



HRVATSKO DRUŠTVO
SUDSKIH VJEŠTAKA

JE EuroExpert

Naručitelj:

Općinski sud u Novom Zagrebu

Stalna služba u Samoboru

Broj spisa:

P-468/17

Tužiteljica:

Marija Pavošević

Tuženik:

Đuro Pavošević

Sadržaj:

NALAZ I MIŠLJENJE

Datum: Srpanj, 2022. godine

Izradio:

Mladen Ožić, dipl. ing. arh.



[Handwritten signature]
VIRTUAL d.o.o.
Zagreb

Sadržaj:

1. NALAZ I MIŠLJENJE

- 1.1. Općenito o predmetu
- 1.2. Zadatak vještaka
- 1.3. Nalaz
- 1.4. Mišljenje

1. NALAZ I MIŠLJENJE

1.1. Općenito o predmetu

Na zahtjev Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna služba u Samoboru i po Rješenju istoga, u predmetu P-468/17, izrađen je:

NALAZ I MIŠLJENJE

u predmetu koji se vodi radi predaje-povrata. Tužitelj je Marija Pavošević a tuženik je Đuro Pavošević.

Ostali detalji spora, nalaze se u sudskom spisu. U predmetnom sporu, određeno je građevinsko vještačenje.

1.2. Zadatak vještaka

Vještak je, Rješenjem suda , dobio zadatak da:

1. Očevid na licu mjesta
2. Utvrdi visinu tržišne zakupa suvlasničkog dijela tužiteljice , nekretnine obiteljska kuća Haviđićeva 23, Zagreb i poslovna zgrada, Hrelićka 92, Zagreb, za period od 01.12.2007.godine te utvrdi tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina.
3. Napravi nalaz i mišljenje

1.3. Nalaz

1.3.1. Za potrebe izrade nalaza i mišljenja, napravljen je očevid na licu mjesta, dana 03.05.2022., identificirane su predmetne nekretnine, fotografirane te prikupljeni potrebni podaci.

1.3.2. Podaci za obiteljsku kuću u nizu, Havidićeva br.23, Zagreb:

Nekretnina je sagrađena na katastarskoj čestici k.č.br.773/43 k.o.Jakuševac, upisana u:
Stanje na dan: 18.07.2022. 23:02

Katastarska općina: 338826, JAKUŠEVEC

Broj ZK uložka: 206

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO

STANJE

Aktivne plombe:

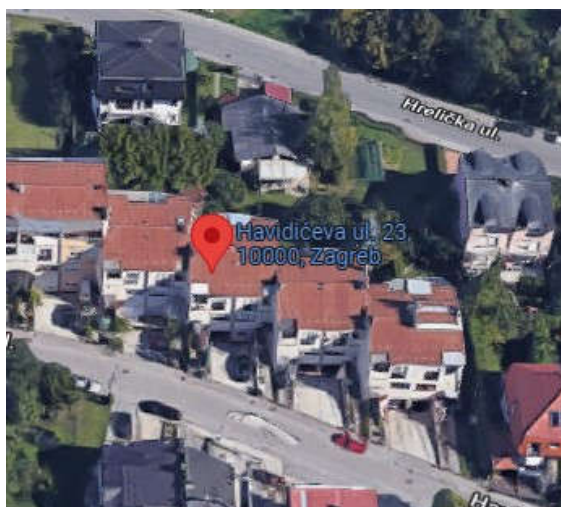
Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

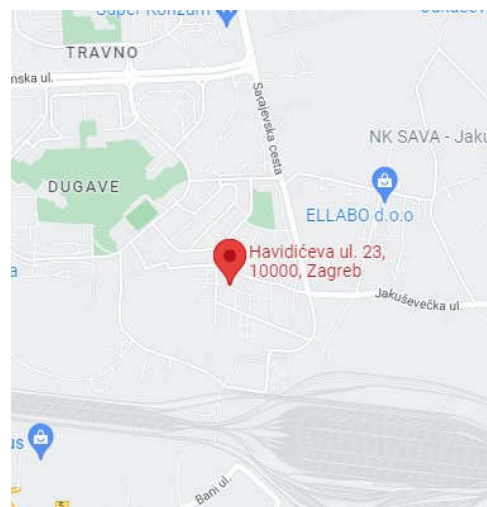
Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	773/43	18	HAVIDIĆEVA ULICA DVORIŠTE KUĆA, ZAGREB, HAVIDIĆEVA ULICA 23	139 65 74	
		UKUPNO:		139	

Vlastovnica

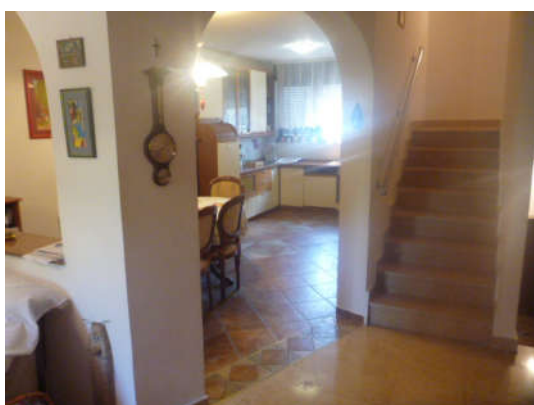
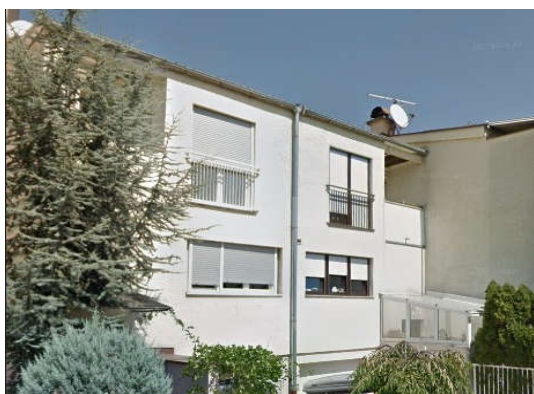
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 PAVOŠEVIĆ ĐURO, OIB: 92312271280, ZAGREB, HAVIDIĆEVA ULICA 23	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 PAVOŠEVIĆ MARIJA, OIB: 47586587466, ZAGREB, ULICA KNEZA DOMAGOJA 26	



Sl.1



Sl.2



1.3.3. Podaci za poslovnu zgradu, Draganići br.21, Zagreb:

Nekretnina je sagrađena na katastarskoj čestici k.č.br.795/3 k.o.Jakuševac, upisana u:

Stanje na dan: 13.05.2022. 00:23

Katastarska općina: 338826, JAKUŠEVEC

Broj ZK uložka: 321

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO

STANJE

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

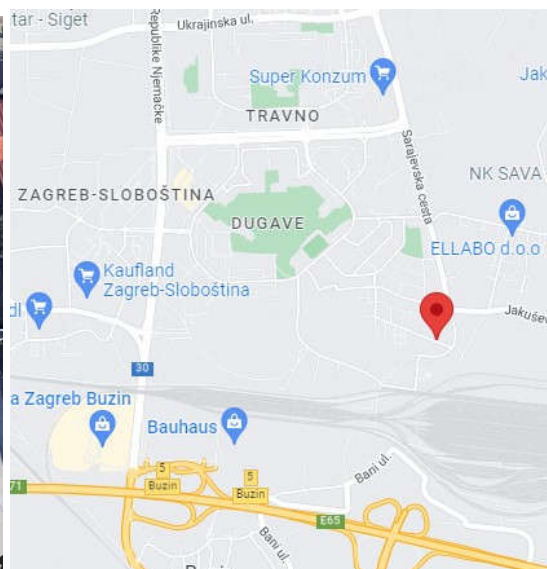
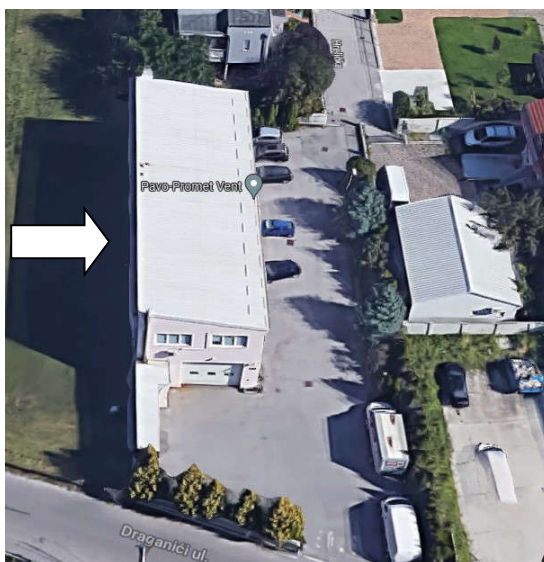
Posjedovnica

