

**NARUČITE  
LJ**

za RUBERG d.o.o. u stečaju  
OIB 69163092319  
Zagreb, Hercegovačka 11

**stečajni upravitelj:**

**ANA MARIJA KELLEGER dipl.iur.**

OIB:86890331310

Zagreb, Ilica 102

**PREDMET**

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

**NEKRETNOSTI  
tip**

**STAN**

**adresa**

**Preradovićeva 36  
10000 Zagreb**



**IZRADIO**

**Dimitrije Govorčinović, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina**

**DAN  
KAKVOĆE  
NEKRETNOSTI**

**28.11.2022.**

**DAN  
VREDNOVANJA**

**28.11.2022.**

## **SADRŽAJ:**

### **1. UVOD**

---

#### **1.1. ZADATAK PROCJENBENOG ELABORATA NEKRETNINE**

1.1.1. Uputa

1.1.2. Očevid lokacije

1.1.3. Popis propisa i literature

### **2. NEKRETNINA**

---

#### **Opis nekretnine**

#### **2.1. OPISNE INFORMACIJE**

2.1.1. Identifikacija nekretnine

2.1.2. Opis lokacije i okoliša

2.1.3. Očevid - tehnički opis

#### **2.2. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI**

2.2.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina - stanovi

2.2.2. Potencijal lokacije

### **3. PROCJENA**

---

#### **3.1. METODOLOGIJA PROCJENE**

Poredbena metoda

#### **3.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE**

#### **3.3. PROCJENA POREDBENOM METODOM - STAN**

3.3.1. Ulazni parametri za izračun

3.3.2. Izračun

3.3.3. Zaključak

### **4. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA**

---

### **5. SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA**

---

### **6. PRILOZI**

---



## 1. UVOD

---

### 1.1. ZADATAK PROCJENBENOG ELABORATA NEKRETNINE

Sukladno narudžbi pristupio sam izradi procjembenog elaborata za stan u dvorišnoj stambenoj zgradi koja se nalazi u Zagrebu, Donji grad - centar, u Preradovićevoj ulici 36

Zgrada u kojoj se nalazi stan izgrađena je na k.č. broj 2598 k.o. Centar (nova izmjera), upisana u zemljišne knjige kao z.k.č. 3346 . k.o. Grad Zagreb, KPU poduložak 25017, zk. uložka 3383.

Stan je upisan kao stan u prizemlju koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija površine 38,19m<sup>2</sup>.

Izvršio sam očevid na terenu i prikupio informacije potrebne za izradu analize i elaborata.

#### 1.1.1. Uputa

Istraživanje koje sam proveo da bi dao svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, pretpostavka je da je potrebno utvrditi "TRŽIŠNU VRIJEDNOST", odnosno procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 28. studenog 2022. koji je isti kao dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu. Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je HNB. koji je iznosio 1 EUR = 7,5345 kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

#### 1.1.2. Očevid lokacije:

Očevid na terenu obavljen je 25.11.2022. uz prisustvo vlasnika.

#### 1.1.3. Popis propisa i literature:

Popis:

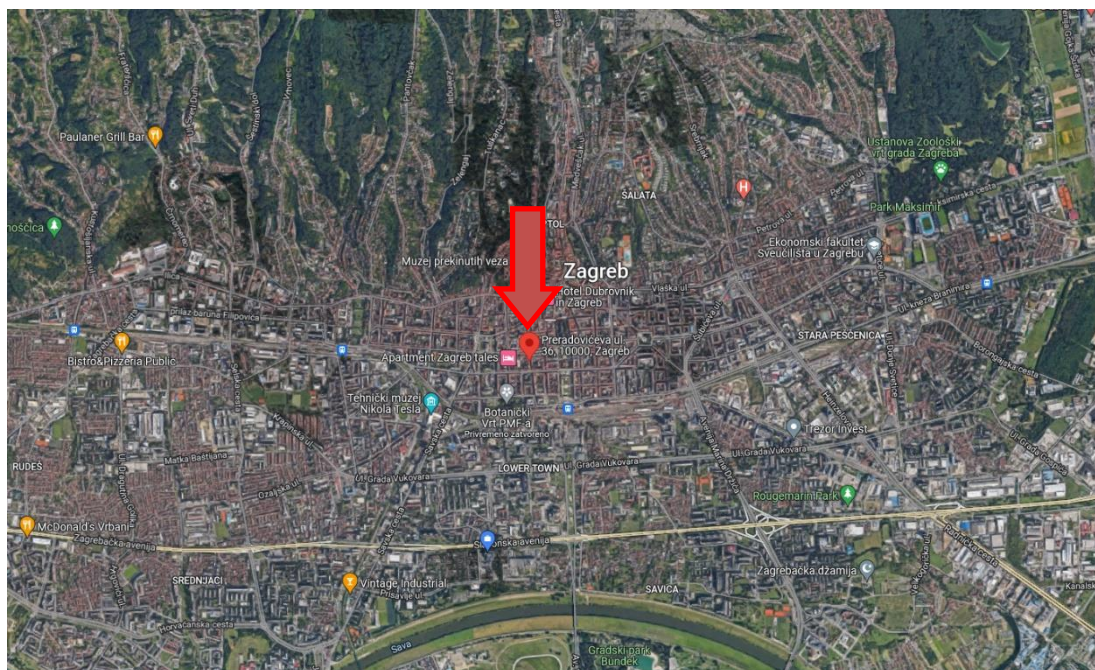
- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/2019 )
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/2017; 34/2018;

