskazane su u eurima, dok je rekapitulacija procjenjene vrijednosti nekretnine dana i u kunama, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 01.03. 2022.- 1EUR=7,547904 kn.

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine utvrđena je na temelju :

- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina / 2015.
- Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina /2015
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima /2014
- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakona o zemljišnim knjigama
- Zakona o prostornom uređenju i gradnji
- Osobnog saznanja vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta
- Priopćenja zavoda za statistiku
- Građevinske regulative i ostalih pravila struke

2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 Dokumenti

Za izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koristila sam i prilažem sljedeće dostupne dokumente:

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana
- indeks cijena nekretnina

2.2 Opis nekretnine

Nekretnina u naravi predstavlja parkirno mjesto u stambenoj zgradi koja ima 4 nadzemne i 1 podzemnu etažu.

2.2.1. Položaj nekretnine

Adresa (ulica i kućni broj): Stambena zgrada na adresi Remetinečki gaj br. 21D, 10000 Zagreb

Gradska četvrt : Lanište

2.2.2. Zamlišno knjižno stanje

Broj uloška čestice : 5067

Broj z.k.č. : 1069/1

Katastarska općina: Blato Novo

3.2.3. Katastarsko stanje

Broj katastarske čestice: 1069/1

Katastarska općina: Blato

2.2.4. Očevid

a) Zemljište

Poslovno-stambena zgrada u kojoj se nalazi predmetno PM je smještena na zemljištu koje se prema GUP-u Grada Zagreba nalazi u zoni M1 – mješovita pretežito stambena namjena, urbana pravila 1.6. što podrazumjeva pripadajuća obilježja definirana u tekstualnom dijelu GUP-a .

b) Infrastruktura

Stambeno-poslovna zgrada se nalazi na komunalno opremljenom području i priključena je na sljedeće komunalne sustave :

- električnu mrežu
- gradski vodovod i kanalizaciju
- telefonski vod
- plinsku instalaciju

c) Godina izgradnje zgrade

Zgrada je sagrađena 2008.

d) Stanje održavanja

U naravi je vidljivo da je zgrada u odličnom stanju, te da je održavana u smislu tekućeg odnosno redovnog održavanja .

2.2.5. Opis nekretnine

Parkirno mjesto PM 8 se nalazi u zajedničkoj garaži na -1 etaži stambeno-poslovne zgrade. Podna površina PM 8 iznosi 12.60 m², čiji je veći dio (9m²) 2,25 m svijetle visine, a manji dio (3,6 m²) 1,45 m svijetle visine- što znači da već postojeći koeficijent treba dodatno množiti sa 0,75 na površini manje svijetle visine da bi dobili ukupnu korisnu vrijednost površine.

Zidovi zajedničke garaže su žbukani završno bojani. Etaža -1 je opremljena protupožarnim sprinkler sistemom, detektorom plinova, instalacijom struje. U garažu se sa ulice spušta rampom, a na ulazu se nalaze automatska podizna garažna vrata.

3. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Za izračun vrijednosti nekretnina, u prvom koraku, primijenjeno je načelo općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina: korišteni su podaci dobiveni iz geo-informatičke baze „eNekretnine“, a u obzir su uzete nekretnine prodane u prethodnom periodu od četiri godine. Budu li kao usporedive cijene iz baze određene one postignute iz prethodnog perioda, biti će korigirane koeficijentima za korekciju izračunatih iz Indeksa cijena stambenih nekretnina Hrvatske Narodne Banke za područje Grada Zagreba.

3.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

Obzirom na prikupljene podatke a prema Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za izračun tržišne vrijednosti je primijenjena poredbena metoda.

Poredbena metoda obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istog su ili usporedivog cjenovnog bloka postignutih iznosa unatrag nekoliko godina. Očevidom i dokumentacijom je utvrđeno odgovara li predmetna nekretnina svojim karakteristikama ostalim nekretninama za koje postoje podaci o postignutoj prodajnoj cijeni.

Nekretnina - parkirno mjesto (stambeni prostori) koje su predmet ove procjene, imaju karakteristike koje su usporedive sa odabranim realiziranim transakcijama.

Podaci za poredbeni postupak koji su primijenjeni za utvrđivanje tržišne vrijednosti stambenih prostora, dobiveni su iz geo-informatičke baze „eNekretnine“, a odnose se na lokacije koje su sličnih obilježja.

Obzirom da podaci iz kupoprodajnih ugovora u geo-informatičkoj bazi „eNekretnine“ ne izražavaju jasno kolika je podna površina parkirnih mjesta, jer su se u vlasničke listove moguće upisivale podne površine ili neto korisne površine izračunate različitim koeficijentima ovisno o tome koji su se pravilnici tj. norme kroz vrijeme primjenjivali. Iz tog razloga jedinična cijena garažno parkirnog mjesta biti će izvedena iz jedinične cijene stambenog prostora, a prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/2015) Prilog1 A), koji određuje koeficijente za obračun korisnih vrijednosti površina obzirom na svjetlu visinu i namjenu nekretnine.

Uvidom u elaborat etažiranja, uzeta je podna površina garažno parkirnog mjesta - 12.60m².

Poredbene nekretnine - stambeni prostori :

	kupo prod. ug.	k.č.	k.o.	god. izgr.	vrsta nekr/ namj.	povr. /m2	ukupn. cijena	Cijena/m2 bez PDV	Datum skl.ug	Cjen. blok
1.	KP	1069/1	Blato Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	64,33 m2	855.050,18 kn	10.635,80 kn/m2	18.11. 2019.	Oranice Tep
2.	KP	1069/1	Blato Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	55,96 m2	668.377,62 kn	9.555,07 kn/m2	18.04. 2019.	Oranice Tep
3.	KP	1065/1	Blato Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	110,41 m2	1.555.518,06 kn	14.088,56 kn/m2	11.11. 2021.	Oranice Tep
4.	KP	1065/1	Blato Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	50,68 m2	600.956,40 kn	11.857,86 kn/m2	23.12. 2021.	Oranice Tep
5.	KP	1065/1	Blato Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	64,57 m2	939.745,50 kn	14.553,90 kn/m2	18.05. 2021.	Oranice Tep

4. IZRAČUN

Obzirom na godišta obavljenih kupoprodajnih transakcija cijene prodanih nekretnina, izražene na bazi m2, iz zbirke kupoprodajnih cijena potrebno je korigirati pomoću indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku za područje Grada Zagreba, te ih svesti na dan vrednovanja.

Iz čega slijedi da je nekretnina – stambeni prostor pod rednim brojem:

1. Na k.č.1069/1 k.o. Blato Novo, stambeni prostor površine 64,33 m2, iz cjenovnog bloka Lanište, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 18.11.2019., ukupne cijene 855.050,18 kn (u cijenu je uključen PDV) ili 10.635,80 kn/m2 bez PDVa

korekcija cijena :

- bazni index za područje Zagreba za četvrto tromjesečje 2019. – 137,38
- bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60 (posljednji podatak)
- cijena iz ugovora – 10.635,80 kn/m2

$154,60/137,38 \times 10.635,80 \text{ kn/m2} = 11.968,95 \text{ kn/m2}$
 -korigirana cijena – 11.968,95 kn/m2

2. Na k.č. 1069/1 k.o. Blato Novo, stambeni prostor površine 55,96 m², iz cjenovnog bloka Lanište, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 18.04.2019., ukupne cijene 668.377,62 kn (u cijenu je uključen PDV) ili 9.555,07 kn/m² bez PDVa

korekcija cijena :

- bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2019. - 131,15
- bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60 (posljednji podatak)
- cijena iz ugovora – 9.555,07 kn/m²

$$154,60/131,15 \times 9.555,07 \text{ kn/m}^2 = 11.263,54 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena – 11.263,54 kn/m²

3. Na k.č. 1065/1 k.o. Blato Novo, stambeni prostor površine 110,41 m², iz cjenovnog bloka Lanište, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 11.11.2021., ukupne cijene 1.555.518,06 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 14.088,56 kn/m²

korekcija cijena :

- bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60 (posljednji podatak)
- cijena iz ugovora – 14.088,56 kn/m²

-korigirana cijena = cijena iz ugovora – 14.088,56 kn/m²

4. Na k.č. 1065/1 k.o. Blato Novo, stambeni prostor površine 50,68 m², iz cjenovnog bloka Lanište, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 23.12.2021., ukupne cijene 600.956,40 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 11.857,86 kn/m²

korekcija cijena

- bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60 (posljednji podatak)
- cijena iz ugovora – 11.857,86 kn/m²

-korigirana cijena = cijena iz ugovora – 11.857,86 kn/m²

5. Na k.č. 1065/1 k.o. Blato Novo, stambeni prostor površine 64,57 m², iz cjenovnog bloka Lanište, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 18.05.2021., ukupne cijene 939.745,50 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 14.553,90 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2021. - 152,55

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60 (posljednji podatak)

-cijena iz ugovora - 14.553,90 kn/m²

$154,60/152,55 \times 14.553,90 \text{ kn/m}^2 = 14.749,47 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena - 14.749,47 kn/m²

k.č. k.o.	Datum skl.ug	vrsta nekr/ namj.	povr. /m ²	Cijen. blok	Korigirana cijena/m ² bez PDV	Odstupanje od prosječne cijene %
k.č.1069/1 k.o. Blato Novo	18.11. 2019.	stamb. prost./M1	64,33 m ²	Lanište	11.968,95 kn/m ²	-6,19 %
k.č. 1069/1 k.o. Blato Novo	18.04. 2019.	stamb. prost./M1	55,96 m ²	Lanište	11.263,54 kn/m ²	-12,89 %
k.č. 1065/1 k.o. Blato Novo	11.11. 2021.	stamb. prost./M1	110,41 m ²	Lanište	14.088,56 kn/m ²	+10,41 %
k.č. 1065/1 k.o. Blato Novo	23.12. 2021.	stamb. prost./M1	50,68 m ²	Lanište	11.857,86 kn/m ²	-7,06 %
k.č.1065/1 k.o. Blato Novo	18.05. 2021.	stamb. prost./M1	64,57 m ²	Lanište	14.749,47 kn/m ²	-115,59 %
Prosječna korigirana kupoprodajna cijena					12.785,67 kn/m ²	

Na temelju dobivenih podataka , poredbenom metodom prosječna jedinična cijena Stambenog prostora (za 1 m²) procjenjuje se s iznosom od 12.785,67 kn/m².

Kako kupoprodajne cijene odabranih nekretnina ne odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina, nakon provođenja međuvremenskog interkvalitativnog izjednačenja, sve transakcije odgovaraju tržišnim uvjetima i pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Jedinična cijena izračunata s iznosom od 12.785,67 kn/m² ili 1.693,93 E/m² određuje ukupnu vrijednost stambenog prostora na predmetnoj lokaciji u cjenovnom bloku Larište prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 1.3. 2022.- (1EUR=7,547904 kn)

Jedinična cijena parkirnog mjesta –PM biti će izvedena iz jedinične cijene stambenog prostora, a prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina 28.rujna 2015. (n.n. broj 78/2015), za obračun korisne vrijednosti površina, a obzirom na namjenu i visinu prostorija uzimaju se u obzir koeficijenti iz priloga 1.A):

- parkirno mjesto (PM):

	nekretnina k.č.1069/1 k.o.Blato N. (etažn.vl.)	pod. pov. /m ²	površ u z.k.	koef. korisn. vrijed. površ	korisn. vrijed. Površ.	jed. cijena EUR/m ²	ukupna cijena EUR	zaokruženo cijena EUR
1.	PM-8 (E-8)	9,00m ² + 3,60m ² = 12,60m ²	3,15 m ²	0,5 0,5x0,75	(4,50 m ² + 1,35m ²)= 5,85m ²	1.693,93 E/m ²	9.909,49 EUR-a	9.910,00 EUR-a

5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Prema relevantnim podacima, te na temelju podataka i pregleda stanja u naravi, utvrđuje se tržišna vrijednost predmetnih nekretnina u stambenoj zgradi i dvorište na adresi Remetinečki gaj br.21D na k.č. 1069/1 k.o. Blato Novo, sa iznosom:

1. Suvlasnički dio: 10/10000 Etažno vlasništvo (E-8)
Parkirališno mjesto PM-8 u nivou podruma građevine, ukupne površine 3,15 m²
NKP, označeno u planu posebnih dijelova bijelo:

9.910,00 EURA

slovima : devettisućadevetstodeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

74.799,72 kn

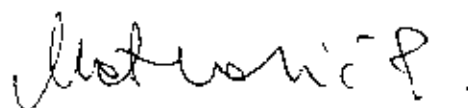
slovima: sedamdesetčetirtisućesedamstodevedesetdevetkunasedamdeset
dvijelipe

IZJAVA VJEŠTAKA

Procijenjena vrijednost izrađena je po očevidu građevine u naravi u kojoj se nalazi nekretnina, te uvidom u dokumentaciju koja se nalaze u prilogu ovog vještačkog nalaza. Prilikom izrade ovog nalaza kao relevantni korišteni su podaci dobiveni iz geoinformatičke baze „eNekretnine“ pa vještak ne snosi odgovornost za njihovu točnost. Utvrđeni iznos cijene nekretnina procijenjen je u skladu sa važećim propisima, pravilima struke i spoznaje vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnina.

Elaborat izradila:

Matković Rajka dipl. ing. arh.