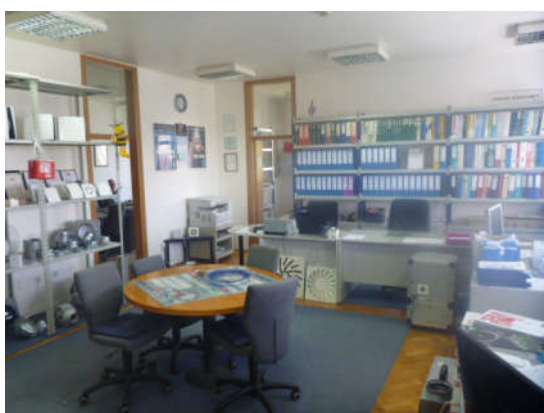
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	795/3	18;19	DRAGANIĆI DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, DRAGANIĆI 21, ZAGREB, HRELIČKA ULICA 92	1091 801 290	
		UKUPNO:		1091	

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 PAVOŠEVIĆ ĐURO, OIB: 92312271280, ZAGREB, HAVIDIĆEVA ULICA 23	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 PAVOŠEVIĆ MARIJA, OIB: 47586587466, ZAGREB, ULICA KNEZA DOMAGOJA 26	





1.3.4. Ostalo


Izjava

o nepristranosti i neovisnosti procjenitelja

Izjavljujem kako sam ovaj nalaz izradio nepristrano i neovisno, u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim aktima, pravilima struke i važećim standardima, a dostupnim podacima koristio sam se u dobroj vjeri te donosio odluke isključivo temeljem objektivnih pokazatelja i propisa, bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

Veštak je imao na raspolaganju podatke s javnih servisa, katastar, z.k., ortofotkarte, urbanizam i sl. a za čiju eventualnu neažurnost, netočnost ili neusklađenost ne odgovara. Bazni indexi kretanja cijena najмова, utvrđuju se na temelju statističkih biltena DZS.

Rješenje vještaka:



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

Broj: 4 Su-252/17
Zagreb, 20. veljače 2017.

RJEŠENJE

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

riješio je


Mladen Ožić, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Širolina 5, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU, GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

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

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



1.3.5. Popis primjenjenih i relevantnih propisa i zakona

1. Zakoni o prostornom uređenju i gradnji (razne N.N.)
2. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. 86/12, 143/13)
3. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N.78/15)
4. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N.105/15)
5. Podaci o etalonskoj vrijednosti građenja (razne N.N.)
6. Pravilnik o hrvatskim normama(razne N.N.)
7. Bilten- Standardne kalkulacije radova u visokogradnji, IGH
8. Službeni glasnici Grada Zagreba, razni brojevi
9. Podaci Državnog zavoda za statistiku
10. Normativi za održavanje stambenih zgrada i stanova (Sl.glasnik , razni)
11. Odluka i odredbe o Prostornom planu
12. Odluka o donošenju GUP-a
13. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (razne N.N.)
14. Zakon o zemljišnim knjigama (razne N.N.)
15. Ostala stručna literatura i pozitivni propisi, po potrebi

1.3.4. Analiza stanja i opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Izvor: Burza nekretnina, Zagreb

BN Komentar 21.01.2022.

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički središnjem okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

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.



1.3.5. Indexi DZS

Primjenjuju se za izračun koeficijenata kretanja cijena

		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2015.	1. tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2. tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3. tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4. tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1. tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2. tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3. tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4. tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,48	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

1.3.6. Izvadak iz zbirke ugovora o Najmu

Na temelju prosječnih realiziranih najмова i zakupa u predmetnom području, iskazuje se tržišna cijena najma u predmetnim nekretninama.

Podatke dostavlja Služba za vrednovanje Grada Zagreba na temelju prikupljenih podataka o sklapanju Ugovora o najmu.

Za nekretninu Haviđićeva br.23 nije bilo istih nekretnina za usporedn primjere, Služba za vrednovanje je dostavila najbliže nekretnine koje se unajmljuju.

1.3.7. Izračun tržišne najamnine kuća Haviđićeva br.23

Kuća u nizu, Haviđićeva br.23, Zagreb								
R.br	Adresa	Namjena	Datum ugovora	m2	Ugovoreni najam kn	Indeks Datum ugovora	Indeks Datum nalaza	Najam kn/m2
1.	Haviđićeva 39	Stan	01.11.2020.	40,00	2500,00	140,79	158,32	70,28
2.	Haviđićeva 28c	Stan	01.10.2021.	40,5	2600,00	158,32	158,32	64,26
3.	Haviđićeva 28c	Stan	22.02.2022.	50,08	2500,00	158,32	158,32	49,92
4.	J.Seissla 18	Stan	19.05.2020.	80,00	3784,05	142,54	158,32	52,54
Utvrđeni prosjek vrijednosti, : 1/m2								59,25

R.br	Adresa	Namjena	Najam kn/m2	m2	Sadašnja tržišna vrijednost najma mjesečno kn
1.	Haviđićeva 23	Kuća u nizu	59,25	167,13	kn 9.902,46
Ukupno:					9.902,46
Umanjenje zbog površine -15%					kn 8.417,09

Vrijednost najma u periodu od 01.12. 2007.godine do dana izrade ovoga nalaza

R.br.	Period	Broj mjeseci	Mjesečno danas -kn	Koef. po god.	Mjesečno po godinama-kn	Najam kn
1.	12.mjesec 2007.	1	8.417,09	0,78891	6640,31	6.640,31
1.	01.mjesec 2008.	1	8.417,09	0,83824	7055,53	7.055,53
2.	02.mjesec 2008.	1	8.417,09	0,83824	7055,53	7.055,53
3.	03.mjesec 2008.	1	8.417,09	0,83824	7055,53	7.055,53
4.	04.mjesec 2008.	1	8.417,09	0,83824	7055,53	7.055,53
5.	05.mjesec 2008.	1	8.417,09	0,83824	7055,53	7.055,53
6.	06.mjesec 2008.	1	8.417,09	0,83824	7055,53	7.055,53
7.	07.mjesec 2008.	1	8.417,09	0,83824	7055,53	7.055,53
8.	08.mjesec 2008.	1	8.417,09	0,83824	7055,53	7.055,53
9.	09.mjesec 2008.	1	8.417,09	0,83824	7055,53	7.055,53
10.	10.mjesec 2008.	1	8.417,09	0,83824	7055,53	7.055,53
11.	11.mjesec 2008.	1	8.417,09	0,83824	7055,53	7.055,53
12.	12.mjesec 2008.	1	8.417,09	0,83824	7055,53	7.055,53