- 36/2019; 98/2019; 31/2020; 74/2022)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske"
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/2020)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/2015; 94/2017)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/2014; 123/15; 29/16; 61/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12 i 151/13; 42/19; 73/20)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Zakon o gradnji („NN“ broj 153/13; 20/17; 39/19; 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN broj 153/13; 65/17; 114/18; 39/19; 98/19)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.
- Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske u 2021. godini

## 2. NEKRETNINA

### Opis nekretnine

Predmetom procjene je stan u dvorišnoj zgradi u Preradovićevoj ulici 36 u Zagrebu.



Izvor: Google Maps

### 2.1. OPISNE INFORMACIJE

#### 2.1.1. Identifikacija nekretnine

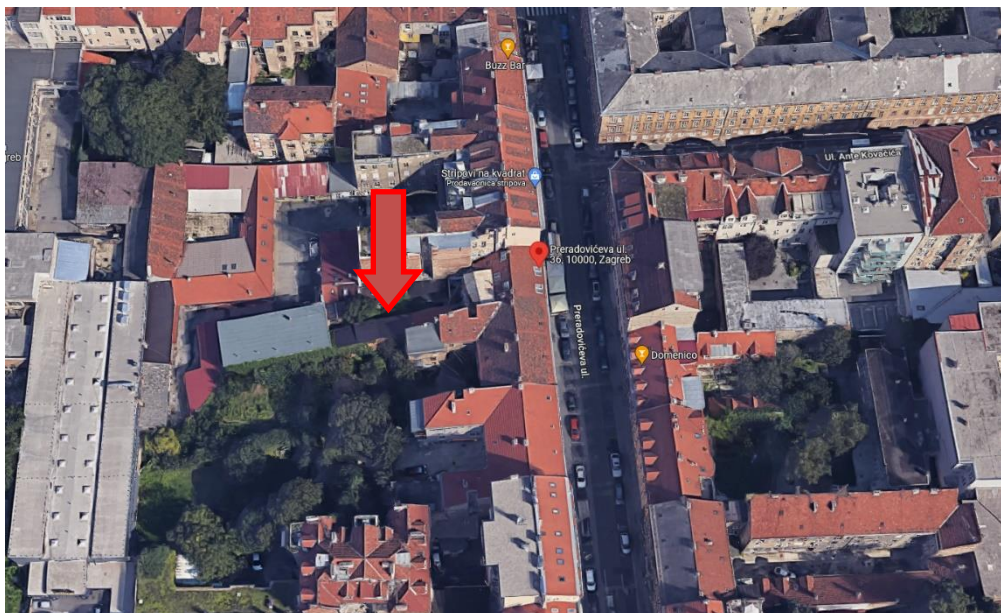
Dvorišna zgrada je izgrađena na zk.č. broj 3346, upisana u zk.ul. 3383 k.o. Grad Zagreb kao zemljišno tijelo II.

Stan koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija upisan je u zemljišnoknjižni poduložak br.25017 zk. uložka br.3383 k.o. Grad Zagreb.



### 2.1.2. Opis lokacije i okoliša

Procjenjivani stan nalazi se u prizemlju (razizemlju) objekta u dvorištu u Zagrebu, u Preradovićevoj ulici 36.



Izvor: Google Maps

Lokaciju karakterizira izgradnja stambenih zgrada kolektivnog stanovanja u samom centru grada. Riječ o dobroj lokaciji za stanovanje u Zagrebu.

Prometna povezanost lokacije je dobra s obzirom na postojanje javnog gradskog prijevoza u neposrednoj blizini.

### 2.1.3. Očevid – Tehnički opis

Objekt u kojem se nalazi stan sagrađen je u dvorištu kao pomoćni objekt stambene zgrade te je tijekom godina preuređen – adaptiran u stambenu namjenu. Visine jedne etaže prizemni s pokušajem nadogradnje tavanaskog prostora s krovnim prozorima. Ugrađen s tri strane nasuprot kojeg je na udaljenosti od 3m sagrađen jednokatni objekt u rohbau izvedbi - zapušten. Izgrađenost građevinske čestice nije u skladu s GUP- om Grada Zagreba „čestica je preizgrađena“.

Ne postoji vlastito parkirno mjesto već je parkiranje omogućeno na javnoj površini koje se naplaćuje.

Stan se sastoji od ulaznog prostora, prostorije dnevnog boravka s kuhinjom i blagovanjem, spavaće sobe i kupaoane. Ukupne površine 38,19m<sup>2</sup>.



#### Napomena:

Za stan nije provedeno sjedinjenje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora nije izrađen etažni elaborat (vlasništvo u idealnim dijelovima).