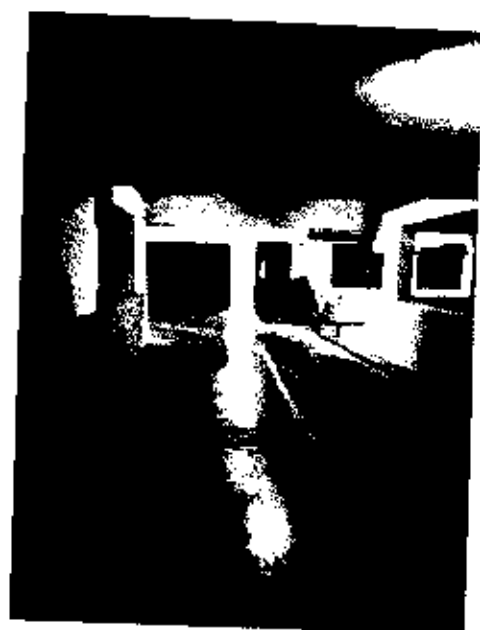


U Zagrebu, ožujak 2022.

Zapisnik

OČEVID POVODOM PREGLEDA I PRIKUPLJANJA TEHNIČKIH PODATAKA ZA NEKRETNINU

Datum:	08.03.2022.
..2021.	
Predmet uviđaja:	parkirno mjesto u zajed. garaži
Adresa:	Remetinečki gaj 21 D, Zagreb
Zemljišno knjižni uložak, z.k.č.:	zk.ul.5067, z.k.č. 1069/1
1. Broj i vrsta etaža:	podrum, prizemlje i 4 stamb. etaže
2. Brutto tlocrt zgrade:	
3. Ukupna korisna površina p.p.:	
4. Svijetla visina etaže:	
5. Godina izgradnje:	2008.god.
6. Temelji –materijali:	AB
Dubina ispod kote terena ili podruma:	
7. Nosivi zidovi:	AB
Debljina sa žbukom:	
8. Pregradni zidovi:	opeka
Debljina sa žbukom:	
9. Stropna konstrukcija:	AB
10. Krovna konstrukcija:	prohodne terase u sklopu stanova na najvišoj etaži, stanovi –kosi krov profilirani lim
11. Krovni pokrov:	
12. Vanjska limarija:	
13. Bravarski radovi:	
14. Obrada vanjskih zidova:	žbuka, fasadna boja
15. Instalacije vodovoda:	ima
16. Električne instalacije:	ima
17. Instalacija plina:	ima
18. Telefonske instalacije:	ima
19. Zagrijavanje prostora:	centralno grijanje
20. Vrata:	pvc
21. Prozori:	pvc
22. Vlažnost zgrade:	
23. Namjena prostorija:	garažni prostor
24. Održavanje:	zgrada je održavana u skladu sa godinom gradnje
25. Uređenost okućnice:	asfaltne vanjske površine
26. Ostali značajni elementi tehničkog opisa:	
27. Napomene:	



Pregled izvataka



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 26.01.2022. 23:30

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj ZK uložka: 5067

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22515/2017 (lrServices.jsp?
action=publicLrFileStatus&InstitutionId=625&fileNumber=Z-
22515%2F2017)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 8 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1069/1	STAMBENA ZGRADA, REMETINEČKI GAJ BR. 21D			990	
		UKUPNO:			990	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.	Suvlasnički dio: 10/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) parkirališno mjesto PM-8 u nivou podruma građevine, ukupne površine 3,15čm NKP označeno u planu posebnih dijelova bijelo PROFECTUS D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.01.2022.

©2014-2022 - Ministarstvo pravosuđa i uprave te Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana. Izjava o pristupačnosti (statement.jsp).

Sadržaj aplikacije isključiva je odgovornost Ministarstva pravosuđa i uprave te Državne geodetske uprave i ne odražava nužno gledišta Europske unije.



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA



Projekt "Razvoj 'One stop shop' podsustava za ZIS općinama u
zemljišnoknjižnom sustavu i usklađivanje podataka zemljišnih knjiga"
sufinancira Europska unija

Poštovani korisnici!

Obavještavamo Vas da OSS sustav neće biti dostupan u subotu 29. siječnja 2022. godine od 6 do 22 sata zbog radova na održavanju sustava.

Zahvaljujemo Vam na razumijevanju.

PREGLED GLAVNE KNJIGE (LRSERVICES.JSP?ACTION=PUBLICLDBEXTRACT)



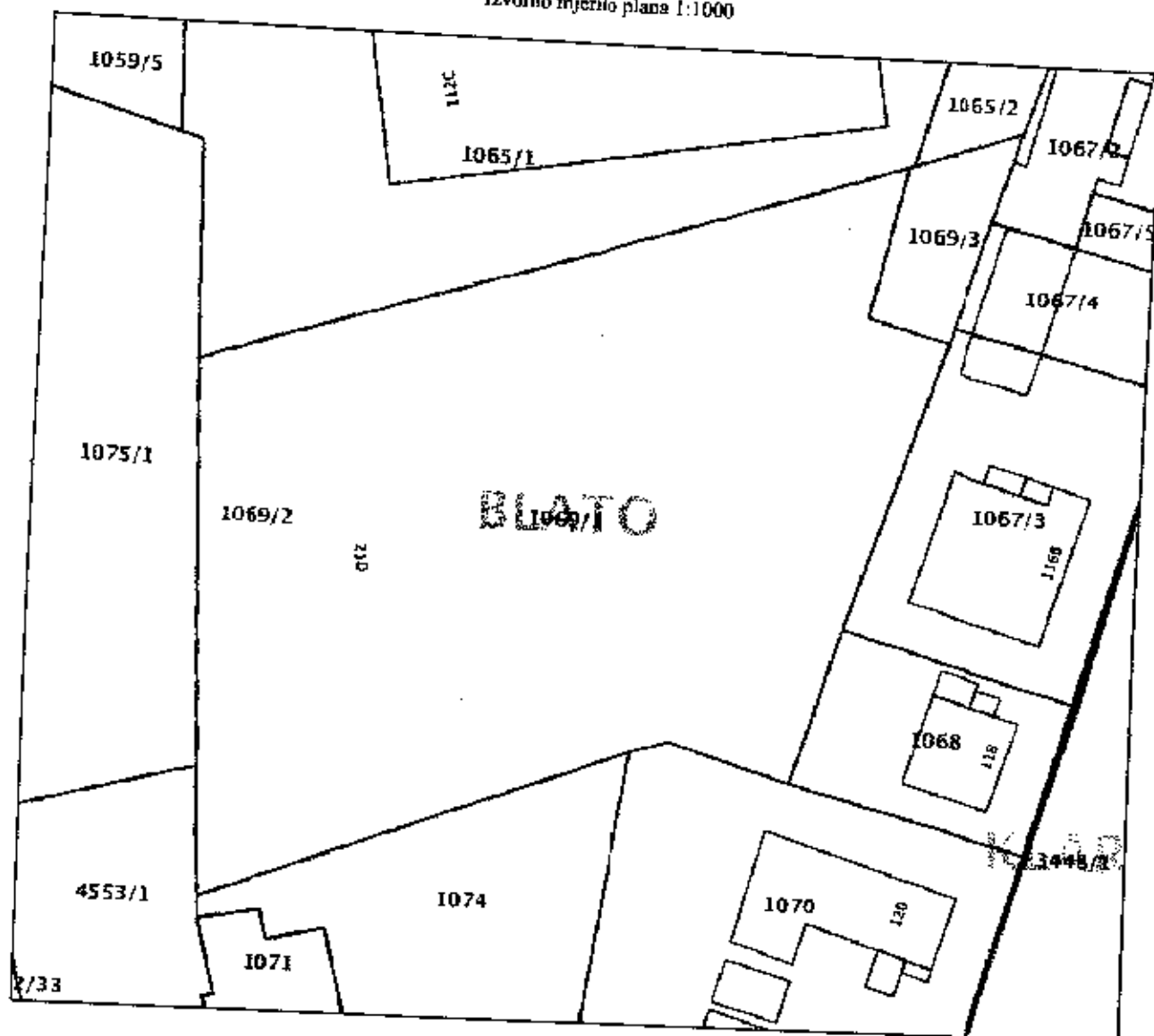
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BLATO, 335371
k.č. br.: 1069/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 05.04.2022



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

Broj: 4 Su-1436/2020
Zagreb, 15. prosinca 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Rajke Matković, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Rajka Matković (OIB 34939157271), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Barutanski brijeg 27, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine, računajući od 16. prosinca 2020.

Obrazloženje

Rajka Matković, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Rajka Matković
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



PREDMET:

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI:

2 PARKIRNA MJESTA

zk.ul. 4011, z.k.č.br.190/17, k.o. Klara



LOKACIJA:

STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE, REMETINAČKA CESTA BR.5C, 10000 ZAGREB

NARUČITELJ:

Stečajni upravitelj Stečajne mase iza dužnika STIB NEKRETNOSTI d.o.o., OIB: 64139676233

VI Požarije 6, 10000 Zagreb

IZRADILA:

Matković Rajka dipl.ing.arh.

Datum vrednovanja : 01.3.2022.

Datum izrade nalaza: ožujak 2022.



SADRŽAJ :

1. UVOD
2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
 - 2.1. Dokumenti
 - 2.2. Opis nekretnine
 - 2.2.1. Pložaj nekretnine
 - 2.2.2. Zemljišno knjižno stanje
 - 2.2.3. Katastarsko stanje
 - 2.2.4. Očevid
 - 2.2.5. Opis nekretnine
3. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNIH VRIJEDNOSTI
 - 3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
 - 3.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine
 - 3.3. Zbirka kupoprodajnih cijena
4. IZRAČUN
5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
6. IZJAVA VJEŠTAKA
7. PRILOZI (zapisnik, dokumentacija i fotodokumentacija)

1. UVOD

Od strane stečajnog upravitelja Marinka Paića, dipl. ing., VI Požarinje 6, Zagreb, u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iz dužnika STIB NEKRETNINE d.o.o. povjereno mi je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina – 2 parkirna mjesta u stambenoj zgradi i dvorištu, Remetinečka cesta br. 5c, Zagreb

Svrha utvrđivanja tržišne vrijednosti je prodaja nekretnine u stečajnom postupku.

Vještački nalaz sačinjen je u skladu sa važećim pravilnicima i uredbama, na temelju uvida u dostavljenu dokumentaciju i stvarnog stanja na licu mjesta.

Za izračun vrijednosti nekretnine primjenjena je poredbena metoda – vrijednost stambenih prostora i predmetnih parkirnih mjesta je izvedena u odnosu na vrijednost prodanih nekretnina prema podacima dobivenih iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“, a nalazom iskazana tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je kao mjerodavna za vrijeme izrade nalaza, u ožujku 2022.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti u nalazu iskazane su u eurima, dok je rekapitulacija procjenjene vrijednosti nekretnine dana i u kunama, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 01.03. 2022.- 1EUR=7,547904 kn.

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine utvrđena je na temelju :

- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina / 2015.
- Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina /2015
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima /2014
- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakona o zemljišnim knjigama
- Zakona o prostornom uređenju i gradnji
- Osobnog saznanja vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta
- Priopćenja zavoda za statistiku
- Građevinske regulative i ostalih pravila struke

2.PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 Dokumenti

Za izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koristila sam i prilažem sljedeće dostupne dokumente:

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana
- indeks cijena nekretnina

2.2 Opis nekretnine

Nekretnina – u naravi predstavlja 2 parkirna mjesta u stambenoj zgradi koja ima 7 nadzemnih etaža.

2.2.1.Položaj nekretnine

Adresa (ulica i kućni broj): Stambena zgrada i dvorište na adresi Remetinečka cesta br.5c, 10000 Zagreb

Gradska četvrt : Novi Zagreb Zapad

2.2.2. Zamlišno knjižno stanje

Broj uloška čestice : 4011

Broj z.k.č. : 190/17

Katastarska općina: Klara

3.2.3. Katastarsko stanje

Broj katastarske čestice: 190/17

Katastarska općina: Klara

2.2.4. Očevid

a) Zemljište

Stambena zgrada i dvorište gdje se nalaze predmetna PM je smještena na zemljištu koje se prema GUP-u Grada Zagreba nalazi u zoni M – mješovita pretežito namjena, urbana pravila 3.1. što podrazumjeva pripadajuća obilježja definirana u tekstualnom dijelu GUP-a .

b) Infrastruktura

Zgrada se nalazi na komunalno opremljenom području i priključena je na sljedeće komunalne sustave :

- električnu mrežu
- gradski vodovod i kanalizaciju
- telefonski vod
- plinsku instalaciju

c) Godina izgradnje zgrade

Zgrada je sagrađena 2005.

d) Stanje održavanja

U naravi je vidljivo da je zgrada u dobrom stanju, te da je održavana u smislu tekućeg odnosno redovnog održavanja .

2.2.5. Opis nekretnine

Parkirno mjesto oznake PM4 se nalazi u vanjskom natkrivenom prizemnom djelu stambene zgrade. Osnovna konstrukcija zgrade je od armiranog betona, u području parkirnih mjesta žbukana i završno farbana. Parkirno mjesto oznake PM1 se nalazi izvan zgrade, opločeno eko betonskom rešetkom u travnjaku. Nepristupačno je i nema funkciju parkirnog mjesta, pa prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (n.n. 78/2015) površinu istog možemo smatrati arondacijskom površinom.

3. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Za izračun vrijednosti nekretnina, u prvom koraku, primijenjeno je načelo općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina: korišteni su podaci dobiveni iz geo-informatičke baze „eNekretnine“, a u obzir su uzete nekretnine prodane u prethodnom periodu od nekoliko godina. Budu li kao usporedive cijene iz baze određene one postignute iz prethodnog perioda, biti će korigirane koeficijentima za korekciju izračunatih iz Indeksa cijena stambenih nekretnina Hrvatske Narodne Banke za područje Grada Zagreba.