1.	01.mjesec 2009.	1	8.417,09	0,77981	6563,76	6.563,76
2.	02.mjesec 2009.	1	8.417,09	0,77981	6563,76	6.563,76
3.	03.mjesec 2009.	1	8.417,09	0,77981	6563,76	6.563,76
4.	04.mjesec 2009.	1	8.417,09	0,77981	6563,76	6.563,76
5.	05.mjesec 2009.	1	8.417,09	0,77981	6563,76	6.563,76
6.	06.mjesec 2009.	1	8.417,09	0,77981	6563,76	6.563,76
7.	07.mjesec 2009.	1	8.417,09	0,77981	6563,76	6.563,76
8.	08.mjesec 2009.	1	8.417,09	0,77981	6563,76	6.563,76
9.	09.mjesec 2009.	1	8.417,09	0,77981	6563,76	6.563,76
10.	10.mjesec 2009.	1	8.417,09	0,77981	6563,76	6.563,76
11.	11.mjesec 2009.	1	8.417,09	0,77981	6563,76	6.563,76
12.	12.mjesec 2009.	1	8.417,09	0,77981	6563,76	6.563,76
1.	01.mjesec 2010.	1	8.417,09	0,71078	5982,66	5.982,66
2.	02.mjesec 2010.	1	8.417,09	0,71078	5982,66	5.982,66
3.	03.mjesec 2010.	1	8.417,09	0,71078	5982,66	5.982,66
4.	04.mjesec 2010.	1	8.417,09	0,71078	5982,66	5.982,66
5.	05.mjesec 2010.	1	8.417,09	0,71078	5982,66	5.982,66
6.	06.mjesec 2010.	1	8.417,09	0,71078	5982,66	5.982,66
7.	07.mjesec 2010.	1	8.417,09	0,71078	5982,66	5.982,66
8.	08.mjesec 2010.	1	8.417,09	0,71078	5982,66	5.982,66
9.	09.mjesec 2010.	1	8.417,09	0,71078	5982,66	5.982,66
10.	10.mjesec 2010.	1	8.417,09	0,71078	5982,66	5.982,66
11.	11.mjesec 2010.	1	8.417,09	0,71078	5982,66	5.982,66
12.	12.mjesec 2010.	1	8.417,09	0,71078	5982,66	5.982,66
1.	01.mjesec 2011.	1	8.417,09	0,70812	5960,33	5.960,33
2.	02.mjesec 2011.	1	8.417,09	0,70812	5960,33	5.960,33
3.	03.mjesec 2011.	1	8.417,09	0,70812	5960,33	5.960,33
4.	04.mjesec 2011.	1	8.417,09	0,70812	5960,33	5.960,33
5.	05.mjesec 2011.	1	8.417,09	0,70812	5960,33	5.960,33
6.	06.mjesec 2011.	1	8.417,09	0,70812	5960,33	5.960,33
7.	07.mjesec 2011.	1	8.417,09	0,70812	5960,33	5.960,33
8.	08.mjesec 2011.	1	8.417,09	0,70812	5960,33	5.960,33
9.	09.mjesec 2011.	1	8.417,09	0,70812	5960,33	5.960,33
10.	10.mjesec 2011.	1	8.417,09	0,70812	5960,33	5.960,33
11.	11.mjesec 2011.	1	8.417,09	0,70812	5960,33	5.960,33
12.	12.mjesec 2011.	1	8.417,09	0,70812	5960,33	5.960,33
1.	01.mjesec 2012.	1	8.417,09	0,67768	5704,08	5.704,08
2.	02.mjesec 2012.	1	8.417,09	0,67768	5704,08	5.704,08
3.	03.mjesec 2012.	1	8.417,09	0,67768	5704,08	5.704,08
4.	04.mjesec 2012.	1	8.417,09	0,67768	5704,08	5.704,08
5.	05.mjesec 2012.	1	8.417,09	0,67768	5704,08	5.704,08
6.	06.mjesec 2012.	1	8.417,09	0,67768	5704,08	5.704,08
7.	07.mjesec 2012.	1	8.417,09	0,67768	5704,08	5.704,08
8.	08.mjesec 2012.	1	8.417,09	0,67768	5704,08	5.704,08
9.	09.mjesec 2012.	1	8.417,09	0,67768	5704,08	5.704,08
10.	10.mjesec 2012.	1	8.417,09	0,67768	5704,08	5.704,08
11.	11.mjesec 2012.	1	8.417,09	0,67768	5704,08	5.704,08
12.	12.mjesec 2012.	1	8.417,09	0,67768	5704,08	5.704,08

1.	01.mjesec 2013.	1	8.417,09	0,65380	5503,11	5.503,11
2.	02.mjesec 2013.	1	8.417,09	0,65380	5503,11	5.503,11
3.	03.mjesec 2013.	1	8.417,09	0,65380	5503,11	5.503,11
4.	04.mjesec 2013.	1	8.417,09	0,65380	5503,11	5.503,11
5.	05.mjesec 2013.	1	8.417,09	0,65380	5503,11	5.503,11
6.	06.mjesec 2013.	1	8.417,09	0,65380	5503,11	5.503,11
7.	07.mjesec 2013.	1	8.417,09	0,65380	5503,11	5.503,11
8.	08.mjesec 2013.	1	8.417,09	0,65380	5503,11	5.503,11
9.	09.mjesec 2013.	1	8.417,09	0,65380	5503,11	5.503,11
10.	10.mjesec 2013.	1	8.417,09	0,65380	5503,11	5.503,11
11.	11.mjesec 2013.	1	8.417,09	0,65380	5503,11	5.503,11
12.	12.mjesec 2013.	1	8.417,09	0,65380	5503,11	5.503,11
1.	01.mjesec 2014.	1	8.417,09	0,64540	5432,40	5.432,40
2.	02.mjesec 2014.	1	8.417,09	0,64540	5432,40	5.432,40
3.	03.mjesec 2014.	1	8.417,09	0,64540	5432,40	5.432,40
4.	04.mjesec 2014.	1	8.417,09	0,64540	5432,40	5.432,40
5.	05.mjesec 2014.	1	8.417,09	0,64540	5432,40	5.432,40
6.	06.mjesec 2014.	1	8.417,09	0,64540	5432,40	5.432,40
7.	07.mjesec 2014.	1	8.417,09	0,64540	5432,40	5.432,40
8.	08.mjesec 2014.	1	8.417,09	0,64540	5432,40	5.432,40
9.	09.mjesec 2014.	1	8.417,09	0,64540	5432,40	5.432,40
10.	10.mjesec 2014.	1	8.417,09	0,64540	5432,40	5.432,40
11.	11.mjesec 2014.	1	8.417,09	0,64540	5432,40	5.432,40
12.	12.mjesec 2014.	1	8.417,09	0,64540	5432,40	5.432,40
1.	01.mjesec 2015.	1	8.417,09	0,63163	5316,50	5.316,50
2.	02.mjesec 2015.	1	8.417,09	0,63163	5316,50	5.316,50
3.	03.mjesec 2015.	1	8.417,09	0,63163	5316,50	5.316,50
4.	04.mjesec 2015.	1	8.417,09	0,63163	5316,50	5.316,50
5.	05.mjesec 2015.	1	8.417,09	0,63163	5316,50	5.316,50
6.	06.mjesec 2015.	1	8.417,09	0,63163	5316,50	5.316,50
7.	07.mjesec 2015.	1	8.417,09	0,63163	5316,50	5.316,50
8.	08.mjesec 2015.	1	8.417,09	0,63163	5316,50	5.316,50
9.	09.mjesec 2015.	1	8.417,09	0,63163	5316,50	5.316,50
10.	10.mjesec 2015.	1	8.417,09	0,63163	5316,50	5.316,50
11.	11.mjesec 2015.	1	8.417,09	0,63163	5316,50	5.316,50
12.	12.mjesec 2015.	1	8.417,09	0,63163	5316,50	5.316,50
1.	01.mjesec 2016.	1	8.417,09	0,63612	5354,25	5.354,25
2.	02.mjesec 2016.	1	8.417,09	0,63612	5354,25	5.354,25
3.	03.mjesec 2016.	1	8.417,09	0,63612	5354,25	5.354,25
4.	04.mjesec 2016.	1	8.417,09	0,63612	5354,25	5.354,25
5.	05.mjesec 2016.	1	8.417,09	0,63612	5354,25	5.354,25
6.	06.mjesec 2016.	1	8.417,09	0,63612	5354,25	5.354,25
7.	07.mjesec 2016.	1	8.417,09	0,63612	5354,25	5.354,25
8.	08.mjesec 2016.	1	8.417,09	0,63612	5354,25	5.354,25
9.	09.mjesec 2016.	1	8.417,09	0,63612	5354,25	5.354,25
10.	10.mjesec 2016.	1	8.417,09	0,63612	5354,25	5.354,25
11.	11.mjesec 2016.	1	8.417,09	0,63612	5354,25	5.354,25
12.	12.mjesec 2016.	1	8.417,09	0,63612	5354,25	5.354,25