Za predmetni objekt nije predložen Energetski certifikat.



## OPĆENITO

građevinsko zemljište	k.č. 3346 k.o. Grad Zagreb (nova izmjera k.č.2598 k.o. Centar) z.k.č. 3346 k.o. Grad Zagreb površine 493 m <sup>2</sup>
lokacija	centar
prometne veze s centrom grada	šetnjom i gradskim tramvajskim prijevozom

## opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima i napravama:

individualne potrošnje	I kategorija (visoka)
kolektivna potrošnja	I kategorija (visoka)

## TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

godina dovršenja izgradnje	navodno prije 28.02.1968.
katnost objekta	prizemlje i potkrovlje

## konstruktivni elementi

temelji	betonski
nadtemelji	nisu izvedeni
hidroizolacija	nije izvedena



nosivi zidovi	blok opeka
stropna konstrukcija	drveni grednik
krovište i pokrov	koso krovište
pregradni zidovi	opeka i knauf
limarija	pocinčani lim
fasada	klasična
seizmičko osiguranje	nije izvedeno



### prozori i vrata

prozori vrata	dvostruki drveni (zamjena PVC izo) drvena
------------------	--

### instalacije

vodovod	instalacija je izvedena, priključak na mjesnu mrežu je izvršen
kanalizacija	instalacija je izvedena, priključak na mjesnu mrežu je izvršen
elektrika	instalacija je izvedena, priključak na mjesnu mrežu je izvršen
plin	instalacija nije izvedena, priključak na mjesnu mrežu je izvršen
telefon	instalacija je izvedena, priključak na mjesnu mrežu je izvršen
grijanje hlađenje	plinsko etažno (nije u funkciji) klima uređaji-split



### obrada podova, stropova i zidova stana

podovi	parket i ker.pl.
stropovi	ožbukani i obojani
zidovi	ožbukani, obojani i ker.pl.
oprema sanitarija	tuš kada, umivaonik, wc
visina prostorija	2,50 m
vlažnost	zatečeni tragovi prokišnjavanja
održavanje	u adaptaciji
praktičnost prostora	prilagođeno
posebne napomene	jednostrana orijentacija

### Iskaz korisnih površina prema izmjeri na licu mjesta i dobivenoj dokumentaciji

1.	Ulaz	1,88	m <sup>2</sup>
2.	Kupaonica	3,44	m <sup>2</sup>
3.	Dn. boravak, kuhinja blagovanje	18,27	m <sup>2</sup>
4.	Soba	14,60	m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO</b>			<b>m<sup>2</sup></b>



## 2.2. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

Najbolja iskoristivost definira se kao razumno i legalno korištenje nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ i financijski ostvariv, tj. koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Postoje četiri kriterija najbolje iskoristivosti, a to su: ZAKONSKA DOPUSTIVOST, FIZIČKA MOGUĆNOST, FINANCIJSKA OSTVARIVOST, MAKSIMALNA PROFITABILNOST.

### 2.2.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina - stanovi

Gospodarski i demografski prikaz

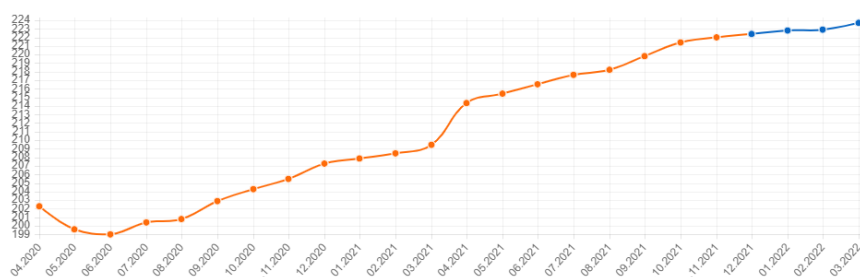
Država:	Hrvatska
Površina:	56.542 km <sup>2</sup>
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3,87 miliona stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 767.131
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 13,1%
Inflacija:	12,1 %
Stopa nezaposlenosti:	7,6 %
Valuta:	Kuna (100 Lipa)
Grad:	Zagreb
Površina:	641,32 km <sup>2</sup>
Gustoća populacije:	1231,86 stanovnika / km <sup>2</sup>

Prometna povezanost: izvrsna: cesta, brze ceste, gradska tramvajska, autobusna i željeznička linija.

Iskorištenost površine	iskorištena
Alternativna namjena	nema
Iznajmljivost	moguća
Utrživost	moguća
Pozitivna svojstva	mirna lokacija
Negativna svojstva	Pravna neusklađenost