3.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

Obzirom na prikupljene podatke a prema Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za izračun tržišne vrijednosti je primijenjena poredbena metoda.

Poredbena metoda obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istog su ili usporedivog cjenovnog bloka postignutih iznosa unatrag nekoliko godina. Očevidom i dokumentacijom je utvrđeno odgovara li predmetna nekretnina svojim karakteristikama ostalim nekretninama za koje postoje podaci o postignutoj prodajnoj cijeni. Nekretnine (stambeni prostori) t.j. parkirna mjesta koje su predmet ove procjene, imaju karakteristike koje su usporedive sa odabranim realiziranim transakcijama.

Podaci za poredbeni postupak koji su primijenjeni za utvrđivanje tržišne vrijednosti stambenih prostora, dobiveni su iz geo-informatičke baze „eNekretnine“, a odnose se na lokacije koje su sličnih obilježja.

Obzirom da podaci iz kupoprodajnih ugovora u geo-informatičkoj bazi „eNekretnine“ ne izražavaju jasno kolika je podna površina garažno parkirnih mjesta, jer su se u vlasničke listove moguće upisivale podne površine ili neto korisne površine izračunate različitim koeficijentima ovisno o tome koji su se pravilnici tj. norme kroz vrijeme primjenjivali.

Iz tog razloga jedinična cijena parkirnog mjesta PM4 biti će izvedena iz jedinične cijene stambenog prostora, a prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/2015) Prilog1 A), koji određuje koeficijente za obračun korisnih vrijednosti površina obzirom na namjenu nekretnine.

Uvidom u elaborat etažiranja, uzete su podne površine parkirnih mjesta, pa za PM 1 podna površina iznosi 12,70 m², a za PM4 12,50 m².

Obzirom da je parkirnom mjestu P1 onemogućen pristup, te da je kao takvo u potpunosti izgubilo funkciju, prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (n.n. 78/2015) površinu istog možemo smatrati arondacijskom površinom. Iz tog razloga jedinična cijena parkirnog mjesta biti će izvedena iz jedinične cijene zemljišta istih karakteristika.

A) Poredbene nekretnine - stambeni prostori

	kupo prod. ug.	k.č.	k.o.	vrsta nekr/ namj.	povr. /m2	ukupn. cijena	Cijena/m2 bez PDV	Datum skl.ug	Cjen. blok
1.	KP	190/17	Klara	stamb. prost./M	147,20 m2	1.680.224,72 kn	11.414,57 kn/m2	10.12. 2020.	Rotor istok
2.	KP	190/17	Klara	stamb. prost./M	80,42 m2	875.584,90 kn	10.887,65 kn/m2	26.05. 2019.	Rotor istok
3.	KP	190/41	Klara	stamb. prost./M	48,16 m2	711.661,53 kn	14.777,02 kn/m2	18.06. 2021.	Rotor istok
4.	KP	190/41	Klara	stamb. prost./M	59,51 m2	602.032,25 kn	10.116,48 kn/m2	28.11. 2019.	Rotor istok
5.	KP	190/41	Klara	stamb. prost./M	28,30 m2	394.457,47 kn	13.938,42 kn/m2	06.08. 2019.	Rotor istok

4.A) IZRAČUN

Obzirom na godišta obavljenih kupoprodajnih transakcija cijene prodanih nekretnina, izražene na bazi m2, iz zbirke kupoprodajnih cijena potrebno je korigirati pomoću indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku za područje Grada Zagreba, te ih svesti na dan vrednovanja.

Iz čega slijedi da je nekretnina – stambeni prostor pod rednim brojem:

1. Na k.č.190/17 k.o. Klara, stambeni prostor površine 147,20 m2, iz cjenovnog bloka Rotor istok, u zoni mješovite namjene M, sa datumom sklapanja ugovora 10.12.2020., ukupne cijene 1.680.224,72 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 11.414,57 kn/m2

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za četvrto tromjesečje 2020. - 145,45

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

- cijena iz ugovora – 11.414,57 kn/m2

$154,60/145,45 \times 11.414,57 \text{ kn/m2} = 12.132,64 \text{ kn/m2}$

-korigirana cijena – 12.132,64 kn/m2

2. Na k.č. 190/17 k.o. Klara, stambeni prostor površine 80,42 m², iz cjenovnog bloka Rotor istok, u zoni mješovite namjene M, sa datumom sklapanja ugovora 26.05.2018., ukupne cijene 875.584,90 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 10.887,65 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2018. - 114,51

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora - 10.887,65 kn/m²

$$154,60/114,51 \times 10.887,65 \text{ kn/m}^2 = 14.699,42 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena - 14.699,42 kn/m²

3. Na k.č. 190/41 k.o. Klara, stambeni prostor površine 48,16 m², iz cjenovnog bloka Rotor istok, u zoni mješovite namjene M, sa datumom sklapanja ugovora 18.06.2021., ukupne cijene 711.661,53 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 14.777,02 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2021. - 152,55

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora - 14.777,02 kn/m²

$$154,60/152,55 \times 14.777,02 \text{ kn/m}^2 = 14.975,59 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena - 14.975,59 kn/m²

4. Na k.č. 190/41 k.o. Klara, stambeni prostor površine 59,51 m², iz cjenovnog bloka Rotor istok, u zoni mješovite namjene M, sa datumom sklapanja ugovora 28.11.2019., ukupne cijene 602.032,25 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 10.116,48 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za četvrto tromjesečje 2019. - 137,38

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora - 10.116,48 kn/m²

$$154,60/137,38 \times 10.116,48 \text{ kn/m}^2 = 11.384,53 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena - 11.384,53 kn/m²

5. Na k.č. 190/41 k.o. Klara, stambeni prostor površine 28,30 m², iz cjenovnog bloka Rotor istok, u zoni mješovite namjene M, sa datumom sklapanja ugovora 06.08.2019., ukupne cijene 394.457,47kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 13.938,42 kn/m²

korekcija cijena :

- bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2019. - 133,46
- bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60 (posljednji podatak)
- cijena iz ugovora – 13.938,42 kn/m²

$154,60/133,46 \times 13.938,42 \text{ kn/m}^2 = 16.146,25 \text{ kn/m}^2$
 -korigirana cijena – 16.146,25 kn/m²

k.č. k.o.	Datum skl.ug	vrsta nekr/ namj.	povr. /m ²	Cijen. blok	Korigirana cijena/m ² bez PDV	Odstupanje od prosječne cijene %
k.č.190/17 k.o. Rotor istok	10.12. 2020.	stamb. prost./M	147,20 m ²	Rotor istok	12.132,64 kn/m ²	-12,51%
k.č. 190/17 k.o. Rotor istok	26.05. 2018.	stamb. prost./M	80,42 m ²	Rotor istok	14.699,42 kn/m ²	+5,99 %
k.č. 190/41 k.o. Vrapče Novo	18.06. 2021.	stamb. prost./M	48,16 m ²	Rotor istok	14.975,59 kn/m ²	+7,98 %
k.č. 190/41 k.o. Vrapče Novo	28.11. 2019.	stamb. prost./M	59,51 m ²	Rotor istok	11.384,53 kn/m ²	-17,90 %
k.č.190/41 k.o. Vrapče Novo	06.08. 2019.	stamb. prost./M	28,30 m ²	Rotor istok	16.146,25 kn/m ²	+16,43 %
Prosječna korigirana kupoprodajna cijena					13.867,68 kn/m ²	

Na temelju dobivenih podataka , poredbenom metodom prosječna jedinična cijena Stambenog prostora (za 1 m²) procjenjuje se s iznosom od 13.867,68 kn/m² ili 1.837,28 Eura/m².

Kako kupoprodajne cijene odabranih nekretnina ne odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina, nakon provođenja međuvremenskog interkvalitativnog izjednačenja, sve transakcije odgovaraju tržišnim uvjetima i pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Jedinična cijena izračunata s iznosom od 13.867,68 kn/m² ili 1.837,28 E/m² određuje ukupnu vrijednost stambenog prostora na predmetnoj lokaciji u cjenovnom bloku Rotor istok prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 1.3. 2022.- (1EUR=7,547904 kn)

B) Poredbene nekretnine – građ. zemljišta :

	kupo prod. ug.	k.č.	k.o.	vrsta nekr/ namj.	povr. /m ²	ukupn. cijena	Cijena/m ² bez PDV	Datum skl.ug	Cjen. blok
1.	KP	892/1	Blato	građ. zemlj./M	613,00 m ²	410.927,22 kn	670,35 kn/m ²	21.01. 2021.	Oranice Tep
2.	KP	915/1	Blato	građ. zemlj./M	139,00 m ²	93.179,25 kn	670,35 kn/m ²	25.01. 2021.	Oranice Tep
3.	KP	4584/6	Blato	građ. zemlj./M	337,00 m ²	225.900,42 kn	670,32 kn/m ²	25.01. 2021.	Oranice Tep
4.	KP	5071/3	Blato	građ. zemlj./M	385,00 m ²	415.000,00 kn	1.077,92 kn/m ²	21.9. 2020.	Oranice Tep

4.B) IZRAČUN

Obzirom na godišta obavljenih kupoprodajnih transakcija cijene prodanih nekretnina, izražene na bazi m², iz zbirke kupoprodajnih cijena potrebno je korigirati pomoću indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku za područje Grada Zagreba , te ih svesti na dan vrednovanja.

Iz čega slijedi da je nekretnina – građ. zemljište pod rednim brojem:

1. Na k.č.892/1 k.o.Blato, građ. zemljište površine 613,00 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M, sa datumom sklapanja ugovora 21.01.2021.. ukupne cijene 410.927,22 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 670,35 kn/m² bez PDVa

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za prvo tromjesečje 2021. - 145,43

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60

(posljednji podatak)

cijena iz ugovora – 670,35 kn/m²

$154,60/145,43 \times 670,35 \text{ kn /m}^2 = 712,61 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena – 712,61 kn/m²

2. Na k.č.915/1 k.o. Blato, građ. zemljište površine 139,00 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M, sa datumom sklapanja ugovora 25.01.2021., ukupne cijene 93.179,25 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 670,35 kn/m² bez PDVa

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za prvo tromjesečje 2021. - 145,53

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

cijena iz ugovora – 670,35 kn/m²

$154,60/145,53 \times 670,35 \text{ kn/m}^2 = 712,61 \text{ kn/m}^2$
-korigirana cijena – 712,61 kn/m²

3. Na k.č.4584/6 k.o. Blato, građ. zemljište površine 337,00 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M, sa datumom sklapanja ugovora 25.01.2021., ukupne cijene 225.900,42 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 670,32 kn/m² bez PDVa

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za prvo tromjesečje 2021. - 145,43

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

cijena iz ugovora – 670,32 kn/m²

$154,60/145,43 \times 670,32 \text{ kn/m}^2 = 714,01 \text{ kn/m}^2$
-korigirana cijena – 714,01 kn/m²

4. Na k.č.919 k.o. Blato, građ. zemljište površine 385,00 m², iz cjenovnog bloka Oranice Tep, u zoni mješovite namjene M, sa datumom sklapanja ugovora 21.09.2020., ukupne cijene 415.000,00 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 1.077,92 kn/m² bez PDVa

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2020. - 141,09

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

cijena iz ugovora – 1.077,92 kn/m²

$154,60/141,09 \times 1.077,92 \text{ kn/m}^2 = 1.181,13 \text{ kn/m}^2$
-korigirana cijena – 1.181,13 kn/m²

k.č. k.o.	Datum skl.ug	vrsta nekr/ namj.	povr. /m2	Cijen. blok	Korigirana cijena/m2 bez PDV	Odstupanje od prosječne cijene %
892/1 Blato	25.01. 2021.	građ. zemlj../M	613,00 m2	Oranice Tep	712,61 kn/m2	-14,15%
915/1 Blato	25.01. 2021.	građ. zemlj../M	139,00 m2	Oranice Tep	712,61 kn/m2	-14,15 %
4584/6 Blato	25.01. 2021.	građ. zemlj../M	337,00 m2	Oranice Tep	714,01 kn/m2	-13,98 %
5071/3 Blato	21.9. 2020.	građ. zemlj../M	385,00 m2	Oranice Tep	1.181,13 kn/m2	+42,28 %
Prosječna korigirana kupoprodajna cijena					830,09 Kn/m2	

Kupoprodajne cijene odabranih nekretnina koje odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina, nakon provođenja međuvremenskog interkvalitativnog izjednačenja ne odgovaraju tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

k.č. k.o.	Datum skl.ug	vrsta nekr/ namj.	povr. /m2	Cijen. blok	Korigirana cijena/m2 bez PDV	Odstupanje od prosječne cijene %
892/1 Blato	25.01. 2021.	građ. zemlj../M	613,00 m2	Oranice Tep	712,61 kn/m2	-0,06%
915/1 Blato	25.01. 2021.	građ. zemlj../M	139,00 m2	Oranice Tep	712,61 kn/m2	-0,06 %
4584/6 Blato	25.01. 2021.	građ. zemlj../M	337,00 m2	Oranice Tep	714,01 kn/m2	+0,13 %
Prosječna korigirana kupoprodajna cijena					713,07 Kn/m2	

Na temelju dobivenih podataka, poredbenom metodom prosječna jedinična cijena građevinskog zemljišta (za 1 m2) procjenjuje se s iznosom od 713,07 kn/m2.