1.	01.mjesec 2017.	1	8.417,09	0,66372	5586,58	5.586,58
2.	02.mjesec 2017.	1	8.417,09	0,66372	5586,58	5.586,58
3.	03.mjesec 2017.	1	8.417,09	0,66372	5586,58	5.586,58
4.	04.mjesec 2017.	1	8.417,09	0,66372	5586,58	5.586,58
5.	05.mjesec 2017.	1	8.417,09	0,66372	5586,58	5.586,58
6.	06.mjesec 2017.	1	8.417,09	0,66372	5586,58	5.586,58
7.	07.mjesec 2017.	1	8.417,09	0,66372	5586,58	5.586,58
8.	08.mjesec 2017.	1	8.417,09	0,66372	5586,58	5.586,58
9.	09.mjesec 2017.	1	8.417,09	0,66372	5586,58	5.586,58
10.	10.mjesec 2017.	1	8.417,09	0,66372	5586,58	5.586,58
11.	11.mjesec 2017.	1	8.417,09	0,66372	5586,58	5.586,58
12.	12.mjesec 2017.	1	8.417,09	0,66372	5586,58	5.586,58
1.	01.mjesec 2018.	1	8.417,09	0,73503	6186,82	6.186,82
2.	02.mjesec 2018.	1	8.417,09	0,73503	6186,82	6.186,82
3.	03.mjesec 2018.	1	8.417,09	0,73503	6186,82	6.186,82
4.	04.mjesec 2018.	1	8.417,09	0,73503	6186,82	6.186,82
5.	05.mjesec 2018.	1	8.417,09	0,73503	6186,82	6.186,82
6.	06.mjesec 2018.	1	8.417,09	0,73503	6186,82	6.186,82
7.	07.mjesec 2018.	1	8.417,09	0,73503	6186,82	6.186,82
8.	08.mjesec 2018.	1	8.417,09	0,73503	6186,82	6.186,82
9.	09.mjesec 2018.	1	8.417,09	0,73503	6186,82	6.186,82
10.	10.mjesec 2018.	1	8.417,09	0,73503	6186,82	6.186,82
11.	11.mjesec 2018.	1	8.417,09	0,73503	6186,82	6.186,82
12.	12.mjesec 2018.	1	8.417,09	0,73503	6186,82	6.186,82
1.	01.mjesec 2019.	1	8.417,09	0,83218	7004,49	7.004,49
2.	02.mjesec 2019.	1	8.417,09	0,83218	7004,49	7.004,49
3.	03.mjesec 2019.	1	8.417,09	0,83218	7004,49	7.004,49
4.	04.mjesec 2019.	1	8.417,09	0,83218	7004,49	7.004,49
5.	05.mjesec 2019.	1	8.417,09	0,83218	7004,49	7.004,49
6.	06.mjesec 2019.	1	8.417,09	0,83218	7004,49	7.004,49
7.	07.mjesec 2019.	1	8.417,09	0,83218	7004,49	7.004,49
8.	08.mjesec 2019.	1	8.417,09	0,83218	7004,49	7.004,49
9.	09.mjesec 2019.	1	8.417,09	0,83218	7004,49	7.004,49
10.	10.mjesec 2019.	1	8.417,09	0,83218	7004,49	7.004,49
11.	11.mjesec 2019.	1	8.417,09	0,83218	7004,49	7.004,49
12.	12.mjesec 2019.	1	8.417,09	0,83218	7004,49	7.004,49
1.	01.mjesec 2020.	1	8.417,09	0,89982	7573,89	7.573,89
2.	02.mjesec 2020.	1	8.417,09	0,89982	7573,89	7.573,89
3.	03.mjesec 2020.	1	8.417,09	0,89982	7573,89	7.573,89
4.	04.mjesec 2020.	1	8.417,09	0,89982	7573,89	7.573,89
5.	05.mjesec 2020.	1	8.417,09	0,89982	7573,89	7.573,89
6.	06.mjesec 2020.	1	8.417,09	0,89982	7573,89	7.573,89
7.	07.mjesec 2020.	1	8.417,09	0,89982	7573,89	7.573,89
8.	08.mjesec 2020.	1	8.417,09	0,89982	7573,89	7.573,89
9.	09.mjesec 2020.	1	8.417,09	0,89982	7573,89	7.573,89
10.	10.mjesec 2020.	1	8.417,09	0,89982	7573,89	7.573,89
11.	11.mjesec 2020.	1	8.417,09	0,89982	7573,89	7.573,89
12.	12.mjesec 2020.	1	8.417,09	0,89982	7573,89	7.573,89

1.	01.mjesec 2021.	1	8.417,09	0,96463	8119,37	8.119,37
2.	02.mjesec 2021.	1	8.417,09	0,96463	8119,37	8.119,37
3.	03.mjesec 2021.	1	8.417,09	0,96463	8119,37	8.119,37
4.	04.mjesec 2021.	1	8.417,09	0,96463	8119,37	8.119,37
5.	05.mjesec 2021.	1	8.417,09	0,96463	8119,37	8.119,37
6.	06.mjesec 2021.	1	8.417,09	0,96463	8119,37	8.119,37
7.	07.mjesec 2021.	1	8.417,09	0,96463	8119,37	8.119,37
8.	08.mjesec 2021.	1	8.417,09	0,96463	8119,37	8.119,37
9.	09.mjesec 2021.	1	8.417,09	0,96463	8119,37	8.119,37
10.	10.mjesec 2021.	1	8.417,09	0,96463	8119,37	8.119,37
11.	11.mjesec 2021.	1	8.417,09	0,96463	8119,37	8.119,37
12.	12.mjesec 2021.	1	8.417,09	0,96463	8119,37	8.119,37
1.	01.mjesec 2022.	1	8.417,09	1,00000	8417,09	8.417,09
2.	02.mjesec 2022.	1	8.417,09	1,00000	8417,09	8.417,09
3.	03.mjesec 2022.	1	8.417,09	1,00000	8417,09	8.417,09
4.	04.mjesec 2022.	1	8.417,09	1,00000	8417,09	8.417,09
5.	05.mjesec 2022.	1	8.417,09	1,00000	8417,09	8.417,09
6.	06.mjesec 2022.	1	8.417,09	1,00000	8417,09	8.417,09
7.	do 19.07.2022.	0,61	8.417,09	1,00000	8417,09	5.134,42
Ukupno:						1.103.762,44
1 /2 najma (suvlasnički dio)						551.881,22

1.3.8. Izračun tržišne zakupnine, posl.zgrada Draganići br.21

Poslovna zgrada, Draganići br.21, Zagreb								
A. URED								
R.br	Adresa	Namjena	Datum ugovora	m2	Ugovoreni zakup kn	Indeks Datum ugovora	Indeks Datum nalaza	Zakup kn/m2
1.	V.Holjevca 40	Ured	29.03.2019.	266,00	23432,34	125,02	158,32	111,56
2.	Horvatova 83A	Ured	30.04.2019.	365,6	28803,51	131,15	158,32	95,11
3.	Horvatova 82	Ured	07.07.2021.	138,00	12905,71	154,60	158,32	95,77
Utvrđeni prosjek vrijednosti, : 1/m2								100,81

R.br	Adresa	Namjena	Zakup kn/m2	m2	Sadašnja tržišna vrijednost zakupa mjesečno kn
1.	Draganići 21	Ured	100,81	244,95	kn 24.694,13
Ukupno:					24.694,13

B. SKLADIŠTE								
R.br	Adresa	Namjena	Datum ugovora	m2	Ugovoreni zakup kn	Indeks Datum ugovora	Indeks Datum nalaza	Zakup kn/m2
1.	Murati 3	Skladište	28.03.2022.	199,66	9088,47	158,32	158,32	45,52
2.	Horvatova 1	Skladište	01.08.2019.	100,0	7000,00	133,46	158,32	83,04
3.	Horvatova 29/1	Skladište	15.03.2021.	100,00	7000,00	145,43	158,32	76,20
Utvrđeni prosjek vrijednosti, : 1/m2								68,25

R.br	Adresa	Namjena	Zakup kn/m2	m2	Sadašnja tržišna vrijednost zakupa mjesečno kn
1.	Draganići 21	Skladište	68,25	253,1	kn 17.275,19
Ukupno:					17.275,19