## BN Index

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



BN indeks 12/2021

222,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,17%

Promjena u odnosu na godinu dana

7,34%

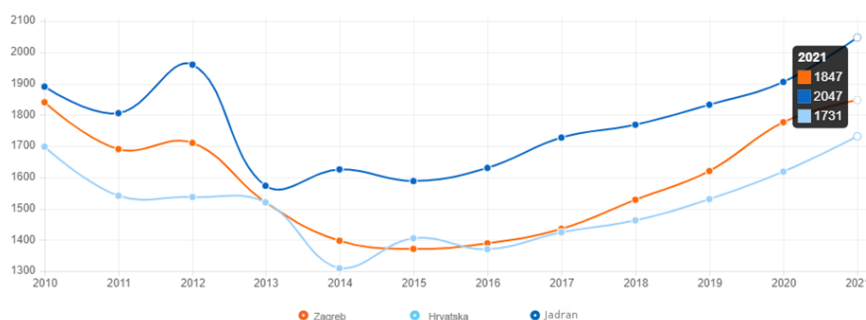
U odnosu na početak godine

7,02%

Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

## Prosječno postignute cijene

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



Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>



### 2.2.2. Potencijal lokacije

Zbog prirodnih nepogoda, potresa, tržište Zagreba se je promijenilo i kupci su orijentirani na novoizgrađene objekte, konstruktivno projektirane na djelovanje potresa. Povećale su se cijene novogradnje.

Zbog urbanističkih uvjeta vrlo upitna, moralo bi se ući u širi zahvat na cijelom bloku .a onda je suočena sa zaštitom spomenika kulture.



## 3. PROCJENA

### 3.1. METODOLOGIJA PROCJENE

Procjena se izrađuje sukladno “Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina” (NN 78/15) čl.24.st.1 i čl.25.st.1. te pripadajućem “Pravilniku o metodama procjene nekretnina” (NN 105/15) korištenjem Poredbene metode.

#### 3.1.1. Poredbena metoda

Poredbena metoda se temelji na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom periodu dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Recentni period u pravilu iznosi tri do šest mjeseci, a u vrijeme stabilnih cijena moguće ga je proširiti i na 12 mjeseci. Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15) i pripadajući Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15) u skladu s kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat proširuje recentni period na 48 mjeseci. S obzirom da je ponekad teško pribaviti dovoljan

broj prikladnih nekretnina uzimajući u obzir starije transakcije potrebno je provesti vremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina. Za to se mogu koristiti indeksni nizovi objavljeni na Eurostatu (HNB), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori kao i odgovarajućim statističkim podacima agencija za posredovanje u prometu nekretnina ukoliko su ti podaci javno dostupni.

U drugom koraku potrebno je pronaći nekretnine koje su po svojim bitnim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini ukoliko razlike u vrijednosti korištenih i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40%. U pravilu se uzima minimalno tri pa do pet nekretnina u skup za usporedbu. U skladu sa Zakonom o procjeni nekretnina procjena se temelji na ostvarenim cijenama koje trebaju biti javno dostupne uz precizno navođenje njihovog izvora ili se izvor podataka prilaže u procjembenom elaboratu.

Završni korak je statistička obrada i izračun jedinične i ukupne cijene predmetne nekretnine, a tržišna vrijednost nekretnine se izračunava kao linearni prosjek korigiranih cijena po kvadratnom metru usporednih nekretnina.

Nakon dobivene tržišne vrijednosti potrebno je uzeti u obzir dodatke i odbitke na istu s obzirom odstupanja u obilježjima pojedinih nekretnina, a sve u skladu s čl. 37. Pravilnika o metodama procjene nekretnina. U procesu interkvalitativnog izjednačavanja korišteni su koeficijenti povoljnosti stambenog prostora iz Priloga 5 iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

### **3.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE**

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine raspoložive u registru eNekretnine (dostupno na web stranici <https://ispu.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

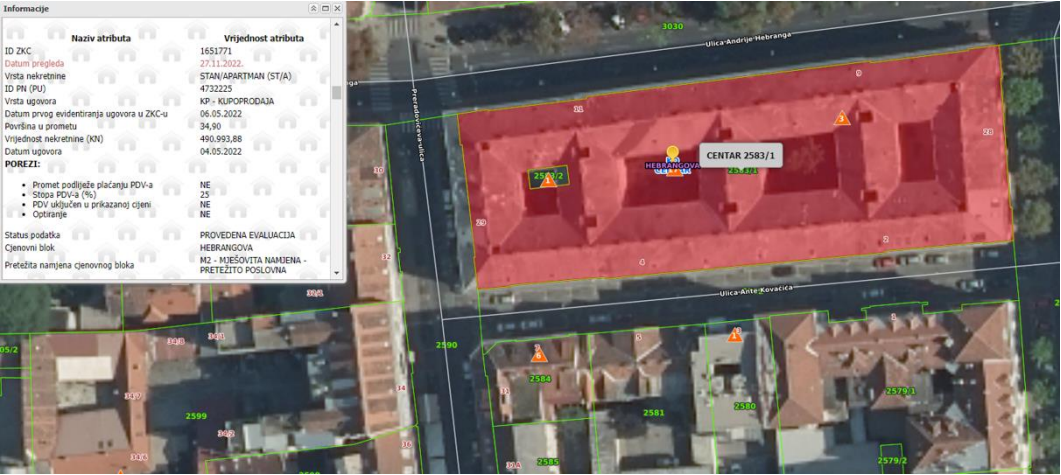
### **3.3. PROCJENA POREDBENOM METODOM – STAN**