Jedinična cijena izračunata s iznosom od 713,07 kn/m2 ili 94,47 E/m2 određuje ukupnu vrijednost stambenog prostora na predmetnoj lokaciji u cjenovnom bloku Oranice Tep prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 1.3. 2022.- (1EUR= 7,547904 kn)

A)

Jedinična cijena parkirnog mjesta – PM 4 biti će izvedena iz jedinične cijene stambenog prostora, a prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina 28.rujna 2015 (n.n. broj 78/2015), za obračun korisne vrijednosti površina, a obzirom na namjenu i visinu prostorija uzimaju se u obzir koeficijenti iz priloga 1.A).

B)

Jedinična cijena parkirnog mjesta –PM1 biti će izvedena iz jedinične cijene građevinskog zemljišta, a prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina 28.rujna 2015 (n.n. broj 78/2015) članak 22. za obračun arondacijskih površina, Prilog 12.

Koeficijent za preračunavanje

$$713,07 \text{ kn/m}^2 \times 0,5 = 356,53 \text{ kn/m}^2 (47,23 \text{ Eura/m}^2)$$

- parkirna mjesta (PM):

	nekretnina k.č.4993/1 k.o.Vrapče N (etažn.vl.)	pod. pov. /m ²	površ u z.k.	koef. korisn. vrijed. površ	koris. vrijed. površ.	Koef. čl. 22. pril. 12	jed. cijena EUR/m ²	ukupna cijena EUR	zaokruženo cijena EUR
A	PM4 (E-4)	12,50 m ²	12,50 m ²	0,5	6,25		1.837,28 E/m ²	11.483,00 EUR-a	11.480,00 EUR-a
B	PM1 (E-1)	12,70 m ²	12,70 m ²		12,70	0,5	47,23 E/m ²	599,81 EUR-a	600,00 EUR-a

5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Prema relevantnim podacima, te na temelju podataka i pregleda stanja u naravi, utvrđuje se tržišna vrijednost predmetnih nekretnina u poslovno stambenoj zgradi na adresi Remetinečka cesta 5c na k.č. 190/17 k.o. Klara, sa iznosom:

1. Suvlasnički dio: 0,14/100 Etažno vlasništvo (E-1)
Parkirno mjesto PM4 u prizemlju stambenog objekta, neto površine 12,50 m², u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom

11.480,00 EURA

slovima : jedanaest tisuća četiristo osamdeset eura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

86.649,93 kn

slovima: osamdeset šest tisuća šestoćetdesetdevet kuna devedeset i tri lipa

2. Suvlasnički dio: 0,14/100 Etažno vlasništvo (E-4)
Parkirno mjesto PM1 u prizemlju stambenog objekta, neto površine
12,70 m², u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom

600,00 EURA

slovima : šeststoeura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

4.528,74 kn

slovima:četritisuće petstodvadesetosamkunasedamdesetčetirilipe

IZJAVA VJEŠTAKA

Procijenjena vrijednost izrađena je po očevidu građevine u naravi u kojoj se nalazi nekretnina, te uvidom u dokumentaciju koja se nalaze u prilogu ovog vještačkog nalaza. Prilikom izrade ovog nalaza kao relevantni korišteni su podaci dobiveni iz geoinformatičke baze „eNekretnine“ pa vještak ne snosi odgovornost za njihovu točnost. Utvrđeni iznos cijene poslovnog prostora procijenjen je u skladu sa važećim propisima, pravilima struke i spoznaje vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnina.



Elaborat izradila:

Matković Rajka dipl.ing. arh.

U Zagrebu, ožujak 2022.

Rajka Matković

Zapisnik

OČEVID POVODOM PREGLEDA I PRIKUPLJANJA TEHNIČKIH PODATAKA ZA NEKRETNINU

Datum:	08.03.2021.
Predmet uviđaja:	parkirno mjesto
Adresa:	Remetinečka cesta 5c, Zagreb
Zemljišno knjižni uložak, z.k.č.:	zk.ul.4011, z.k.č. 190/17
1. Broj i vrsta etaža:	P+7
2. Brutto tlocrt zgrade:	
3. Ukupna korisna površina p.p.:	
4. Svijetla visina etaže:	
5. Godina izgradnje:	2005.god.
6. Temelji –materijali:	AB
Dubina ispod kote terena ili podruma:	
7. Nosivi zidovi:	AB
Debljina sa žbukom:	
8. Pregradni zidovi:	
Debljina sa žbukom:	
9. Stropna konstrukcija:	AB
10. Krovna konstrukcija:	ravna terasa
11. Krovni pokrov:	
12. Vanjska limarija:	oluci, žlijebovi
13. Bravarski radovi:	
14. Obrada vanjskih zidova:	žbuka, fasadna boja
15. Instalacije vodovoda:	ima
16. Električne instalacije:	ima
17. Instalacija plina:	ima
18. Telefonske instalacije:	ima
19. Zagrijavanje prostora:	centralno grijanje
20. Vrata:	
21. Prozori:	PVC
22. Vlažnost zgrade:	nije primijećena
23. Namjena prostorija:	
24. Održavanje:	zgrada je održavana u skladu sa godinom gradnje
25. Uređenost okućnice:	asfaltne vanjske površine, zelene površine
26. Ostali značajni elementi tehničkog opisa:	
27. Napomene:	



Pregled izvataka



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NOVI ZAGREB
 Stanje na dan: 26.01.2022. 23:30

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335444, KLARA

Broj ZK uložka: 4011

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11342/2016 (lrServices.jsp?
 action=publicLrFileStatus&institutionId=625&fileNumber=Z-
 11342%2F2016)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	190/17	STAMBENA ZGRADA BR. 5C I DVORIŠTE, REMETINEČKA CESTA			1145	
		UKUPNO:			1145	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 12.10.2011. broj Z-49313/11 Na temelju čl. 268 st. 1 Zakona o prostornom uređenju i gradnji, zabilježuje se da je za građevinu upisanu u A I (jedan) priložena Uporabna dozvola Odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Klasa: UP/I-361-05/04-01/298 od 24. veljače 2005.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 0,14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) parkirno mjesto oznake PM1, u prizemlju stambenog objekta, neto površine 12,70čm, u etažnom elaboratu označeno crvenom bojom PROFECTUS D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB	
4.	Suvlasnički dio: 0,14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) parkirno mjesto oznake PM4, u prizemlju stambenog objekta, neto površine 12,50čm, u etažnom elaboratu označeno zelenom bojom PROFECTUS D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.01.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA



Projekt "Razvoj 'One stop shop' poduzetaka za ŽIS aplikaciju u
zemljišnoknjižnom sustavu i usklađivanje podataka zemljišnih knjiga"
sufinancira Europska unija

Poštovani korisnici!

Obavještavamo Vas da OSS sustav neće biti dostupan u subotu 29. siječnja 2022. godine od 6 do 22 sata zbog radova na održavanju sustava.

Zahvaljujemo Vam na razumijevanju.

PREGLED GLAVNE KNJIGE (LRSERVICES.JSP?ACTION=PUBLICLDBEXTRACT)



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

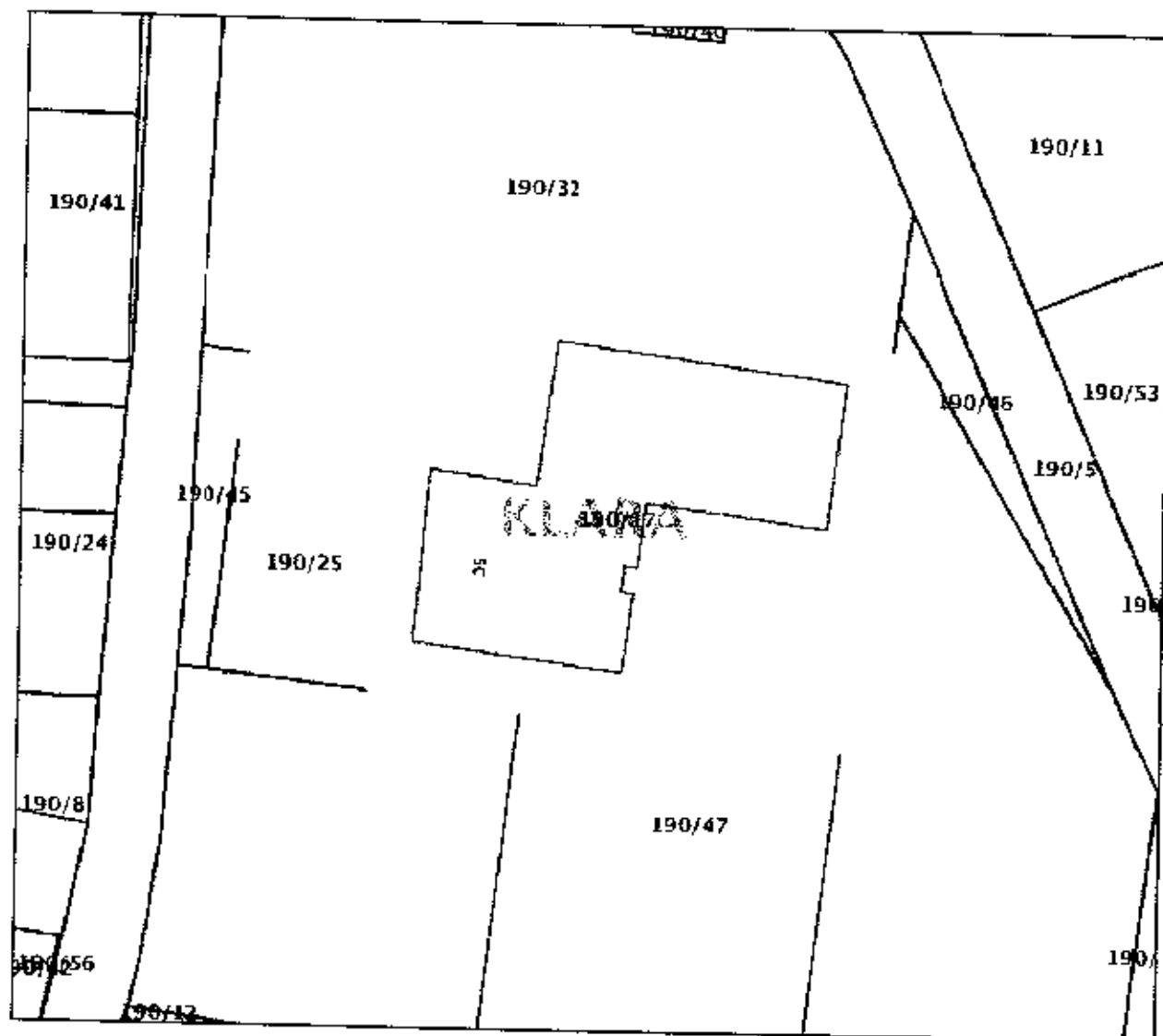
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KLARA, 335444
k.č. br.: 190/17

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 05.04.2022



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

Broj: 4 Su-1436/2020
Zagreb, 15. prosinca 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Rajke Matković, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

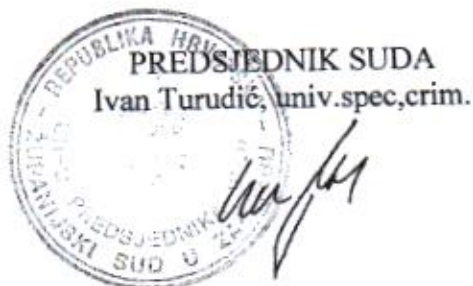
riješio je

Rajka Matković (OIB 34939157271), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Barutanski brijeg 27, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine, računajući od 16. prosinca 2020.

Obrazloženje

Rajka Matković, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Rajka Matković
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



PREDMET:

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI:

8 PARKIRALIŠNIH MJESTA

z.k.ul. 3169, z.k.č.br.1065/1, K.O.BLATO NOVO



LOKACIJA:

STAMBENO ZGRADA REMETINEČKA CESTA BR.112A,112B,112C,112D I DVORIŠTE,
10000 ZAGREB

NARUČITELJ:

Stečajni upravitelj Stečajne mase iza dužnika STIB NEKRETNINE d.o.o., OIB: 64139676233

VI Požarinje 6, 10000 Zagreb

IZRADILA:

Matković Rajka dipl.ing.arh.

Datum vrednovanja : 01.3.2022.

Datum izrade nalaza: ožujak 2022.



SADRŽAJ :

1. UVOD
2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
 - 2.1. Dokumenti
 - 2.2. Opis nekretnine
 - 2.2.1. Pložaj nekretnine
 - 2.2.2. Zemljišno knjižno stanje
 - 2.2.3. Katastarsko stanje
 - 2.2.4. Očevid
 - 2.2.5. Opis nekretnine
3. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNIH VRIJEDNOSTI
 - 3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
 - 3.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine
 - 3.3. Zbirka kupoprodajnih cijena
4. IZRAČUN
5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
6. IZJAVA VJEŠTAKA
7. PRILOZI (zapisnik, dokumentacija i fotodokumentacija)

1.UVOD

Od strane stečajnog upravitelja Marinka Paića, dipl. ing., VI Požarinje, Zagreb, u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza dužnika STIB NEKRETNINE d.o.o. povjereno mi je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina – 8 parkirališnih mjesta u stambenoj zgradi Remetinečka cesta br.112A, 122B, 122C, 122D u Zagrebu. Svrha utvrđivanja tržišne vrijednosti je prodaja nekretnine u stečajnom postupku. Vještački nalaz sačinjen je u skladu sa važećim pravilnicima i uredbama, na temelju uvida u dostavljenu dokumentaciju i stvarnog stanja na licu mjesta. Za izračun vrijednosti nekretnine primjenjena je poredbena metoda – vrijednost stambenih prostora i predmetnih garažno parkiranih mjesta je izvedena u odnosu na vrijednost prodanih nekretnina prema podacima dobivenih iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“, a nalazom iskazana tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je kao mjerodavna za vrijeme izrade nalaza, u ožujku 2022.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti u nalazu iskazane su u eurima, dok je rekapitulacija procjenjene vrijednosti nekretnine dana i u kunama, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 01.03. 2022.- 1EUR=7,547904 kn.