Ukupno poslovna zgrada, Draganići 21, Zagreb, mjesečni najam:					kn	41.969,32
---	--	--	--	--	----	------------------

Vrijednost najma u periodu od 01.12. 2007.godine do dana izrade ovoga nalaza

R.br.	Period	Broj mjeseci	Mjesečno danas -kn	Koef. po god.	Mjesečno po godinama-kn	Najam kn
1.	12.mjesec 2007.	1	41.969,32	0,78891	33109,95	33.109,95
1.	01.mjesec 2008.	1	41.969,32	0,83824	35180,32	35.180,32
2.	02.mjesec 2008.	1	41.969,32	0,83824	35180,32	35.180,32
3.	03.mjesec 2008.	1	41.969,32	0,83824	35180,32	35.180,32
4.	04.mjesec 2008.	1	41.969,32	0,83824	35180,32	35.180,32
5.	05.mjesec 2008.	1	41.969,32	0,83824	35180,32	35.180,32
6.	06.mjesec 2008.	1	41.969,32	0,83824	35180,32	35.180,32
7.	07.mjesec 2008.	1	41.969,32	0,83824	35180,32	35.180,32
8.	08.mjesec 2008.	1	41.969,32	0,83824	35180,32	35.180,32
9.	09.mjesec 2008.	1	41.969,32	0,83824	35180,32	35.180,32
10.	10.mjesec 2008.	1	41.969,32	0,83824	35180,32	35.180,32
11.	11.mjesec 2008.	1	41.969,32	0,83824	35180,32	35.180,32
12.	12.mjesec 2008.	1	41.969,32	0,83824	35180,32	35.180,32
1.	01.mjesec 2009.	1	41.969,32	0,77981	32728,22	32.728,22
2.	02.mjesec 2009.	1	41.969,32	0,77981	32728,22	32.728,22
3.	03.mjesec 2009.	1	41.969,32	0,77981	32728,22	32.728,22
4.	04.mjesec 2009.	1	41.969,32	0,77981	32728,22	32.728,22
5.	05.mjesec 2009.	1	41.969,32	0,77981	32728,22	32.728,22
6.	06.mjesec 2009.	1	41.969,32	0,77981	32728,22	32.728,22
7.	07.mjesec 2009.	1	41.969,32	0,77981	32728,22	32.728,22
8.	08.mjesec 2009.	1	41.969,32	0,77981	32728,22	32.728,22
9.	09.mjesec 2009.	1	41.969,32	0,77981	32728,22	32.728,22
10.	10.mjesec 2009.	1	41.969,32	0,77981	32728,22	32.728,22
11.	11.mjesec 2009.	1	41.969,32	0,77981	32728,22	32.728,22
12.	12.mjesec 2009.	1	41.969,32	0,77981	32728,22	32.728,22

1.	01.mjesec 2010.	1	41.969,32	0,71078	29830,77	29.830,77
2.	02.mjesec 2010.	1	41.969,32	0,71078	29830,77	29.830,77
3.	03.mjesec 2010.	1	41.969,32	0,71078	29830,77	29.830,77
4.	04.mjesec 2010.	1	41.969,32	0,71078	29830,77	29.830,77
5.	05.mjesec 2010.	1	41.969,32	0,71078	29830,77	29.830,77
6.	06.mjesec 2010.	1	41.969,32	0,71078	29830,77	29.830,77
7.	07.mjesec 2010.	1	41.969,32	0,71078	29830,77	29.830,77
8.	08.mjesec 2010.	1	41.969,32	0,71078	29830,77	29.830,77
9.	09.mjesec 2010.	1	41.969,32	0,71078	29830,77	29.830,77
10.	10.mjesec 2010.	1	41.969,32	0,71078	29830,77	29.830,77
11.	11.mjesec 2010.	1	41.969,32	0,71078	29830,77	29.830,77
12.	12.mjesec 2010.	1	41.969,32	0,71078	29830,77	29.830,77
1.	01.mjesec 2011.	1	41.969,32	0,70812	29719,43	29.719,43
2.	02.mjesec 2011.	1	41.969,32	0,70812	29719,43	29.719,43
3.	03.mjesec 2011.	1	41.969,32	0,70812	29719,43	29.719,43
4.	04.mjesec 2011.	1	41.969,32	0,70812	29719,43	29.719,43
5.	05.mjesec 2011.	1	41.969,32	0,70812	29719,43	29.719,43
6.	06.mjesec 2011.	1	41.969,32	0,70812	29719,43	29.719,43
7.	07.mjesec 2011.	1	41.969,32	0,70812	29719,43	29.719,43
8.	08.mjesec 2011.	1	41.969,32	0,70812	29719,43	29.719,43
9.	09.mjesec 2011.	1	41.969,32	0,70812	29719,43	29.719,43
10.	10.mjesec 2011.	1	41.969,32	0,70812	29719,43	29.719,43
11.	11.mjesec 2011.	1	41.969,32	0,70812	29719,43	29.719,43
12.	12.mjesec 2011.	1	41.969,32	0,70812	29719,43	29.719,43
1.	01.mjesec 2012.	1	41.969,32	0,67768	28441,69	28.441,69
2.	02.mjesec 2012.	1	41.969,32	0,67768	28441,69	28.441,69
3.	03.mjesec 2012.	1	41.969,32	0,67768	28441,69	28.441,69
4.	04.mjesec 2012.	1	41.969,32	0,67768	28441,69	28.441,69
5.	05.mjesec 2012.	1	41.969,32	0,67768	28441,69	28.441,69
6.	06.mjesec 2012.	1	41.969,32	0,67768	28441,69	28.441,69
7.	07.mjesec 2012.	1	41.969,32	0,67768	28441,69	28.441,69
8.	08.mjesec 2012.	1	41.969,32	0,67768	28441,69	28.441,69
9.	09.mjesec 2012.	1	41.969,32	0,67768	28441,69	28.441,69
10.	10.mjesec 2012.	1	41.969,32	0,67768	28441,69	28.441,69
11.	11.mjesec 2012.	1	41.969,32	0,67768	28441,69	28.441,69
12.	12.mjesec 2012.	1	41.969,32	0,67768	28441,69	28.441,69
1.	01.mjesec 2013.	1	41.969,32	0,65380	27439,64	27.439,64
2.	02.mjesec 2013.	1	41.969,32	0,65380	27439,64	27.439,64
3.	03.mjesec 2013.	1	41.969,32	0,65380	27439,64	27.439,64
4.	04.mjesec 2013.	1	41.969,32	0,65380	27439,64	27.439,64
5.	05.mjesec 2013.	1	41.969,32	0,65380	27439,64	27.439,64
6.	06.mjesec 2013.	1	41.969,32	0,65380	27439,64	27.439,64
7.	07.mjesec 2013.	1	41.969,32	0,65380	27439,64	27.439,64
8.	08.mjesec 2013.	1	41.969,32	0,65380	27439,64	27.439,64
9.	09.mjesec 2013.	1	41.969,32	0,65380	27439,64	27.439,64
10.	10.mjesec 2013.	1	41.969,32	0,65380	27439,64	27.439,64
11.	11.mjesec 2013.	1	41.969,32	0,65380	27439,64	27.439,64
12.	12.mjesec 2013.	1	41.969,32	0,65380	27439,64	27.439,64