#### **3.3.1. Ulazni parametri za izračun**

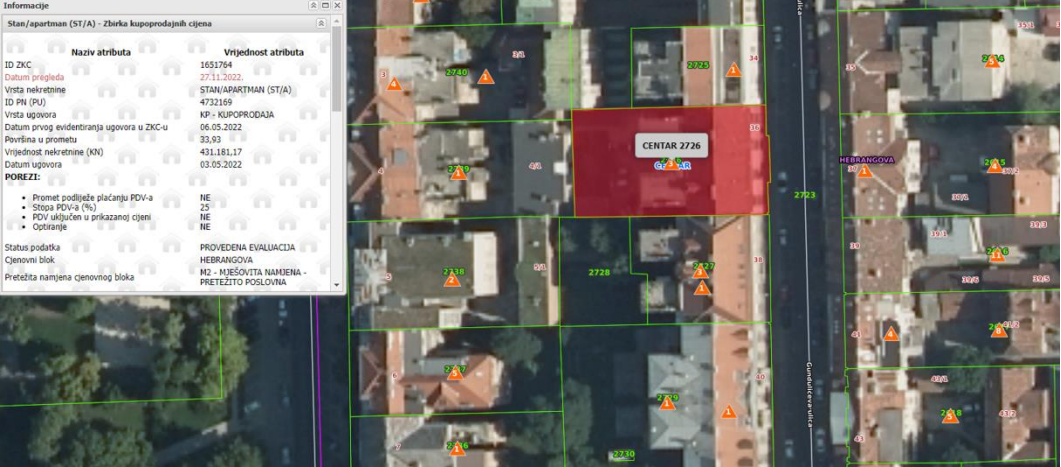
##### **Prikaz kupoprodajnih cijena stanova**

Jedinična cijena stanova određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama dostupnih u registru eNekretnine

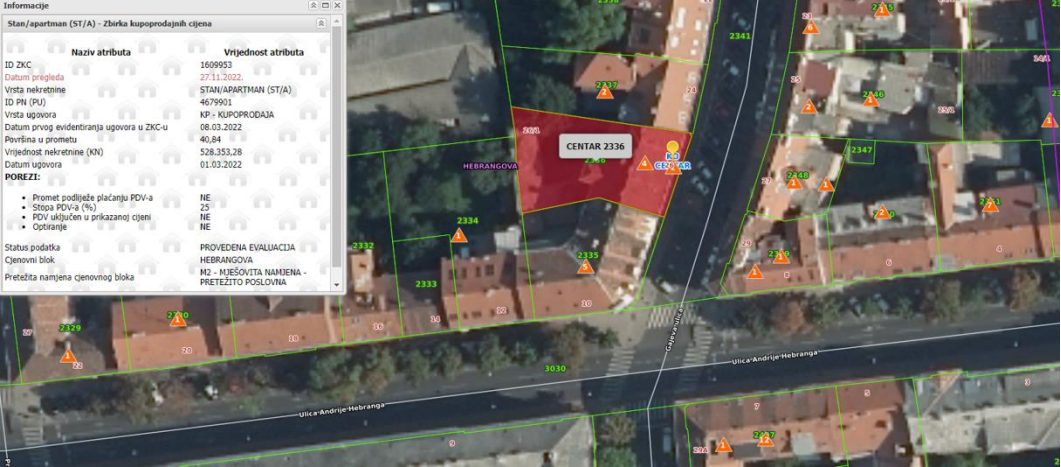
R.br. 1



R.br. 2



R.br. 3



### 3.3.2. Izračun

k.o.	k.č.br.	grad/općina	cjenovni blok	površina [m <sup>2</sup> ]	položaj	stanje	dan vrednovanja
Centar	2598	Grad Zagreb	Hebrangova	38,19	prizemlje	prosječno	20.06.2020

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
	k.o.	k.č.br.	položaj	datum ugovora	površina [m <sup>2</sup> ]	grad/općina	cjenovni blok	vrijednost [€]
1	Centar	2583/1	I. kat - predzadnja etaža	04.05.2022	34,9	Grad Zagreb	Hebrangova	65.000,00 €
2	Centar	2726	podrum	03.05.2022	33,93	Grad Zagreb	Hebrangova	57.000,00 €
3	Centar	2336	prizemlje	01.03.2022	40,84	Grad Zagreb	Hebrangova	70.000,00 €

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI								
	k.o.	k.č.br.	indeks razvijenosti lokacije poedbenih nekretnina	indeks razvijenosti lokacije predmetne nekretnine	koeficijent prilagodbe prema indeksu razvijenosti	vrijednost [€]	vrijednost izjednačena prema indeksu razvijenosti [€]	jedinična vrijednost [€/m²]
1	Centar	2583/1	116,560	116,560	1,000	65.000,00 €	65.000,00 €	1.862,46 €/m²
2	Centar	2726	116,560	116,560	1,000	57.000,00 €	57.000,00 €	1.679,93 €/m²
3	Centar	2336	116,560	116,560	1,000	70.000,00 €	70.000,00 €	1.714,01 €/m²

MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA								
Članak 3. stavak 1. podstavak 15., članak 6. stavak 4. podstavak 1. Zakona; Članak 6. i 7. Pravilnika								
k.o.	k.č.br.	koeficijent međuvremenskog izjednačenja poredbenih nekretnina	koeficijent međuvremenskog izjednačenja predmetne nekretnine	koeficijent prilagodbe prema međuvremenskom izjednačenju	vrijednost izjednačena prema indeksu razvijenosti [€]	vrijednost izjednačena prema indeksu razvijenosti i međuvremenskog izjednačena [€]	jedinična vrijednost [€/m²]	
1	Centar	2583/1	175,12	175,12	1,00	65.000,00 €	65.000,00 €	1.862,46 €/m²
2	Centar	2726	175,12	175,12	1,00	57.000,00 €	57.000,00 €	1.679,93 €/m²
3	Centar	2336	168,63	175,12	1,04	70.000,00 €	72.694,06 €	1.779,97 €/m²

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
KOEFIČIJENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI (Prilog 5.)							
koeficijent katnosti	koeficijent orijentacije	koeficijent geografskog položaja	koeficijent utjecaja na okoliša	koeficijent utjecaj smanjenog komfora	koeficijent korekcije	korigirana jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	
1	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1.821,66 €/m <sup>2</sup>
2	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	0,96	1.758,72 €/m <sup>2</sup>
3	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,98	1.820,76 €/m <sup>2</sup>
*	0,92	1,00	1,00	0,92	0,50	0,89	

\* koeficijenti se odnose na predmetnu nekretninu

STATISTIČKA OBRADA						
korigirana jedinična vrijednost [€/m2]		odstupanja od prosjeka	apsolutno odstupanje od prosjeka [%]	kvadrat odstupanja	standardno odstupanje	dvostruko standardno odstupanje
1	1.821,66 €/m²	-21,28	1,18%	452,85	zadovoljava	zadovoljava
2	1.758,72 €/m²	41,66	2,31%	1.735,45	zadovoljava	zadovoljava
3	1.820,76 €/m²	-20,38	1.13%	415,28	zadovoljava	zadovoljava

prosječna korigirana jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	koeficijent korekcije predmetne nekretnine	jedinična vrijednost predmetne nekretnine [€/m <sup>2</sup> ]
1.800,38 €/m <sup>2</sup>	0,89	1.595,14 €/m <sup>2</sup>

PROCJENJENA JEDINIČNA CIJENA PREDMETNE NEKRETNINE IZNOSI:	1.595,14 €/m <sup>2</sup>
VRIJEDNOST (EUR):	60.918 €
VRIJEDNOST (EUR ZAOKRUŽENO):	60.900 €
VRIJEDNOST (HRK):	458.988,37 kn
VRIJEDNOST (HRK ZAOKRUŽENO):	459.000 kn

### 3.3.3. ZAKLJUČAK

Iz toga proizlazi da trenutna vrijednost stana iznosi

**459.000 kn odnosno 60.900 €** (prema tečaju HNB



#### 4. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA

---

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Položajni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane vlasnika i geodetskog vještaka i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavio sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe

U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

#### OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će moja imovina.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće.

Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

## 5. SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

**naručitelj**

za RUBERG d.o.o. u stečaju  
OIB 69163092319  
Zagreb, Hercegovačka 11  
**stečajni upravitelj:**  
**ANA MARIJA KELLEGHER dipl.iur.**  
OIB:86890331310  
Zagreb, Ilica 102

**adresa nekretnine**

**Preradovićeva 36, ZAGREB**

**opis nekretnine**

**Dvosoban stan u prizemlju objekta u dvorištu**

**vlasništvo i identifikacija čestica**

Zgrada je izgrađena i upisana u zemljišne knjige z.k.č 3346. k.o. Grad Zagreb ZK uložak 3383, kao ZK tijelo II  
Stan je upisan u KPU poduložak 25017 po novoj izmjeri na kč.2598 k.o.Centar

**datum kakvoće nekretnine**

28. studenij 2022.

**datum vrednovanja procjene**

28. studeni 2022.

**svrha procjene**

Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE  
VRIJEDNOSTI

**pretpostavka procjene**

Ponuda na otvorenom tržištu

**poštena tržišna vrijednost stana**

**459.000 kn odnosno 60.900 €**  
(prema tečaju HNB 7,5345)

**Izradio:**

**Dimitrije Govorčinović dipl.ing.građ.**  
**stalni sudski vještak za graditeljstvo**  
**i procjenu nekretnina**

## 6. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 29.11.2022. 20:11

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj zadnjeg dnevnika: Z-51590/2022  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3383

VIŠE ZK TIJELA

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	3346	DVORIŠTE U PRERADOVIĆEVOJ ULICI BROJ 36		137,1	493	
		UKUPNO:		137,1	493	
II						
Dvorišna stambena zgrada sagrađena uz sjevernu među na dijelu čestice kat. broj 3346 u Preradovićеvoj ulici broj 36						
III						
Dvorišna stambena zgrada sagrađena uz južnu među na dijelu čestice kat. broj 3346 u Preradovićеvoj ulici broj 36						
IV						
Poslovna prostorija u uličnoj stambenoj zgradi u Preradovićеvoj ulici broj 36 u površini od 23 čm						
V						
Ulična stambena zgrada pop. broj 1291 u Preradovićеvoj ulici broj 36.						