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine utvrđena je na temelju :

- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina / 2015.
- Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina /2015
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima /2014
- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakona o zemljišnim knjigama
- Zakona o prostornom uređenju i gradnji
- Osobnog saznanja vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta
- Priopćenja zavoda za statistiku
- Građevinske regulative i ostalih pravila struke

2.PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 Dokumenti

Za izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koristila sam i prilažem sljedeće dostupne dokumente:

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana
- indeks cijena nekretnina

2.2 Opis nekretnine

Nekretnina – u naravi predstavlja 8 parkirališnih mjesta u podrumu i dvorištu stambene zgrade koja ima 4 nadzemne stambene etaže i 1 podzemnu etažu.

2.2.1.Položaj nekretnine

Adresa (ulica i kućni broj): Stambeno poslovna zgrada na adresi Remetinečka cesta br. 112A i 112B, 112C i 112D, 10000 Zagreb

Gradska četvrt : Novi Zagreb Zapad

2.2.2. Zamlišno knjižno stanje

Broj uloška čestice :3169

Broj z.k.č. : 1065/1

Katastarska općina: Blato Novo

3.2.3. Katastarsko stanje

Broj katastarske čestice: 1065/1

Katastarska općina: Blato

2.2.4. Očevid

a) Zemljište

Stambena zgrada i dvorište u kojoj se nalaze predmetna PM je smještena na zemljištu koje se prema GUP-u Grada Zagreba nalazi u zoni M1 – mješovita pretežito stambena namjena, urbana pravila 1.6. što podrazumjeva pripadajuća obilježja definirana u tekstualnom dijelu GUP-a .

b) Infrastruktura

Stambena zgrada se nalazi na komunalno opremljenom području i priključena je na sljedeće komunalne sustave :

- električnu mrežu
- gradski vodovod i kanalizaciju
- telefonski vod
- plinsku instalaciju

c) Godina izgradnje zgrade

Zgrada je sagrađena 2004.

d) Stanje održavanja

U naravi je vidljivo da je zgrada u dobrom stanju, te da je održavana u smislu tekućeg odnosno redovnog održavanja .

2.2.5. Opis nekretnine

Parkirno mjesto oznake PM38, PM41, PM44 se nalazi u podrumu vanjskog natkrivenog djela stambene zgrade. Parkirna mjesta oznake PM8, PM1, PM17, PM 31 i PM33 se nalaze u dvorištu . Osnovna konstrukcija zgrade je od armiranog betona sa ispunom od opeke, dvostrešnog krovišta pokrivenog crijepom. Zgrada je žbukana i završno farbana. Parkirna mjesta izvan zgrade, opločena su eko betonskom rešetkom u travnjaku.

3. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Za izračun vrijednosti nekretnina, u prvom koraku, primijenjeno je načelo općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina: korišteni su podaci dobiveni iz geo-informatičke baze „eNekretnine“, a u obzir su uzete nekretnine prodane u prethodnom periodu od četiri godine. Budu li kao usporedive cijene iz baze određene one postignute iz prethodnog perioda, biti će korigirane koeficijentima za korekciju izračunatih iz indeksa cijena stambenih nekretnina Hrvatske Narodne Banke za područje Grada Zagreba.

3.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

Obzirom na prikupljene podatke a prema Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za izračun tržišne vrijednosti je primijenjena poredbena metoda.

Poredbena metoda obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istog su ili usporedivog cjenovnog bloka postignutih iznosa unatrag nekoliko godina. Očevidom i dokumentacijom je utvrđeno odgovara li predmetna nekretnina svojim karakteristikama ostalim nekretninama za koje postoje podaci o postignutoj prodajnoj cijeni.

Nekretnine (stambeni prostori) koje su predmet ove procjene, imaju karakteristike koje su usporedive sa odabranim realiziranim transakcijama.

Podaci za poredbeni postupak koji su primijenjeni za utvrđivanje tržišne vrijednosti stambenih prostora, dobiveni su iz geo-informatičke baze „eNekretnine“, a odnose se na lokacije koje su sličnih obilježja.

Obzirom da podaci iz kupoprodajnih ugovora u geo-informatičkoj bazi „eNekretnine“ ne izražavaju jasno kolika je podna površina parkirnih mjesta, jer su se u vlasničke listove moguće upisivale podne površine ili neto korisne površine izračunate različitim koeficijentima ovisno o tome koji su se pravilnici tj. norme kroz vrijeme primjenjivali. Iz tog razloga jedinična cijena garažno parkirnog mjesta biti će izvedena iz jedinične cijene stambenog prostora, a prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/2015) Prilog 1 A), koji određuje koeficijente za obračun korisnih vrijednosti površina obzirom na namjenu nekretnine.

Kako nije bilo moguće dobiti na uvid etažni elaborat, podne površine parkirnih i garažno parkirnih mjesta izmjerene su na licu mjesta.

Poredbene nekretnine - stambeni prostori :

	kupo prod. ug.	k.č.	k.o.	god. izgr.	vrsta nekr/ namj.	povr. /m2	ukupn. cijena	Cijena/m2 bez PDV	Datum skl.ug	Cjen. blok
1.	KP	1069/1	Blato Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	64,33 m2	855.050,18 kn	10.635,80 kn/m2	18.11. 2019.	Oranice Tep
2.	KP	1069/1	Blato Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	55,96 m2	668.377,62 kn	9.555,07 kn/m2	18.04. 2019.	Oranice Tep
3.	KP	1065/1	Blato Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	110,41 m2	1.555.518,06 kn	14.088,56 kn/m2	11.11. 2021.	Oranice Tep
4.	KP	1065/1	Blato Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	50,68 m2	600.956,40 kn	11.857,86 kn/m2	23.12. 2021.	Oranice Tep
5.	KP	1065/1	Blato Novo	oko 2008	stamb. prost./M1	64,57 m2	939.745,50 kn	14.553,90 kn/m2	18.05. 2021.	Oranice Tep

4. IZRAČUN

Obzirom na godišta obavljenih kupoprodajnih transakcija cijene prodanih nekretnina, izražene na bazi m2, iz zbirke kupoprodajnih cijena potrebno je korigirati pomoću indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku za područje Grada Zagreba, te ih svesti na dan vrednovanja.

Iz čega slijedi da je nekretnina – stambeni prostor pod rednim brojem:

1. Na k.č.1069/1 k.o. Blato Novo, stambeni prostor površine 64,33 m2, iz cjenovnog bloka Lanište, u zoni mješovite namjene M, sa datumom sklapanja ugovora 18.11.2019., ukupne cijene 855.050,18 kn (u cijenu je uključen PDV) ili 10.635,80 kn/m2 bez PDVa

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za četvrto tromjesečje 2019. – 137,38

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

- cijena iz ugovora – 10.635,80 kn/m2

$154,60/137,38 \times 10.635,80 \text{ kn/m2} = 11.968,95 \text{ kn/m2}$

-korigirana cijena – 11.968,95 kn/m2

2. Na k.č. 1069/1 k.o. Blato Novo, stambeni prostor površine 55,96 m², iz cjenovnog bloka Lanište, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 18.04.2019., ukupne cijene 668.377,62 kn (u cijenu je uključen PDV) ili 9.555,07 kn/m² bez PDVa

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2019. - 131,15

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 9.555,07 kn/m²

$154,60/131,15 \times 9.555,07 \text{ kn/m}^2 = 11.263,54 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena – 11.263,54 kn/m²

3. Na k.č. 1065/1 k.o. Blato Novo, stambeni prostor površine 110,41 m², iz cjenovnog bloka Lanište, u zoni mješovite namjene M, sa datumom sklapanja ugovora 11.11.2021., ukupne cijene 1.555.518,06 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 14.088,56 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 14.088,56 kn/m²

-korigirana cijena = cijena iz ugovora – 14.088,56 kn/m²

4. Na k.č. 1065/1 k.o. Blato Novo, stambeni prostor površine 50,68 m², iz cjenovnog bloka Lanište, u zoni mješovite namjene M, sa datumom sklapanja ugovora 23.12.2021., ukupne cijene 600.956,40 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 11.857,86 kn/m²

korekcija cijena

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 11.857,86 kn/m²

-korigirana cijena = cijena iz ugovora – 11.857,86 kn/m²

5. Na k.č. 1065/1 k.o. Blato Novo, stambeni prostor površine 64,57 m², iz cjenovnog bloka Lanište, u zoni mješovite namjene M, sa datumom sklapanja ugovora 18.05.2021., ukupne cijene 939.745,50 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 14.553,90 kn/m²

korekcija cijena :

- bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2021. - 152,55
- bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60 (posljednji podatak)
- cijena iz ugovora - 14.553,90 kn/m²

$$154,60/152,55 \times 14.553,90 \text{ kn/m}^2 = 14.749,47 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena - 14.749,47 kn/m²

k.č. k.o.	Datum skl.lug	vrsta nekr/ namj.	povr. /m ²	Cijen. blok	Korigirana cijena/m ² bez PDV	Odstupanje od prosječne cijene %
k.č.1069/1 k.o. Blato Novo	18.11. 2019.	stamb. prost./M1	64,33 m ²	Lanište	11.968,95 kn/m ²	-6,19 %
k.č. 1069/1 k.o. Blato Novo	18.04. 2019.	stamb. prost./M1	55,96 m ²	Lanište	11.263,54 kn/m ²	-12,89 %
k.č. 1065/1 k.o. Blato Novo	11.11. 2021.	stamb. prost./M1	110,41 m ²	Lanište	14.088,56 kn/m ²	+10,41 %
k.č. 1065/1 k.o. Blato Novo	23.12. 2021.	stamb. prost./M1	50,68 m ²	Lanište	11.857,86 kn/m ²	-7,06 %
k.č.1065/1 k.o. Blato Novo	18.05. 2021.	stamb. prost./M1	64,57 m ²	Lanište	14.749,47 kn/m ²	-115,59 %
Prosječna korigirana kupoprodajna cijena					12.785,67 kn/m ²	

Na temelju dobivenih podataka , poredbenom metodom prosječna jedinična cijena Stambenog prostora (za 1 m²) procjenjuje se s iznosom od 12.785,67 kn/m².

Kako kupoprodajne cijene odabranih nekretnina ne odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina, nakon provođenja međuvremenskog interkvalitativnog izjednačenja, sve transakcije odgovaraju tržišnim uvjetima i pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Jedinična cijena izračunata s iznosom od 12.785,67 kn/m² ili 1.693,93 E/m² određuje ukupnu vrijednost stambenog prostora na predmetnoj lokaciji u cjenovnom bloku Lanište prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 1.3. 2022.- (1EUR=7,547904 kn)

Jedinična cijena parkirnih mjesta –PM biti će izvedena iz jedinične cijene stambenog prostora, a prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina 28.rujna 2015 (n.n. broj 78/2015), za obračun korisne vrijednosti površina, a obzirom na namjenu i visinu prostorija uzimaju se u obzir koeficijenti iz priloga 1.A).