1.	01.mjesec 2014.	1	41.969,32	0,64540	27087,07	27.087,07
2.	02.mjesec 2014.	1	41.969,32	0,64540	27087,07	27.087,07
3.	03.mjesec 2014.	1	41.969,32	0,64540	27087,07	27.087,07
4.	04.mjesec 2014.	1	41.969,32	0,64540	27087,07	27.087,07
5.	05.mjesec 2014.	1	41.969,32	0,64540	27087,07	27.087,07
6.	06.mjesec 2014.	1	41.969,32	0,64540	27087,07	27.087,07
7.	07.mjesec 2014.	1	41.969,32	0,64540	27087,07	27.087,07
8.	08.mjesec 2014.	1	41.969,32	0,64540	27087,07	27.087,07
9.	09.mjesec 2014.	1	41.969,32	0,64540	27087,07	27.087,07
10.	10.mjesec 2014.	1	41.969,32	0,64540	27087,07	27.087,07
11.	11.mjesec 2014.	1	41.969,32	0,64540	27087,07	27.087,07
12.	12.mjesec 2014.	1	41.969,32	0,64540	27087,07	27.087,07
1.	01.mjesec 2015.	1	41.969,32	0,63163	26509,17	26.509,17
2.	02.mjesec 2015.	1	41.969,32	0,63163	26509,17	26.509,17
3.	03.mjesec 2015.	1	41.969,32	0,63163	26509,17	26.509,17
4.	04.mjesec 2015.	1	41.969,32	0,63163	26509,17	26.509,17
5.	05.mjesec 2015.	1	41.969,32	0,63163	26509,17	26.509,17
6.	06.mjesec 2015.	1	41.969,32	0,63163	26509,17	26.509,17
7.	07.mjesec 2015.	1	41.969,32	0,63163	26509,17	26.509,17
8.	08.mjesec 2015.	1	41.969,32	0,63163	26509,17	26.509,17
9.	09.mjesec 2015.	1	41.969,32	0,63163	26509,17	26.509,17
10.	10.mjesec 2015.	1	41.969,32	0,63163	26509,17	26.509,17
11.	11.mjesec 2015.	1	41.969,32	0,63163	26509,17	26.509,17
12.	12.mjesec 2015.	1	41.969,32	0,63163	26509,17	26.509,17
1.	01.mjesec 2016.	1	41.969,32	0,63612	26697,39	26.697,39
2.	02.mjesec 2016.	1	41.969,32	0,63612	26697,39	26.697,39
3.	03.mjesec 2016.	1	41.969,32	0,63612	26697,39	26.697,39
4.	04.mjesec 2016.	1	41.969,32	0,63612	26697,39	26.697,39
5.	05.mjesec 2016.	1	41.969,32	0,63612	26697,39	26.697,39
6.	06.mjesec 2016.	1	41.969,32	0,63612	26697,39	26.697,39
7.	07.mjesec 2016.	1	41.969,32	0,63612	26697,39	26.697,39
8.	08.mjesec 2016.	1	41.969,32	0,63612	26697,39	26.697,39
9.	09.mjesec 2016.	1	41.969,32	0,63612	26697,39	26.697,39
10.	10.mjesec 2016.	1	41.969,32	0,63612	26697,39	26.697,39
11.	11.mjesec 2016.	1	41.969,32	0,63612	26697,39	26.697,39
12.	12.mjesec 2016.	1	41.969,32	0,63612	26697,39	26.697,39
1.	01.mjesec 2017.	1	41.969,32	0,66372	27855,84	27.855,84
2.	02.mjesec 2017.	1	41.969,32	0,66372	27855,84	27.855,84
3.	03.mjesec 2017.	1	41.969,32	0,66372	27855,84	27.855,84
4.	04.mjesec 2017.	1	41.969,32	0,66372	27855,84	27.855,84
5.	05.mjesec 2017.	1	41.969,32	0,66372	27855,84	27.855,84
6.	06.mjesec 2017.	1	41.969,32	0,66372	27855,84	27.855,84
7.	07.mjesec 2017.	1	41.969,32	0,66372	27855,84	27.855,84
8.	08.mjesec 2017.	1	41.969,32	0,66372	27855,84	27.855,84
9.	09.mjesec 2017.	1	41.969,32	0,66372	27855,84	27.855,84
10.	10.mjesec 2017.	1	41.969,32	0,66372	27855,84	27.855,84
11.	11.mjesec 2017.	1	41.969,32	0,66372	27855,84	27.855,84
12.	12.mjesec 2017.	1	41.969,32	0,66372	27855,84	27.855,84

1.	01.mjesec 2018.	1	41.969,32	0,73503	30848,72	30.848,72
2.	02.mjesec 2018.	1	41.969,32	0,73503	30848,72	30.848,72
3.	03.mjesec 2018.	1	41.969,32	0,73503	30848,72	30.848,72
4.	04.mjesec 2018.	1	41.969,32	0,73503	30848,72	30.848,72
5.	05.mjesec 2018.	1	41.969,32	0,73503	30848,72	30.848,72
6.	06.mjesec 2018.	1	41.969,32	0,73503	30848,72	30.848,72
7.	07.mjesec 2018.	1	41.969,32	0,73503	30848,72	30.848,72
8.	08.mjesec 2018.	1	41.969,32	0,73503	30848,72	30.848,72
9.	09.mjesec 2018.	1	41.969,32	0,73503	30848,72	30.848,72
10.	10.mjesec 2018.	1	41.969,32	0,73503	30848,72	30.848,72
11.	11.mjesec 2018.	1	41.969,32	0,73503	30848,72	30.848,72
12.	12.mjesec 2018.	1	41.969,32	0,73503	30848,72	30.848,72
1.	01.mjesec 2019.	1	41.969,32	0,83218	34925,83	34.925,83
2.	02.mjesec 2019.	1	41.969,32	0,83218	34925,83	34.925,83
3.	03.mjesec 2019.	1	41.969,32	0,83218	34925,83	34.925,83
4.	04.mjesec 2019.	1	41.969,32	0,83218	34925,83	34.925,83
5.	05.mjesec 2019.	1	41.969,32	0,83218	34925,83	34.925,83
6.	06.mjesec 2019.	1	41.969,32	0,83218	34925,83	34.925,83
7.	07.mjesec 2019.	1	41.969,32	0,83218	34925,83	34.925,83
8.	08.mjesec 2019.	1	41.969,32	0,83218	34925,83	34.925,83
9.	09.mjesec 2019.	1	41.969,32	0,83218	34925,83	34.925,83
10.	10.mjesec 2019.	1	41.969,32	0,83218	34925,83	34.925,83
11.	11.mjesec 2019.	1	41.969,32	0,83218	34925,83	34.925,83
12.	12.mjesec 2019.	1	41.969,32	0,83218	34925,83	34.925,83
1.	01.mjesec 2020.	1	41.969,32	0,89982	37764,97	37.764,97
2.	02.mjesec 2020.	1	41.969,32	0,89982	37764,97	37.764,97
3.	03.mjesec 2020.	1	41.969,32	0,89982	37764,97	37.764,97
4.	04.mjesec 2020.	1	41.969,32	0,89982	37764,97	37.764,97
5.	05.mjesec 2020.	1	41.969,32	0,89982	37764,97	37.764,97
6.	06.mjesec 2020.	1	41.969,32	0,89982	37764,97	37.764,97
7.	07.mjesec 2020.	1	41.969,32	0,89982	37764,97	37.764,97
8.	08.mjesec 2020.	1	41.969,32	0,89982	37764,97	37.764,97
9.	09.mjesec 2020.	1	41.969,32	0,89982	37764,97	37.764,97
10.	10.mjesec 2020.	1	41.969,32	0,89982	37764,97	37.764,97
11.	11.mjesec 2020.	1	41.969,32	0,89982	37764,97	37.764,97
12.	12.mjesec 2020.	1	41.969,32	0,89982	37764,97	37.764,97
1.	01.mjesec 2021.	1	41.969,32	0,96463	40484,81	40.484,81
2.	02.mjesec 2021.	1	41.969,32	0,96463	40484,81	40.484,81
3.	03.mjesec 2021.	1	41.969,32	0,96463	40484,81	40.484,81
4.	04.mjesec 2021.	1	41.969,32	0,96463	40484,81	40.484,81
5.	05.mjesec 2021.	1	41.969,32	0,96463	40484,81	40.484,81
6.	06.mjesec 2021.	1	41.969,32	0,96463	40484,81	40.484,81
7.	07.mjesec 2021.	1	41.969,32	0,96463	40484,81	40.484,81
8.	08.mjesec 2021.	1	41.969,32	0,96463	40484,81	40.484,81
9.	09.mjesec 2021.	1	41.969,32	0,96463	40484,81	40.484,81
10.	10.mjesec 2021.	1	41.969,32	0,96463	40484,81	40.484,81
11.	11.mjesec 2021.	1	41.969,32	0,96463	40484,81	40.484,81
12.	12.mjesec 2021.	1	41.969,32	0,96463	40484,81	40.484,81
1.	01.mjesec 2022.	1	41.969,32	1,00000	41969,32	41.969,32
2.	02.mjesec 2022.	1	41.969,32	1,00000	41969,32	41.969,32
3.	03.mjesec 2022.	1	41.969,32	1,00000	41969,32	41.969,32
4.	04.mjesec 2022.	1	41.969,32	1,00000	41969,32	41.969,32
5.	05.mjesec 2022.	1	41.969,32	1,00000	41969,32	41.969,32
6.	06.mjesec 2022.	1	41.969,32	1,00000	41969,32	41.969,32
7.	do 19.07.2022.	0,61	41.969,32	1,00000	41969,32	25.601,29
Ukupno:					5.503.583,69	
1 / 2 najma (suvlasnički dio)					2.751.791,84	

2. PROCIJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1. KUĆA, Havidiceva br.23

Sve izračunato prema Pravilniku o metodama procjena nekretnina kao i prilogu br.9-10.