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		
ZK tijelo II - 1. Suvlasnički dio: 7/27 ERGOVIĆ TEA, OIB: 42597683060, MESNIČKA ULICA 8, 10000 ZAGREB		
ZK tijelo II - 2. Suvlasnički dio: 8/27 RENDULIĆ ADRIJANA, OIB: 34606679237, ZAGREB, VOJMILA RABADANA 68 E		
ZK tijelo II - 3. Suvlasnički dio: 12/27 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO		
2.1	Uknjižuje se pravo korištenja nekretnina za korist: "RO PANONIJA"-PODUZEĆE ZA TUZEMNE I MEĐUNARODNE CESTOVNE TRANSPORTE, OSIJEK	
ZK tijelo III - 1. Suvlasnički dio: 1/8 KANDUČAR BOŽIDAR, ZELENGAJ BR.1, ZAGREB		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 3383  
VIŠE ZK TIJELA

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.3	Zaprimljeno 04.06.2020.g. pod brojem Z-23636/2020  ZABILJEŽBA, DOŽIVOTNO UZDRŽAVANJE, UGOVOR O DOŽIVOTNOM UZDRŽAVANJU 03.06.2020, zaključen između Kandučar Božidara, OIB: 46285550465 i Kandučar Trojan Sandre, OIB 77258324658 i Kandučar-Lukić Ariane, OIB 07039543086.	na 1 (1.1)
<b>ZK tijelo III - 2. Suvlasnički dio: 1/8</b>		
<b>BRICHTA MARGARETA, OIB: 72924835064, PRERADOVIĆEVA ULICA 36, 10000 ZAGREB</b>		
<b>ZK tijelo III - 3. Suvlasnički dio: 6/8</b>		
<b>SERTIĆ GORAN, OIB: 39080774354, ZAGREB, PRERADOVIĆEVA 36</b>		
<b>ZK tijelo IV - 1. Suvlasnički dio: 1/2</b>		
<b>KANDUČAR BOŽIDAR, OIB: 46285550465, PRERADOVIĆEVA BR. 36, ZAGREB</b>		
1.2	Zaprimljeno 04.06.2020.g. pod brojem Z-23636/2020  ZABILJEŽBA, DOŽIVOTNO UZDRŽAVANJE, UGOVOR O DOŽIVOTNOM UZDRŽAVANJU <del>03.06.2020, zaključen između Kandučar Božidara, OIB: 46285550465 i Kandučar Trojan Sandre,</del> OIB 77258324658 i Kandučar-Lukić Ariane, OIB 07039543086.	na 1 (1.1)
<b>ZK tijelo IV - 2. Suvlasnički dio: 1/2</b>		
<b>REPUBLIKA HRVATSKA</b>		
<b>ZK tijelo V - 2. Suvlasnički dio: 50/100</b>		
<b>BRICHTA MARGARETA, OIB: 72924835064, PRERADOVIĆEVA ULICA 36, 10000 ZAGREB</b>		
<b>ZK tijelo V - 3. Suvlasnički dio: 36/100</b>		
<b>KANDUČAR BOŽIDAR , ZELENGAJ BR.1, ZAGREB</b>		
3.2	Zaprimljeno 28.09.2022.g. pod brojem Z-51588/2022  Prvenstveni red upisa: Z-23636/2020  ZABILJEŽBA, DOŽIVOTNO UZDRŽAVANJE, UGOVOR O DOŽIVOTNOM UZDRŽAVANJU 03.06.2020, zaključen između Kandučar Božidara, OIB: 46285550465 i Kandučar Trojan Sandre, OIB 77258324658 i Kandučar-Lukić Ariane, OIB 07039543086.	na 1 (1.1)
3.3	Zaprimljeno 28.09.2022.g. pod brojem Z-51588/2022  Prvenstveni red upisa: Z-40903/2021  ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA 20.07.2021, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNEŠKA 21.07.2021	na 1 (1.1)
<b>ZK tijelo V - 4. Suvlasnički dio: 14/100</b>		
<b>PETROVIĆ BRANKICA, OIB: 26568862720, ULICA BRUNE BUŠIĆA 40, 10000 ZAGREB</b>		

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>2. ZK tijelo II</b>			
2.1	Primljeno: 31. prosinca 1960. Z-11442/60  Na temelju čl. 37 Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građ. zamljišta uknjižuje se pravo korištenja zemljišta opisanog u listu A I (jedan) u korist vlasnika dvorišnih zgrada kao z. k. tijelo A II (dva) - dok na tom zemljištu postoje zgrade.		