- parkirna mjesta (PM):

	nekretnina k.č.1065/1 k.o.Blato N. (etažn.vl.)	pod. pov. /m ²	površ u z.k.	koef. korisn. vrijed. površ	korisn. vrijed. Površ.	jed. cijena EUR/m ²	ukupna cijena EUR	zaokruženo cijena EUR
1.	PM-8 (E-49)	12,25 m ²	13,32 m ²	0,2	2,45 m ²	1.693,93 E/m ²	4.150,12 EUR-a	4.150,00 EUR-a
2.	PM-1 (E-85)	14,70 m ²	3,57 m ²	0,2	2,94 m ²	1.693,93 E/m ²	4.980,15 EUR-a	4.980,00 EUR-a
3.	PM-17 (E-101)	12,50 m ²	3,13 m ²	0,2	2,50 m ²	1.693,93 E/m ²	4.234,82 EUR-a	4.230,00 EUR-a
4.	PM-31 (E-115)	12,50 m ²	3,13 m ²	0,2	2,50 m ²	1.693,93 E/m ²	4.234,82 EUR-a	4.230,00 EUR-a
5.	PM-33 (E-117)	17,10 m ²	3,75 m ²	0,2	3,42 m ²	1.693,93 E/m ²	5.793,24 EUR-a	5.790,00 EUR-a
6.	PM-38 (E-122)	15,00 m ²	4,95 m ²	0,5	7,50 m ²	1.693,93 E/m ²	12.704,47 EUR-a	12.700,00 EUR-a
7.	PM-41 (E-125)	14,50 m ²	4,94 m ²	0,5	7,25 m ²	1.693,93 E/m ²	12.280,99 EUR-a	12.280,00 EUR-a
8.	PM-44 (E-128)	14,85 m ²	4,95 m ²	0,5	7,42 m ²	1.693,93 E/m ²	12.568,96 EUR-a	12.570,00 EUR-a

5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Prema relevantnim podacima, te na temelju podataka i pregleda stanja u naravi, utvrđuje se tržišna vrijednost predmetnih nekretnina u stambenoj zgradi i dvorište na adresi Remetinečka cesta br.112A i 112B, 112C i 112D na k.č. 1065/1 k.o. Blato Novo, sa iznosom:

1. Suvlasnički dio: 0,33/100 Etažno vlasništvo (E-49)
Parkirališno mjesto PM-8 u podrumu građevine B, ukupne površine 13,32 m2
NKP, označeno u planu posebnih dijelova zgrade B zeleno vertikalno:

4.150,00 EURA

slovima : četiritisućestopedeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

31.323,80 kn

slovima: tridesetjednatisućatristodvadesettrikuneosamdesetlipa

2. Suvlasnički dio: 0,09/100 Etažno vlasništvo (E-85)
Parkirališno mjesto PM-1 u dvorištu, ukupne površine 3,57 m2
NKP, označeno u planu posebnih dijelova bijelo:

4.980,00 EURA

slovima :četiritisućedeveštoosamdeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

37.588,56 kn

slovima: tridesetsedamtisućapetstoosamdesetosamkunapedesetšestlipa

3. Suvlasnički dio: 0,08/100 Etažno vlasništvo (E-101)
Parkirališno mjesto PM-17 u dvorištu, ukupne površine 3,13 m2
NKP, označeno u planu posebnih dijelova bijelo:

4.230,00 EURA

slovima : četiritisućedvjestotrideseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

31.927,63 kn

slovima: tridesetjednatisućadeveštoodvadesetsedamkunašezdesettrillipe

4. Suvlasnički dio: 0,08/100 Etažno vlasništvo (E-115)
Parkirališno mjesto PM-31 u dvorištu, ukupne površine 3,13 m2
NKP, označeno u planu posebnih dijelova bijelo:

4.230,00 EURA

slovima : četiritisućedvjestotrideseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

31.927,63 kn

slovima: tridesetjednatisućadevetstodvadesetsedamkunašezdesettrilipe

5. Suvlasnički dio: 0,09/100 Etažno vlasništvo (E-117)
Parkirališno mjesto PM-33 u dvorištu, ukupne površine 3,75 m2
NKP, označeno u planu posebnih dijelova bijelo:

5.790,00 EURA

slovima : pettisućasedamstodevedeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

43.702,36 kn

slovima: četrdesettritisućesedamstodvijekunetridesešestlipa

6. Suvlasnički dio: 0,12/100 Etažno vlasništvo (E-122)
Parkirališno mjesto PM-38 u dvorištu, ukupne površine 4,95 m2
NKP, označeno u planu posebnih dijelova plavo crtkano horizontalno:

12.700,00 EURA

slovima : dvanaesttisućasedamstoetra

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

95.858,38 kn

slovima: devedesetpettisućaosamstopedesetosamkunatrideseosamlipa

7. Suvlasnički dio: 0,12/100 Etažno vlasništvo (E-125)
Parkirališno mjesto PM-41 u dvorištu, ukupne površine 4,94 m2
NKP, označeno u planu posebnih dijelova crveno vertikalno:

12.280,00 EURA

slovima : dvanaesttisućadvjestoosamdeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

92.688,26 kn

slovima: devedesetdvijetisućešestoosamdesetosamkunadvadesetšestlipa

8. Suvlasnički dio: 0,12/100 Etažno vlasništvo (E-128)
Parkirališno mjesto PM-44 u dvorištu, ukupne površine 4,95 m2
NKP, označeno u planu posebnih dijelova žuto koso:

12.570,00 EURA

slovima : dvanaesttisućapetsatosedamdeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

94.877,15 kn

slovima: devedesetčetiritisućeosamstosedamdesetsedamkunapetnaestlipa

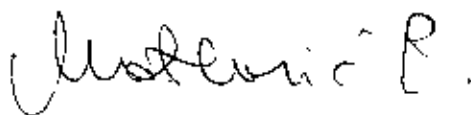
IZJAVA VJEŠTAKA

Procijenjena vrijednost izrađena je po očevidu građevine u naravi u kojoj se nalazi nekretnina, te uvidom u dokumentaciju koja se nalaze u prilogu ovog vještačkog nalaza. Prilikom izrade ovog nalaza kao relevantni korišteni su podaci dobiveni iz geoinformatičke baze „eNekretnine pa vještak ne snosi odgovornost za njihovu točnost. Utvrđeni iznos cijene nekretnina procijenjen je u skladu sa važećim propisima, pravilima struke i spoznaje vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnina.

Elaborat izradila:

Matković Rajka dipl.ing.arh.

U Zagrebu, ožujak 2022.



Zapisnik

OČEVID POVODOM PREGLEDA I PRIKUPLJANJA TEHNIČKIH PODATAKA ZA NEKRETNINU

Datum:	08.03.2022.
Predmet uviđaja:	parkirališna mjesta
Adresa:	Remetinečka cesta 112 A,B,C,D, Zagreb
Zemljišno knjižni uložak, z.k.č.:	zk.ul.3169, z.k.č. 1065/1
1. Broj i vrsta etaža:	podrum, 4 nadzemne etaže
2. Brutto tlocrt zgrade:	
3. Ukupna korisna površina p.p.:	
4. Svijetla visina etaže:	
5. Godina izgradnje:	2004.god.
6. Temelji –materijali:	AB
Dubina ispod kote terena ili podruma:	
7. Nosivi zidovi:	AB i ispuna opeka
Debljina sa žbukom:	
8. Pregradni zidovi:	opeka
Debljina sa žbukom:	
9. Stropna konstrukcija:	AB
10. Krovna konstrukcija:	dvostrešno krovništvo
11. Krovni pokrov:	crijep
12. Vanjska limarija:	
13. Bravarski radovi:	
14. Obrada vanjskih zidova:	žbuka, fasadna boja
15. Instalacije vodovoda:	ima
16. Električne instalacije:	ima
17. Instalacija plina:	ima
18. Telefonske instalacije:	ima
19. Zagrijavanje prostora:	centralno grijanje
20. Vrata:	pvc
21. Prozori:	pvc
22. Vlažnost zgrade:	
23. Namjena prostorija:	parkirna mjesta
24. Održavanje:	zgrada je održavana u skladu sa godinom gradnje
25. Uređenost okućnice:	asfalne vanjske površine,
26. Ostali značajni elementi tehničkog opisa:	eco opločnici- rešetka i travnjak
27. Napomene:	







Poštovani korisnici!

Obavještavamo Vas da OSS sustav neće biti dostupan u subotu 29. siječnja 2022. godine od 6 do 22 sata zbog radova na održavanju sustava.

Zahvaljujemo Vam na razumijevanju.

PREGLED GLAVNE KNJIGE (LRSERVICES.JSP?ACTION=PUBLICLDBEXTRACT)

Povratak

Preuzmi PDF

Pregled izvataka



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 26.01.2022. 23:30

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj ZK uložka: 3169

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23773/2019 (lrServices.jsp?
action=publicLrFileStatus&institutionId=625&fileNumber=Z-
23773%2F2019)

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 49, 85, 101, 115, 117, 122, 125, 128 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1065/1	STAMBENA ZGRADA REMETINEČKA CESTA BR. 112 A I 112 B, STAMBENA ZGRADA REMETINEČKA CESTA BR. 112 C I 112 D I DVORIŠTE U ZAGREBU			3534	
		UKUPNO:			3534	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
49. Suvlasnički dio: 0,33/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-49) Parkirališno mjesto PM-8 u podrumu građevine B, ukupne površine 13,32 čm NKP, označeno u planu posebnih dijelova zgrade B zeleno vertikalno: "PROFECTUS" D.O.O., REMETINEČKA BR. 116, ZAGREB		
85. Suvlasnički dio: 0,09/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-85) Parkirališno mjesto PM-1 u dvorištu, ukupne površine 3,57 čm NKP, označeno u planu posebnih dijelova bijelo: "PROFECTUS" D.O.O., REMETINEČKA BR. 116, ZAGREB		
101. Suvlasnički dio: 0,08/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-101) Parkirališno mjesto PM-17 u dvorištu, ukupne površine 3,13 čm NKP, označeno u planu posebnih dijelova bijelo:		

"PROFECTUS" D.O.O., REMETINEČKA BR. 116, ZAGREB
115. Suvlasnički dio: 0,08/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-115) Parkirališno mjesto PM-31 u dvorištu, ukupne površine 3,13 čm NKP, označeno u planu posebnih dijelova bijelo: "PROFECTUS" D.O.O., REMETINEČKA BR. 116, ZAGREB
117. Suvlasnički dio: 0,09/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-117) Parkirališno mjesto PM-33 u dvorištu, ukupne površine 3,75 čm NKP, označeno u planu posebnih dijelova bijelo: "PROFECTUS" D.O.O., REMETINEČKA BR. 116, ZAGREB
122. Suvlasnički dio: 0,12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-122) Parkirališno mjesto PM-38 u dvorištu, ukupne površine 4,95 čm NKP, označeno u planu posebnih dijelova plavo crtkano horizontalno: "PROFECTUS" D.O.O., REMETINEČKA BR. 116, ZAGREB
125. Suvlasnički dio: 0,12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-125) Parkirališno mjesto PM-41 u dvorištu, ukupne površine 4,94 čm NKP, označeno u planu posebnih dijelova crveno vertikalno: "PROFECTUS" D.O.O., REMETINEČKA BR. 116, ZAGREB
128. Suvlasnički dio: 0,12/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-128) Parkirališno mjesto PM-44 u dvorištu, ukupne površine 4,95 čm NKP, označeno u planu posebnih dijelova žuto koso: "PROFECTUS" D.O.O., REMETINEČKA BR. 116, ZAGREB

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.01.2022.

©2014-2022 - Ministarstvo pravosuđa i uprave te Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana. [Izjava o pristupačnosti \(statement.jsp\)](#).

Sadržaj aplikacije isključiva je odgovornost Ministarstva pravosuđa i uprave te Državne geodetske uprave i ne odražava nužno gledišta Europske unije.



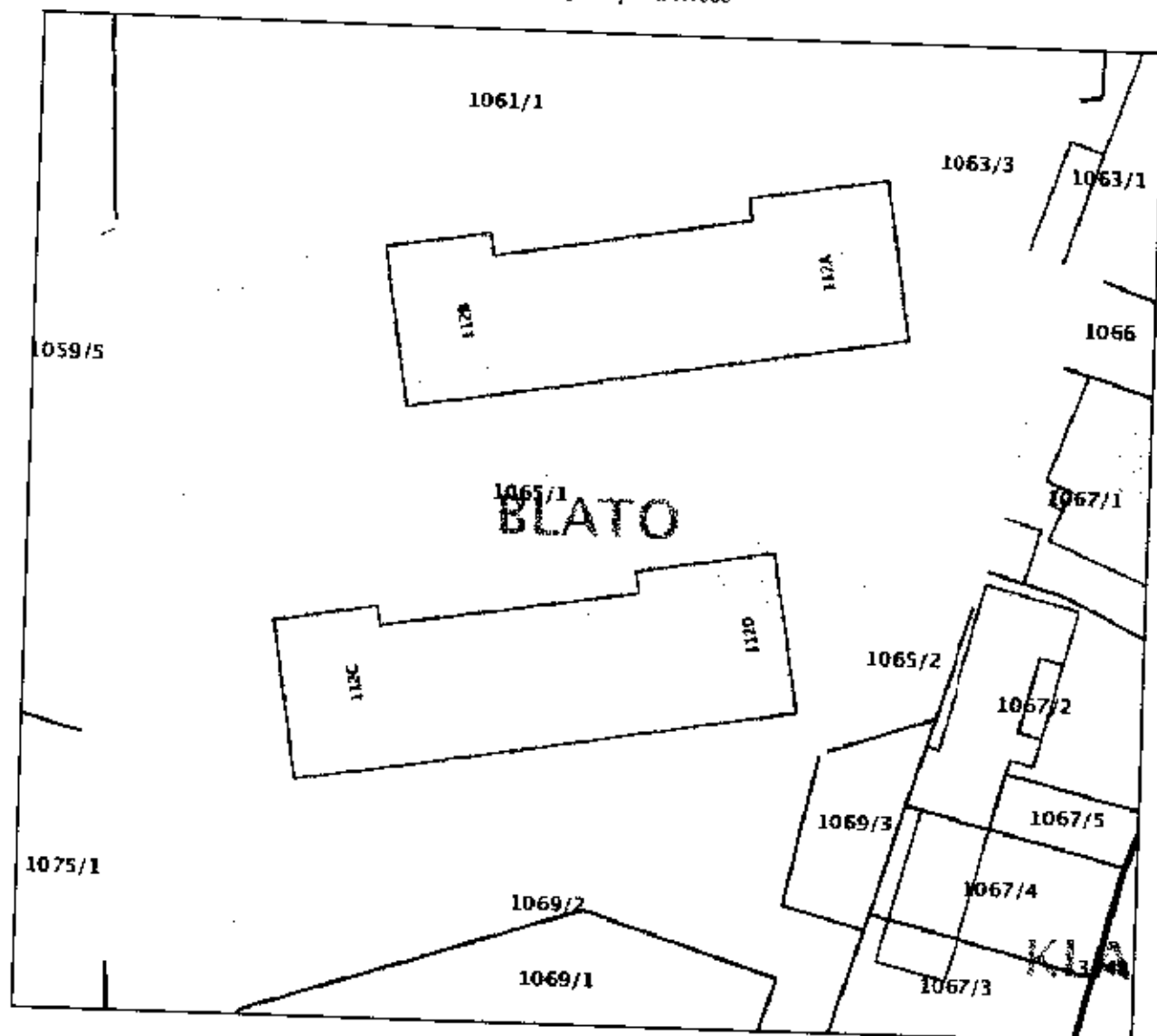
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. BLATO, 335371
k.č. br.: 1065/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 05.04.2022



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

Broj: 4 Su-1436/2020
Zagreb, 15. prosinca 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Rajke Matković, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

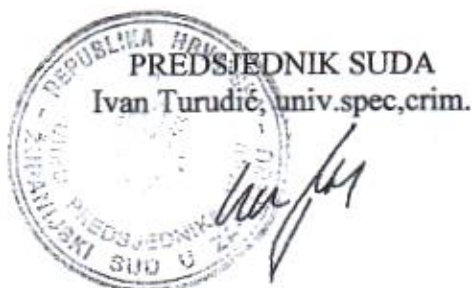
riješio je

Rajka Matković (OIB 34939157271), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Barutanski brijeg 27, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine, računajući od 16. prosinca 2020.