Podaci za usporedne transakcije, utvrđuju se na temelju podataka E-nekretnina.

U obzir se uzimaju samo podaci koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

U obzir se uzimaju min. tri usporedne nekretnine a iste ne smiju imati odstupanje u cijeni, više od + - 30%.

Ukoliko nije moguće istovremeno zadovoljiti kriterij o broju usporednih nekretnine te maksimalnom odstupanju u cijeni usporednih nekretnina, uzimaju se u obzir slične nekretnine, na drugim područjima, ukoliko su usporedive ili prva nekretnina koja približno zadovoljava kriterije.

2.1.1. Usporedne nekretnine						
R.br.	Adresa k.o.Jakuševac	k.č.br.	m2	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena kn/m2	
1.	Havidićeva 17	773/38	154,00	29.06.2021.	14.110,00	
2.	J.Holjca 12	674/4	129,00	24.05.2021.	11.633,00	
3.	J.Holjca 41	676/17	130,00	07.11.2019.	12.879,00	
2.1.2. Međuvremensko izjednačavanje						
R.br.	Bazni index na dan transakcije	Bazni index na dan vrednovanja	Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena kn/m2		
1.	152,55	158,32	1,0378	14.643,69		
2.	152,55	158,32	1,0378	12.073,00		
3.	137,38	158,32	1,1524	14.842,07		
2.1.3. Interkvalitativno izjednačavanje						
Interkvalitativni elementi			Usporedni stanovi			
			1	2	3	
Mikrolokacija-značaj lokal. zajednice		0,50-1,50	1,00	1,00	1,00	
Koeficijent korisne površine		0,80-1,20	1,00	1,00	1,00	
Građevinski nedostaci i štete		0,00-1,00	1,00	1,00	1,00	
Umanjenje utvrđenog troška gradnje		0,60-1,00	1,00	1,00	1,00	
Tekuće održavanje		0,90-1,10	1,00	1,00	1,00	
Položaj stana		0,92-1,08	1,00	1,00	1,00	
Smanjeni komfor (usjek, trafost. i sl.)		0,92-1,08	1,00	1,00	1,00	
Utjecaj okoliša		0,55-1,00	1,00	1,00	1,00	
Posebni elementi		0,00-1,00	1,00	1,00	1,00	
Posebni elementi 2		0,00-1,00	1,00	1,00	1,00	
Interkvalitativni koeficijent			1,00	1,00	1,00	
Utvrđeno:			kn/m2	14.643,69	12073,00	14842,07
Statistička analiza			Prosjek: kn			13852,92
Odstupanje od prosjeka, apsolutno:			790,77	-1779,92	989,15	
Odstupanje od prosjeka, postotak:		Zadovoljava	5,71	-12,85	7,14	
Kvadrat odstupanja.			625.318,92	3168108,53	978411,85	
Standardno odstupanje, apsolutno:						1261,20
Standardno odstupanje, postotak:		Zadovoljava				9,10
Pravilo dva-sigma		Zadovoljava				2522,39
Tržišna vrijednost.					kn	2.315.238,66
Zaokružena vrijednost:					kn	2.315.000,00
Srednji tečaj HNB-a					EUR	307.468,61
Zaokružena vrijednost:					EUR	307.000,00

Usporedne nekretnine:

Informacije

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1474976
Datum pregleda	19.7.2022.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4519162
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.07.2021
Površina u prometu	154,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.172.947,09
Datum ugovora	29.06.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA

Informacije

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1474975
Datum pregleda	19.7.2022.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4501394
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.07.2021
Površina u prometu	129,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.500.657,60
Datum ugovora	24.05.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA

Informacije

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1256291
Datum pregleda	19.7.2022.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4159012
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	130,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.674.333,67
Datum ugovora	07.11.2019
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optiranje	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA

2.2. POSLOVNA ZGRADA, Draganići br.1**2.2.1. Utvrđivanje ostatka održivog vijeka korištenja**

1.	Godina procjene	2021	godina
2.	Godina izgradnje,	1999	godina
3.	Starost objekta-G	22,00	godina
4.	Održivi vijek trajanja konstrukcije (OVK)	80,00	godina
5.	Preostali vijek korištenja	58,00	godina
6.	Odabrani faktor korištenja (FK-matrica) A=3, B=2, C=1	2	
7.	Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK-tablica) OOVK=OVK x 2.1.1.10.=	49% 39,2	
8.	Relativna starost (G/OVK)	28%	

FK matrica

Faktor korištenja zgrade (FK)		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana • izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana • vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana • dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana • loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

2.2.2. Prihodovna metoda

Namjena	Površina za iznajmljivanje	Tržišna najamnina EUR/m ² /mj.	Tržišna najamnina EUR/god.	Najamnina od postoj. ugovora EUR/god.	Potencijalni godišnji brutto prihod
Uredi	244,95	13,39	39.359	0	39.359
Sklad.	253,10	9,06	27.517	0	27.517
			66.876		66.876

1.	Potencijalni brutto prihod		66.876
2.	Gubici zbog nepopunjenosti kapaciteta i naplate	0,00%	0
3.	Efektivni Brutto Prihod (EBP)		66.876
4.	Operativni troškovi:	15,0%	
	Operativni troškovi ukupno	€	10.031
6.	Netto Operativni Prihod (NOP)	€	56.844
U skladu s Pravilnikom, iskazuju se potrebni parametri:			
7.	Starost objekta:		22
8.	OVK	Pravilnik, prilog 9.	80
9.	Relativna starost	Pravilnik, prilog 10.	28%
10.	FK-matrica	Pravilnik, prilog 10.	2
11.	OOVK	Pravilnik, prilog 10.	39
12.	Stopa kapitalizacije	Pravilnik, prilog 13.	6,00%
13.	Prilagodba stope	Pravilnik, prilog 13.	0,00%
14.	Usvojena stopa	Pravilnik, prilog 13.	6,00%
15.	Multiplikator	Pravilnik, prilog 14.	14,95
16.	Tržišna vrijednost	€	849.821
17.	Trošak adaptacije	Pravilnik, Čl.52	€ 0
Procijenjena tržišna vrijednost:		€	849.821
Zaokruženo:		€	850.000
		kn	6.399.150
Zaokruženo:		kn	6.399.000

Prilog 13. Pravilnika o metodama procjene, orijentacijske kamatne stope na nekretnine iznose za poslovne prostore 4,5%-6,0%. Za Poslovne zgrade 5,0-6,0%, skladišne hale 6,0%-7,0 %.