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE  
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 3383  
VIŠE ZK TIJELA

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>2. ZK tijelo III</b>			
2.1	Primljeno: 31. prosinca 1960. Z-11442/60  Na temelju čl. 37 Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građ. zemljišta uknjižuje se pravo korištenja zemljišta opisanog u listu A I (jedan) u korist vlasnika dvorišnih zgrada kao z. k. tijelo A III (tri) - dok na tom zemljištu postoje zgrade.		
<b>2. ZK tijelo V</b>			
2.1	Primljeno: 21. veljače 1961. Z-2554/61 (Ozn. Z-11442/60)  Na temelju čl. 37 Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građ. zemljišta uknjižuje se pravo korištenja zemljišta opisanog u listu A I (jedan) u korist vlasnika dvorišnih zgrada kao z. k. tijelo A V (pet)- dok na tom zemljištu postoje zgrade.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.11.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 22.11.2022 23:10

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani poduložak

Knjiga PU: GRAD ZAGREB

Broj poduloška: 25017 / zk. uložak: 3383

Broj zadnjeg dnevnika: Z-36495/2020

Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

#### A

##### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Stambena zgrada PRERADOVIĆEVA 36, ZAGREB sagrađena na čest. br. 3346, po novoj izmjeri čest. br. 2598 k.o. CENTAR	

##### DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	stan u prizemlju desno koji se sastoji od dvije sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 38.19 čm	

#### B

##### Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
RUBERG D.O.O, OIB: 32383575430, HERCEGOVAČKA BR. 111, ZAGREB 1/1		
Zaprimljeno 14.11.2019.g. pod brojem Z-53988/2019		
5.1	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-2814/18-25 24.10.2019	zabilježba
o prodaji u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza stečajnog dužnika Ruberg d.o.o. (OIB:69163092319).		

#### C

##### Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju knjige položenih ugovora na datum 22.11.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.11.2022. 23:17

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CENTAR (Mbr. 335240)

Posjedovni list: 2976

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	61817894937

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		298/1	JURJEVSKA ULICA	548	9	KD	
			ZGRADA	23			
			KUĆA, Zagreb, Jurjevska ulica 31/2	159			
			KUĆA, Zagreb, Jurjevska ulica 31/1	69			
			DVORIŠTE	297			
		299	JURJEVSKA ULICA	6278	5	KD	
			ŠUMA	6278			
		380	NOVA VES	15	9		
			ZGRADA	15			
		381	NOVA VES	16	9		
			ZGRADA	16			
		492	MEDVEŠČAK-ULICA MIJE SINKOVIĆA	903	4		
			ZGRADA	7			
			ZGRADA	32			
			KUĆA, Zagreb, Medveščak 73, Zagreb, Ulica Mije Sinkovića 3	172			
			DVORIŠTE	692			
		576	ULICA HENRIKA DEGENA	465	16		
			KUĆA, Zagreb, Ulica Henrika Degena 7	300			
			DVORIŠTE	165			
		578	ULICA HENRIKA DEGENA	239	16		
			KUĆA, Zagreb, Ulica Henrika Degena 3	156			
			DVORIŠTE	83			
		589	ULICA HENRIKA DEGENA	168	16		
			KUĆA, Zagreb, Ulica Henrika Degena 6	131			
			DVORIŠTE	37			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
			ulica 32				
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Gajeva ulica 32/1	252			
			DVORIŠTE	371			
			DVORIŠTE	9			
		2594	<b>Preradovićeva ulica</b>	<b>1359</b>	26		
			GARAŽA	44			
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Preradovićeva ulica 42/3	215			
			GARAŽA	29			
			KUĆA, Zagreb, Preradovićeva ulica 42/2	32			
			POMOĆNA ZGRADA	2			
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Preradovićeva ulica 42/1	371			
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Preradovićeva ulica 42	298			
			DVORIŠTE	358			
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	10			
		2596	<b>Preradovićeva ulica</b>	<b>733</b>	26		
			KUĆA I ZGRADA, Zagreb, Preradovićeva ulica 38	336			
			DVORIŠTE	397			
		2597	<b>Preradovićeva ulica</b>	<b>376</b>	26		
			PRIRODNO NEPLODNO ZEMLJIŠTE	376			
		2598	<b>Preradovićeva ulica</b>	<b>495</b>	26		
			KUĆA	72			
			POMOĆNA ZGRADA	30			
			DVORIŠNA ZGRADA	92			
			KUĆA, Zagreb, Preradovićeva ulica 36	140			
			DVORIŠTE	161			
		2600	<b>Preradovićeva ulica</b>	<b>642</b>	26		
			SPREMIŠTE	12			
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Preradovićeva ulica 32/2	169			
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Preradovićeva ulica 32/3	21			
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Preradovićeva ulica 32/1, 32	277			
			DVORIŠTE	4			
			DVORIŠTE	159			
		2603	<b>ULICA ANDRIJE HEBRANGA</b>	<b>1263</b>	26		
			KUĆA, Zagreb, Ulica Andrije Hebranga 19/1	43			
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Ulica Andrije Hebranga 17/1	142			
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Ulica Andrije Hebranga 17	292			
			DVORIŠTE	786			
		2604	<b>ULICA ANDRIJE HEBRANGA</b>	<b>218</b>	26		
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Ulica Andrije Hebranga 19	218			





REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 29.11.2022.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. CENTAR

k.č.br.: 2598

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000