Obrazloženje

Rajka Matković, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Rajka Matković
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



PREDMET:

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI:

3 PARKIRALIŠNA MJESTA

z.k.ul. 35766, z.k.č.br.8740/2, K.O.GRAD ZAGREB



LOKACIJA:

STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE, ŠESTINSKI DOL BR.99A 10000 ZAGREB

NARUČITELJ:

Stečajni upravitelj Stečajne mase iza dužnika ST/B NEKRETNINE d.o.o., OIB: 64139676233

VI Požarinje 6, 10000 Zagreb

IZRADILA:

Matković Rajka dipl.ing.arh.

Datum vrednovanja : 01.3.2022.

Datum izrade nalaza: ožujak 2022.



SADRŽAJ :

1. UVOD
2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
 - 2.1. Dokumenti
 - 2.2. Opis nekretnine
 - 2.2.1. Plošaj nekretnine
 - 2.2.2. Zemljišno knjižno stanje
 - 2.2.3. Katastarsko stanje
 - 2.2.4. Očevid
 - 2.2.5. Opis nekretnine
3. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNIH VRIJEDNOSTI
 - 3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
 - 3.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine
 - 3.3. Zbirka kupoprodajnih cijena
4. IZRAČUN
5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE
6. IZJAVA VJEŠTAKA
7. PRILOZI (zapisnik, dokumentacija i fotodokumentacija)

1.UVOD

Od strane stečajnog upravitelja Marinka Paića, dipl. ing., VI Požarinje 6, Zagreb, u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza dužnika STIB NEKRETNINE d.o.o. povjereno mi je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina – 2 parkirališna mjesta u stambenoj zgradi i dvorištu u Zagrebu, Šestinski dol br.99 A. Svrha utvrđivanja tržišne vrijednosti je prodaja nekretnine u stečajnom postupku. Vještački nalaz sačinjen je u skladu sa važećim pravilnicima i uredbama, na temelju uvida u dostavljenu dokumentaciju i stvarnog stanja na licu mjesta. Vještački nalaz sačinjen je u skladu sa važećim pravilnicima i uredbama, na temelju uvida u Informacijski sustav tržišta nekretnina „eNekretnine“, dostavljenu dokumentaciju i stvarnog stanja na licu mjesta.

Za izračun vrijednosti nekretnine primjenjena je poredbena metoda – vrijednost stambenih prostora i predmetnih parkirališnih mjesta je izvedena u odnosu na vrijednost prodanih nekretnina, a nalazom iskazana tržišna vrijednost nekretnine utvrđena je kao mjerodavna za vrijeme izrade nalaza, u ožujku 2022.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti u nalazu iskazane su u eurima, dok je rekapitulacija procjenjene vrijednosti nekretnine dana i u kunama, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 01.03. 2022. - 1EUR=7,547904 kn.

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine utvrđena je na temelju :

- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina / 2015.
- Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina /2015
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima /2014
- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakona o zemljišnim knjigama
- Zakona o prostornom uređenju i gradnji
- Osobnog saznanja vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta
- Priopćenja zavoda za statistiku
- Građevinske regulative i ostalih pravila struke

2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 Dokumenti

Za izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koristila sam i prilažem sljedeće dostupne dokumente:

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana
- indeks cijena nekretnina

2.2 Opis nekretnine

Nekretnina – u naravi predstavlja 2 parkirališna mjesta, od kojih se PM7 nalazi ispred zgrade, a PM1 u zajedničkoj garaži u stambenoj zgradi koja ima 5 nadzemnih i 1 podzemne etaža.

2.2.1. Položaj nekretnine

Adresa (ulica i kućni broj): Stambena zgrada na adresi Šestinski dol br.99A,
10000 Zagreb

Gradska četvrt :Črnomerec

2.2.2. Zamljishno knjižno stanje

Broj uloška čestice :35766

Broj z.k.č. :8740/2

Katastarska općina: Grad Zagreb

3.2.3. Katastarsko stanje

Broj katastarske čestice: 981/3

Katastarska općina: Črnomerec

2.2.4. Očevid

a) Zemljište

Stambena zgrada u kojoj pripadaju predmetna PM je smještena na zemljištu koje se prema GUP-u Grada Zagreba nalazi u zoni M1 – mješovita pretežito stambena namjena, sa iznimkom urbanog pravila što podrazumjeva pripadajuća obilježja definirana u tekstualnom dijelu GUP-a .

b) Infrastruktura

Stambena zgrada se nalazi na komunalno opremljenom području i priključena je na sljedeće komunalne sustave :

- električnu mrežu
- gradski vodovod i kanalizaciju
- telefonski vod
- plinsku instalaciju

c) Godina izgradnje zgrade

Zgrada je sagrađena 2006.

d) Stanje održavanja

U naravi je vidljivo da je zgrada u dobrom stanju, te da je održavana u smislu tekućeg odnosno redovnog održavanja .

2.2.5. Opis nekretnine

Garažno parkirno mjesto oznake PV-7 nalazi se izvan zgrade uz prednje ulično pročelje zgrade , a opločeno je betonskim opločnicima. Parkirno mjesto oznake P-1 nalazi se u zgradi u zajedničkoj garaži u nivou podruma. Osnovna konstrukcija zgrade – temelji, nosivi zidovi i međukatne konstrukcije su od armiranog betona, a pregradni zidovi od opeke. Zgrada završava ravnim neprohodnim krovom. Zidovi su žbukani i bojani. U garažu se sa ulice spušta rampom.

3. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Za izračun vrijednosti nekretnina, u prvom koraku, primijenjeno je načelo općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina: korišteni su podaci dobiveni iz geo-informatičke baze „eNekretnine“, a u obzir su uzete nekretnine prodane u prethodnom periodu od četiri godine. Budu li kao usporedive cijene iz baze određene one postignute iz prethodnog perioda, biti će korigirane koeficijentima za korekciju izračunatih iz Indeksa cijena stambenih nekretnina Hrvatske Narodne Banke za područje Grada Zagreba.

3.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

Obzirom na prikupljene podatke a prema Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za izračun tržišne vrijednosti je primijenjena poredbena metoda.

Poredbena metoda obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istog su ili usporedivog cjenovnog bloka postignutih iznosa unatrag nekoliko godina. Očevidom i dokumentacijom je utvrđeno odgovara li predmetna nekretnina svojim karakteristikama ostalim nekretninama za koje postoje podaci o postignutoj prodajnoj cijeni. Nekretnine (stambeni prostori –parkirna mjesta) koje su predmet ove procjene, imaju karakteristike koje su usporedive sa odabranim realiziranim transakcijama.

Podaci za poredbeni postupak koji su primijenjeni za utvrđivanje tržišne vrijednosti stambenih prostora, dobiveni su iz geo-informatičke baze „eNekretnine“, a odnose se na lokacije koje su sličnih obilježja.

Obzirom da podaci iz kupoprodajnih ugovora u geo-informatičkoj bazi „eNekretnine“ ne izražavaju jasno kolika je podna površina garažno parkirnih mjesta, jer su se u vlasničke listove moguće upisivale podne površine ili neto korisne površine izračunate različitim koeficijentima ovisno o tome koji su se pravilnici tj. norme kroz vrijeme primjenjivali. Iz tog razloga jedinična cijena garažno parkirnog mjesta biti će izvedena iz jedinične cijene stambenog prostora, a prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/2015) Prilog 1 A), koji određuje koeficijente za obračun korisnih vrijednosti površina obzirom na namjenu nekretnine. Uvidom u elaborat etažiranja uzete su podne površine parkirališnih mjesta.

Poredbene nekretnine - stambeni prostori :

	kupo prod. ug.	k.č.	k.o.	vrsta nekr/ namj.	povr. /m2	ukupn. cijena	Cijena/m2 bez PDV	Datum skl.ug	Cjen. blok
1.	KP	8740/2	Grad Zagreb	stamb. prost./M1	44,29 m2	714.404,56 kn	16.130,15 kn/m2	09.12. 2021.	Sveti Duh
2.	KP	8740/2	Grad Zagreb	stamb. prost./M1	54,80 m2	861.485,01 kn	15.720,52 kn/m2	18.06. 2021.	Sveti Duh
3.	KP	8740/2	Grad Zagreb	stamb. prost./M1	89,59 m2	1.134.815,25 kn	12.666,78 kn/m2	06.04. 2021.	Sveti Duh
4.	KP	8740/2	Grad Zagreb	stamb. prost./M1	47,55 m2	787.345,10 kn	16.558,25 kn/m2	25.03. 2021.	Sveti Duh
5.	KP	8740/2	Grad Zagreb	stamb. prost./M1	41,63 m2	605.407,84 kn	14.542,58 kn/m2	23.10. 2020.	Sveti Duh

4. IZRAČUN

Obzirom na godišta obavljenih kupoprodajnih transakcija cijene prodanih nekretnina, izražene na bazi m2, iz zbirke kupoprodajnih cijena potrebno je korigirati pomoću indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku za područje Grada Zagreba, te ih svesti na dan vrednovanja.

Iz čega slijedi da je nekretnina – stambeni prostor pod rednim brojem:

1. Na k.č.8740/2 k.o.Grad Zagreb, stambeni prostor površine 44,29 m2, iz cjenovnog bloka Sveti Duh, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 09.12.2021., ukupne cijene 714.404,56 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 16.130,15 kn/m2

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60
(posljednji podatak)

-korigirana cijena = cijena iz ugovora – 16.130,15 kn/m2

2. Na k.č. 8740/2 k.o. Grad Zagreb, stambeni prostor površine 54,80 m², iz cjenovnog bloka Sveti Duh, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 18.06.2021. ukupne cijene 861.485,01 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 15.720,52 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2021. - 152,55

-bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2021. - 154,60 (posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 15.720,52 kn/m²

$$154,60/152,55 \times 15.720,52 \text{ kn/m}^2 = 15.931,77 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena – 15.931,77 kn/m²

3. Na k.č. 8740/2 k.o. Grad Zagreb, stambeni prostor površine 89,59 m², iz cjenovnog bloka Sveti Duh, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 06.04.2021., ukupne cijene 1.134.815,25 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 12.666,76 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za drugo tromjesečje 2021. - 152,55

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60 (posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 12.666,76 kn/m²

$$154,60/152,55 \times 12.666,76 \text{ kn/m}^2 = 12.836,97 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena – 12.836,97 kn/m²

4. Na k.č. 8740/2 k.o. Grad Zagreb, stambeni prostor površine 47,55 m², iz cjenovnog bloka Sveti Duh, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 25.03.2021., ukupne cijene 787.345,10 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 16.558,25 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za prvo tromjesečje 2021. - 145,43

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60 (posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 16.558,25 kn/m²

$$154,60/145,43 \times 16.558,25 \text{ kn/m}^2 = 17.602,32 \text{ kn/m}^2$$

-korigirana cijena – 17.602,32 kn/m²

5. Na k.č.8740/2 k.o. Grad Zagreb, stambeni prostor površine 41,63 m², iz cjenovnog bloka Sveti Duh, u zoni mješovite namjene M1, sa datumom sklapanja ugovora 23.10.2020., ukupne cijene 605.407,84 kn (u cijenu nije uključen PDV) ili 14.542,58 kn/m²

korekcija cijena :

-bazni index za područje Zagreba za četvrto tromjesečje 2020. - 145,45

-bazni index za područje Zagreba za treće tromjesečje 2021. - 154,60 (posljednji podatak)

-cijena iz ugovora – 14.542,58 kn/m²

$154,60/145,45 \times 14.542,58 \text{ kn/m}^2 = 15.457,42 \text{ kn/m}^2$

-korigirana cijena – 15.457,42 kn/m²

k.č. k.o.	Datum skl.ug	vrsta nekr/ namj.	povr. /m ²	Cijen. blok	Korigirana cijena/m ² bez PDV	Odstupanje od prosječne cijene %
k.č.8740/2 k.o. Grad Zagreb	09.12. 2021.	stamb. prost./M1	44,29 m ²	Sveti Duh	16.130,15 kn/m ²	+ 3,45%
k.č.8740/2 k.o. Grad Zagreb	18.06. 2021.	stamb. prost./M1	54,80 m ²	Sveti Duh	15.931,77 kn/m ²	+ 2,18%
k.č.8740/2 k.o. Grad Zagreb	06.054 2021.	stamb. prost./M1	89,59 m ²	Sveti Duh	12.836,96 kn/m ²	-17,66%
k.č.8740/2 k.o. Grad Zagreb	25.03. 2021.	stamb. prost./M1	47,55 m ²	Sveti Duh	17.602,32 kn/m ²	+12,89%
k.č.8740/2 k.o. Grad Zagreb	23.10. 2020.	stamb. prost./M1	41,63 m ²	Sveti Duh	15.457,42 kn/m ²	-0,86 %
Prosječna korigirana kupoprodajna cijena					15.591,72 kn/m ²	

Na temelju dobivenih podataka , poredbenom metodom prosječna jedinična cijena Stambenog prostora (za 1 m²) procjenjuje se s iznosom od 15.591,72 kn/m².