2.3. Izračun diskontirane vrijednosti zemljišta

1. Usporedne nekretnine																														
R.br.	Adresa		Datum transakcije	Kupoprodajna cijena kn/m2																										
	Zona M2, Jakuševac-Sarajevska		01.01.2021.	1355,95																										
<div><div>Informacije</div><div>Građevinsko zemljište - Plan približnih vrijednosti 1.1.2021.</div><div><table><thead><tr><th>Naziv atributa</th><th>Vrijednost atributa</th></tr></thead><tbody><tr><td>Redni broj CB</td><td>16281</td></tr><tr><td>Naziv cjenovnog bloka</td><td>JAKUŠEVEC SARAJEVSKA</td></tr><tr><td>Oznaka pretežite namjene</td><td>M2</td></tr><tr><td>Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan)</td><td>0</td></tr><tr><td>Administrativno područje</td><td>Grad Zagreb</td></tr><tr><td>Datum utvrđivanja PPV zemljišta</td><td>1.1.2021.</td></tr><tr><td>Vrsta zemljišta</td><td>Građevinsko zemljište (GZ)</td></tr><tr><td>Kategorija zemljišta</td><td>1.</td></tr><tr><td>Koeficijent iskoristivosti (uzor čestica)</td><td>2.00</td></tr><tr><td>Namjena zemljišta</td><td>M2</td></tr><tr><td>Približne vrijednosti zemljišta (EUR/m2)</td><td>180.00</td></tr><tr><td>Približne vrijednosti zemljišta (KN/m2)</td><td>1355.95</td></tr></tbody></table></div><div></div></div>					Naziv atributa	Vrijednost atributa	Redni broj CB	16281	Naziv cjenovnog bloka	JAKUŠEVEC SARAJEVSKA	Oznaka pretežite namjene	M2	Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan)	0	Administrativno područje	Grad Zagreb	Datum utvrđivanja PPV zemljišta	1.1.2021.	Vrsta zemljišta	Građevinsko zemljište (GZ)	Kategorija zemljišta	1.	Koeficijent iskoristivosti (uzor čestica)	2.00	Namjena zemljišta	M2	Približne vrijednosti zemljišta (EUR/m2)	180.00	Približne vrijednosti zemljišta (KN/m2)	1355.95
Naziv atributa	Vrijednost atributa																													
Redni broj CB	16281																													
Naziv cjenovnog bloka	JAKUŠEVEC SARAJEVSKA																													
Oznaka pretežite namjene	M2																													
Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan)	0																													
Administrativno područje	Grad Zagreb																													
Datum utvrđivanja PPV zemljišta	1.1.2021.																													
Vrsta zemljišta	Građevinsko zemljište (GZ)																													
Kategorija zemljišta	1.																													
Koeficijent iskoristivosti (uzor čestica)	2.00																													
Namjena zemljišta	M2																													
Približne vrijednosti zemljišta (EUR/m2)	180.00																													
Približne vrijednosti zemljišta (KN/m2)	1355.95																													
2. Međuvremensko izjednačavanje																														
R.br.	Bazni index na dan transakcije	Bazni index na dan vrednovanja	Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena kn/m2																										
1.	145,43	158,32	1,0886	1.476,13																										
4. Interkvalitativno izjednačavanje-mjera građevinskog korištenja Koeficijent za preračunavanje -Prilog 11, $Kp=(0,6 \times \sqrt{RTki})+(0,2 \times ki)+0,2$																														
R.br.	Mjera građ.korištenja poredbene nekretn.	Mjera građ.korištenja predmeta procjene	Koeficijent preračunavanja	Kupoprodajna cijena																										
	Kp1	Kp2	Kp2/Kp1	kn/m2																										
1.	1	1	1,00	1.476,13																										
Utvrđeni prosjek kn/m2:				1.476,13																										
5.Statistička analiza:																														
Odstupanje od prosjeka, apsolutno:		0,00	0,00	0,00																										
Odstupanje od prosjeka, postotak:		Zadovoljava	0,00	0,00																										
Kvadrat odstupanja.		0,00	0,00	0,00																										
Standardno odstupanje, apsolutno:				0,00																										
Standardno odstupanje, postotak:		Zadovoljava		0,00																										
Pravilo dva-sigma		Zadovoljava		0,00																										
Tržišna vrijednost:																														
Površina pripadajućeg zemljišta m2:			1.091,00 kn	1.610.460,97																										
			EUR	212.742,53																										

Diskontirana vrijednost zemljišta, koja se upotrebljava kod pojednostavljene prihodovne metode, a sve prema Prilogu br.8, Pravilnika, utvrđuje se s faktorom diskontiranja 0,1031

Diskontirana vrijednost zemljišta iznosi	166.038,53	kn
	21.933,76	EUR

2.5. Rekapitulacija tržišne vrijednosti

R.br.	Vrijednost	EUR	kn
1.	Prihodovna metoda	850.000,00	6.307.000,00
2.	Diskontirana vrijednost građevinskog zemljišta	22.000,00	166.000,00
Ukupno:		872.000,00	6.473.000,00

1.4. Mišljenje

Na temelju očevida te ranije iznesenih podataka i izračuna a vezano za zadatak vještaka, mogu iskazati slijedeće:

- 1.4.1. Vrijednosti **1 /2** najma obiteljske kuće, Havidićeva br.23, u Zagrebu, u periodu od 01.12.2007.godine do dana izrade ovoga nalaza, iznosi:

551.811,23 kn

- 1.4.2. Vrijednosti **1 /2** zakupa poslovne zgrade, Draganić br.21, u Zagrebu, u periodu od 01.12.2007.godine do dana izrade ovoga nalaza, iznosi:

2.751.791,84 kn

- 1.4.3. Tržišna vrijednost obiteljske kuće, Havidićeva br.23, u Zagrebu, iznosi:

2.315.000,00 kn

- 1.4.4. Tržišna vrijednost poslovne zgrade, Draganić br.21, u Zagrebu, iznosi:

6.473.000,00 kn

U navedenom iznosu nisu obračunate kamate ili porezi po bilo kojoj osnovi.

Na osnovi gore navedenih činjenica kao i ostalih činjenica i pravnih elemenata u ovome sporu, ostavlja se sudu da utvrdi opravdanost zahtjeva tužiteljice odnosno prigovora tuženoe u predmetnom sporu.

Nalaz dovršen!

U Zagrebu, 20.07.2022 .godine

Mladen Ožić, dipl.ing.arh.





REPUBLIKA HRVATSKA

DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE
Stanje na dan: 13.05.2022. 00:23

Katastarska općina: 338826, JAKUŠEVEC

Broj ZK uložka: 321

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	795/3	18;19	DRAGANIĆI DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, ZAGREB, DRAGANI I 21, ZAGREB, HRELI KA ULICA 92	1091 801 290	
		UKUPNO:		1091	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 PAVOŠEVIĆ ĐURO, OIB: 92312271280, ZAGREB, HAVIDIĆEVA ULICA 23	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 PAVOŠEVIĆ MARIJA, OIB: 47586587466, ZAGREB, ULICA KNEZA DOMAGOJA 26	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/321 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 19.11.2013. broj Z-52100/13 Temeljem Tužbe podnesene kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu dana 26. rujna 2013. pod posl.br.P-5784/13, zabilježuje se spor.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 13.05.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 18.07.2022. 23:02

Katastarska općina: 338826, JAKUŠEVEC

Broj ZK uložka: 206

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	773/43	18	HAVIDIĆEVA ULICA DVORIŠTE KU A, ZAGREB, HAVIDI EVA ULICA 23	139 65 74	
UKUPNO:				139	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/206 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 17.11.2011. broj Z-56136/11 Temeljem čl. 116. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN-76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) zabilježuje se da su za kuću br. 23 sagrađenu na čkbr. 773/43 priložene pravomoćna građevna dozvola (izmjena i dopuna) Grada Zagreba Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Odjel za prostorno uređenje, zaštitu čovjekova okoliša i graditeljstvo Područni ured Novi Zagreb klasa: UP/I-361-03-/95-01/81, ur.br. 251-05-14-95-7 od 27.09.1995. i pravomoćna uporabna dozvola Grada Zagreba Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, Područni ured Novi Zagreb, Odjel za prostorno uređenje, zaštitu čovjekova okoliša i graditeljstvo, klasa: UP/I-361-05-/96-01/14, ur.br. 251-05-14-96-6 od 18.12.1996.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 PAVOŠEVIĆ ĐURO, OIB: 92312271280, ZAGREB, HAVIDIĆEVA ULICA 23	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 PAVOŠEVIĆ MARIJA, OIB: 47586587466, ZAGREB, ULICA KNEZA DOMAGOJA 26	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 18.07.2022.