Kako kupoprodajne cijene odabranih nekretnina ne odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina, nakon provođenja međuvremenskog interkvalitativnog izjednačenja, sve transakcije odgovaraju tržišnim uvjetima i pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Jedinična cijena izračunata s iznosom od 15.591,72 kn/m² ili 2.065,70 E/m² određuje ukupnu vrijednost stambenog prostora na predmetnoj lokaciji u cjenovnom bloku Sveti Duh prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 1.3. 2022.- (1EUR=7,547904 kn)

Jedinična cijena parkirnog mjesta –PM biti će izvedena iz jedinične cijene stambenog prostora, a prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina 28.rujna 2015 (n.n. broj 78/2015), za obračun korisne vrijednosti površina, a obzirom na namjenu i visinu prostorija uzimaju se u obzir koeficijenti iz priloga 1.A):

B) Garažno parkirna mjesta (GPM):

	nekretnina k.č.8740/2 k.o.Grad Zagreb (etažn.vl.)	pod. pov. /m ²	površ u z.k.	koef. korisn. vrijed. površ	korisn. vrijed. površine	jed. cijena EUR/m ²	ukupna cijena EUR	zaokruženo cijena EUR
1.	Pv-7 (E-7)	11,50 m ²	2,88 m ²	0,2	2,30 m ²	2.065,70 E/m ²	4.751,11 EUR-a	4.750,00 EUR-a
2.	P-1 (E-17)	13,00 m ²	4,55 m ²	0,5	6,50 m ²	2.065,70 E/m ²	13.427,05 EUR-a	13.430,0 EUR-a

5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Prema relevantnim podacima, te na temelju podataka i pregleda stanja u naravi, utvrđuje se tržišna vrijednost predmetnih nekretnina u stambenoj zgradi na adresi Šestinski Dol br.99A na k.č.8740/2 k.o.Grad Zagreb, sa iznosom:

1. Suvlasnički dio: 10/10000 Etažno vlasništvo (E-7)
parkirališno mjesto PV7 u nivou podruma građevine, ukupne površine 2,88 m²
NKP označeno u planu posebnih dijelova bijelo.

4.750,00 EURA

slovima : četiritisućesedamstopedeseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

35.852,54 kn

slovima: tridesetpettisućaosaamstopedesetdvijekunepedesetčetirilipe

2. Suvlasnički dio: 15/10000 Etažno vlasništvo (E-17)
parkirališno mjesto P-1 u nivou podruma građevine, ukupne površine 4,55 m²
NKP označeno u planu posebnih dijelova bijelo

13.430,00 EURA

slovima: trinaesttisućačetiristotrideseteura

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 01.03.2022.- 1EUR= 7,547904 kn
odgovara vrijednosti od:

101.368,35 kn

slovima: stojednatisućatristišezdesetosamkunatridesetpetlipa

IZJAVA VJEŠTAKA

Procijenjena vrijednost izrađena je po očevidu građevine u naravi u kojoj se nalazi nekretnina, te uvidom u dokumentaciju koja se nalaze u prilogu ovog vještačkog nalaza. Prilikom izrade ovog nalaza kao relevantni korišteni su podaci dobiveni iz geoinformatičke baze „eNekretnine“ pa vještak ne snosi odgovornost za njihovu točnost. Utvrđeni iznos cijene poslovnog prostora procijenjen je u skladu sa važećim propisima, pravilima struke i spoznaje vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnina.



Elaborat izradila:

Matković Rajka dipl.ing.arh.

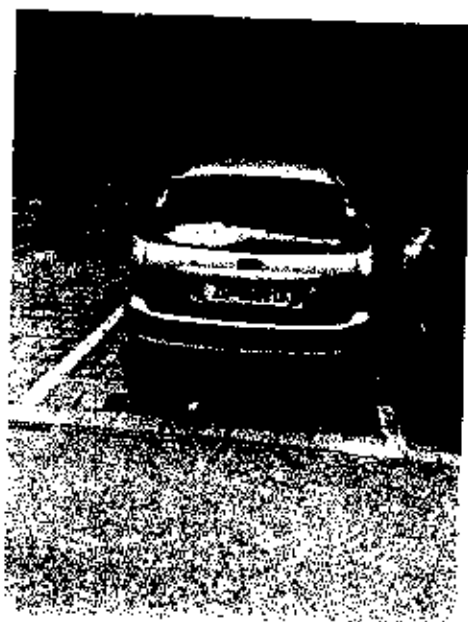
U Zagrebu, ožujak 2022.

Rajka Matković

Zapisnik

OČEVID POVODOM PREGLEDA I PRIKUPLJANJA TEHNIČKIH PODATAKA ZA NEKRETNINU

Datum:	01.03.2021.
Predmet uviđaja:	parkirna mjesta
Adresa:	Šestinski dol 99 A, Zagreb
Zemljišno knjižni uložak, z.k.č.:	zk.ul.35766, z.k.č. 8740/2
1. Broj i vrsta etaža:	4 do 5 stambenih etaža
2. Brutto tlocrt zgrade:	
3. Ukupna korisna površina p.p.:	
4. Svijetla visina etaže:	
5. Godina izgradnje:	2006.god.
6. Temelji –materijali:	AB
Dubina ispod kote terena ili podruma:	
7. Nosivi zidovi:	AB
Debljina sa žbukom:	
8. Pregradni zidovi:	
Debljina sa žbukom:	
9. Stropna konstrukcija:	AB
10. Krovna konstrukcija:	Ravna neprohodna terasa
11. Krovni pokrov:	
12. Vanjska limarija:	oci
13. Bravarski radovi:	
14. Obrada vanjskih zidova:	žbuka, fasadna boja
15. Instalacije vodovoda:	ima
16. Električne instalacije:	ima
17. Instalacija plina:	ima
18. Telefonske instalacije:	ima
19. Zagrijavanje prostora:	centralno grijanje
20. Vrata:	al stolarija
21. Prozori:	pvc
22. Vlažnost zgrade:	
23. Namjena prostorija:	PM
24. Održavanje:	zgrada je održavana u skladu sa godinom
25. Uređenost okućnice:	gradnje
26. Ostali značajni elementi tehničkog opisa:	asfaltna vanjske površine
27. Napomene:	





Poštovani korisnici!

Obavještavamo Vas da OSS sustav neće biti dostupan u subotu 29. siječnja 2022. godine od 6 do 22 sata zbog radova na održavanju sustava.

Zahvaljujemo Vam na razumijevanju.

PREGLED GLAVNE KNJIGE (LRSERVICES.JSP?ACTION=PUBLICLDBEXTRACT)

Povratak

Preuzmi PDF

Pregled izvataka



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 26.01.2022. 23:30

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 35766

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21886/2016 (lrServices.jsp? action=publicLrFileStatus&institutionId=285&fileNumber=Z-21886%2F2016)
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7, 9, 17 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8740/2	STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE, ŠESTINSKI DOL BR. 99 A			3167	
		UKUPNO:			3167	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 25.11.2014. broj Z-50072/14 Zaprimljeno 12.03.2012. broj Z-13962/12	
5.1	Temeljem čl.116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji zabilježuje se da ZABILJEŽBA je za stambenu zgradu sagrađenu na zk.čbr.8740/2 priložen akt za uporabu građevine i to pravomoćna uporabna dozvola Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo, Klasa:UP/I-361-05/05-01/221 ur.br.251-13-22/107-06-6 od 18.siječnja 2006.g.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio: 10/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)	

parkirališno mjesto PV-7 u nivou podruma građevine, ukupne površine 2,88 m2 NKP označeno u planu posebnih dijelova bijelo

PROFECTUS D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

9. Suvlasnički dio: 10/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

parkirališno mjesto PV9 u nivou podruma građevine, ukupne površine 2,88 m2 NKP označeno u planu posebnih dijelova bijelo

PROFECTUS D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

17. Suvlasnički dio: 15/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-17)

parkirališno mjesto P-1 u nivou podruma građevine, ukupne površine 4,55 m2 NKP označeno u planu posebnih dijelova bijelo

PROFECTUS D.O.O., REMETINEČKA BR. 112, ZAGREB

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.01.2022.

©2014-2022 - Ministarstvo pravosuđa i uprave te Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana. [Izjava o pristupačnosti \(statement.jsp\)](#).

Sadržaj aplikacije isključiva je odgovornost Ministarstva pravosuđa i uprave te Državne geodetske uprave i ne odražava nužno gledišta Europske unije.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

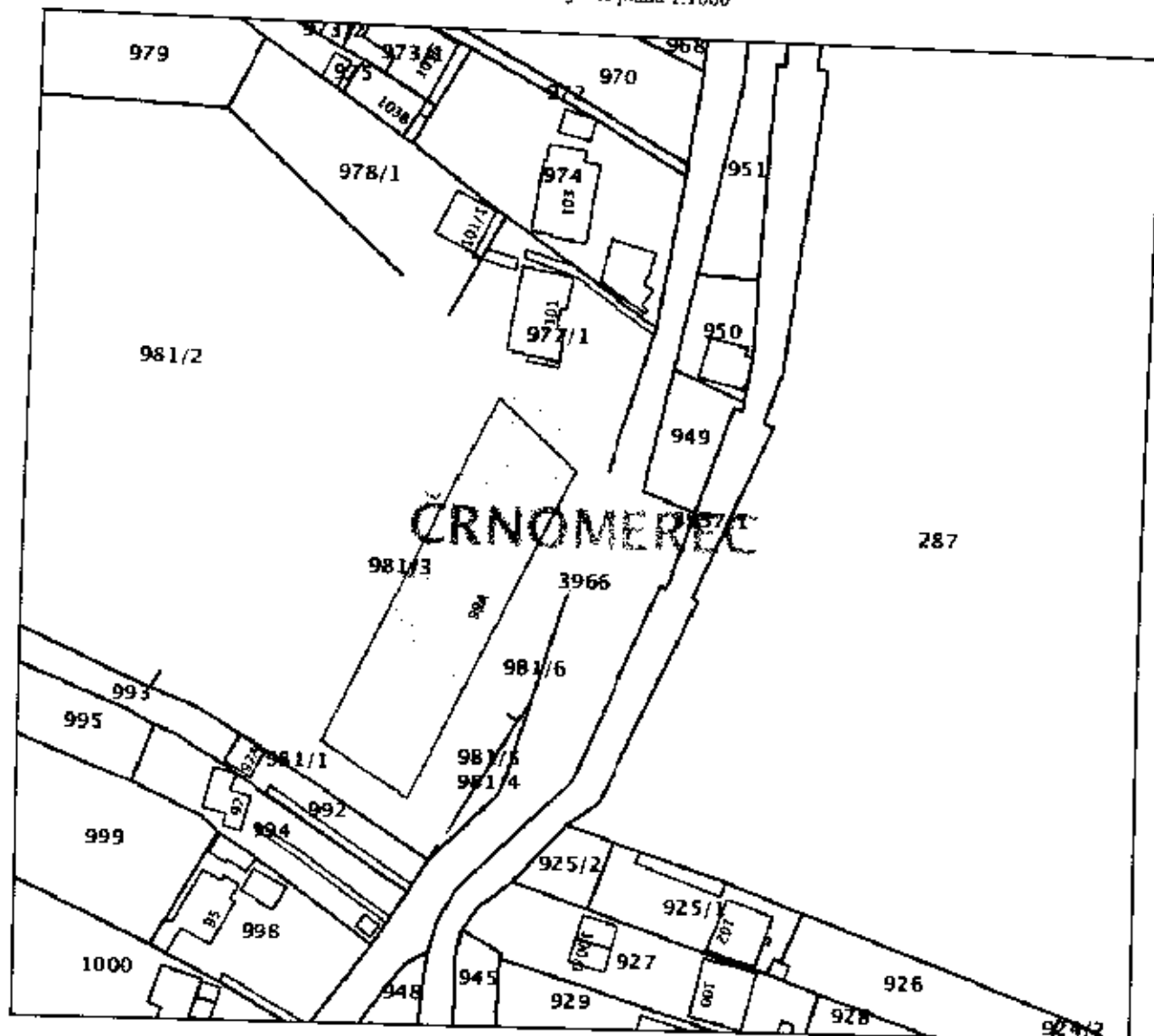
NESLUŽBENA VERZIJA

K. a. ČRNOMREČ, 335266
k.č. br.: 981/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
 Priobitno prilikom izdavanja

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 05.04.2022



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

Broj: 4 Su-1436/2020
Zagreb, 15. prosinca 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Rajke Matković, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

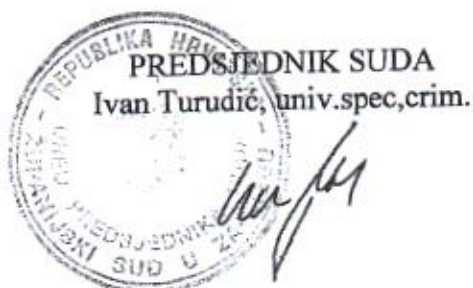
riješio je

Rajka Matković (OIB 34939157271), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Barutanski brijeg 27, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine, računajući od 16. prosinca 2020.

Obrazloženje

Rajka Matković, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Rajka Matković
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

