

PROCJEMBENI ELABORAT – 215/21-PR



Nekretnina: **Kuća i dvorište**

Lokacija: **Ulica Brežovanka 4, 10000 Zagreb**

Naručitelj: **B2 Kapital d.o.o., Radnička 41, 10000 Zagreb**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:

Alfred Bernt dipl.ing.arh.

10000 Zagreb

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

Zagreb, listopad 2021. godine

VLASNIK:

Prema priloženom z.k. izvratku

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina

Adresa:
Koordinate:
Interna oznaka:
Zemljišnoknjižni uložak:
Zemljišnoknjižna čestica:
ZK katastarska općina:
Katastarska čestica:
Katastarska općina:
Namjena:
Datum pregleda građevine:
Svrha procjenjivanja:
Pretpostavka procjenjivanja:

Kuća i dvorište

Ulica Brežovanka 4, 10000 Zagreb
45°52'38.4"N 16°00'53.6"E
EO2
5305
179
Markuševec
9770
Markuševec
Stambena
18.10.2021
Određivanje tržišne vrijednosti
Potrebe naručitelja

Legalitet:

Dozvola za građenje: nije dostavljena
Uporabna dozvola: nije dostavljena, u ZK ulošku nije upisana negativna zabilježba.
Infrastruktura opremljenost: da
Usklađenost ZK i katastra: da

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretnine :

Kuća i dvorište

na adresi:

Ulica Brežovanka 4, 10000 Zagreb

iznosi :

1.220.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,509130 kn

163.000,00 €

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

Imenovanje procjenitelja



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

Broj: 4 Su-109/2021
Zagreb, 15. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Alfreda Bernta, 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

Alfred Bernt (OIB 23605465425), dipl.Ling.arh. iz Zagreba, Katalinić Jeretova 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Alfred Bernt, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio 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.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blazeković



O tome obavijest:

1. Alfred Bernt
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjemenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

• Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

• Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

• Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)

• Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

• HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

• Važeći građevinski normativi i propisi u RH

• Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

• Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

• Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

• Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18 i 36/19)

• Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz ZK od 17.10.2021.g.

2. Izvadak iz katastarskog plana od 18.10.2021.g.

3. Posjedovni list od 17.10.2021.g.

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: kuća i dvorište, koja se nalazi u Zagrebu, gradska četvrt Markuševec, ulica Brežovanka br. 4, na temelju pregleda predmetne nekretnine sa ulice i podataka dobivenih od Naručitelja.

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

Datum očevida: 18.10.2021

Datum kakvoće: 18.10.2021

Datum vrednovanja: 18.10.2021

Procjenjuje se tržišna* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak: ZK izvadak, 17.10.2021.g., Općinski građanski sud u Zagrebu

Zemljišnoknjižni uložak: 5305

Zemljišnoknjižna čestica: 179

Zemljišnoknjižna k.o.: Markuševec

Katastarska čestica: 9770

Katastarska općina: Markuševec

Opis nekretnine: Kuća i dvorište

Površina zemljišta po z.k.: 677,00 m2

Pov. zemljišta po katastru: 677,00 m2

Vlasnik: Prema priloženom z.k. izvratku

Teret: Prema priloženom z.k. izvratku

Legalitet:

Dokaz legaliteta za predmetnu građevinu nije nam predložen.

U ZK ulošku br. 5305 upisana je: KUĆA BR. 4, BREŽOVANKA I DVORIŠTE, bez negativne zabilježbe.

Postojeća obiteljska kuća br. 4 je ucrtana u katastru.

Zatečeno na terenu odgovara opisu u ZK UL.

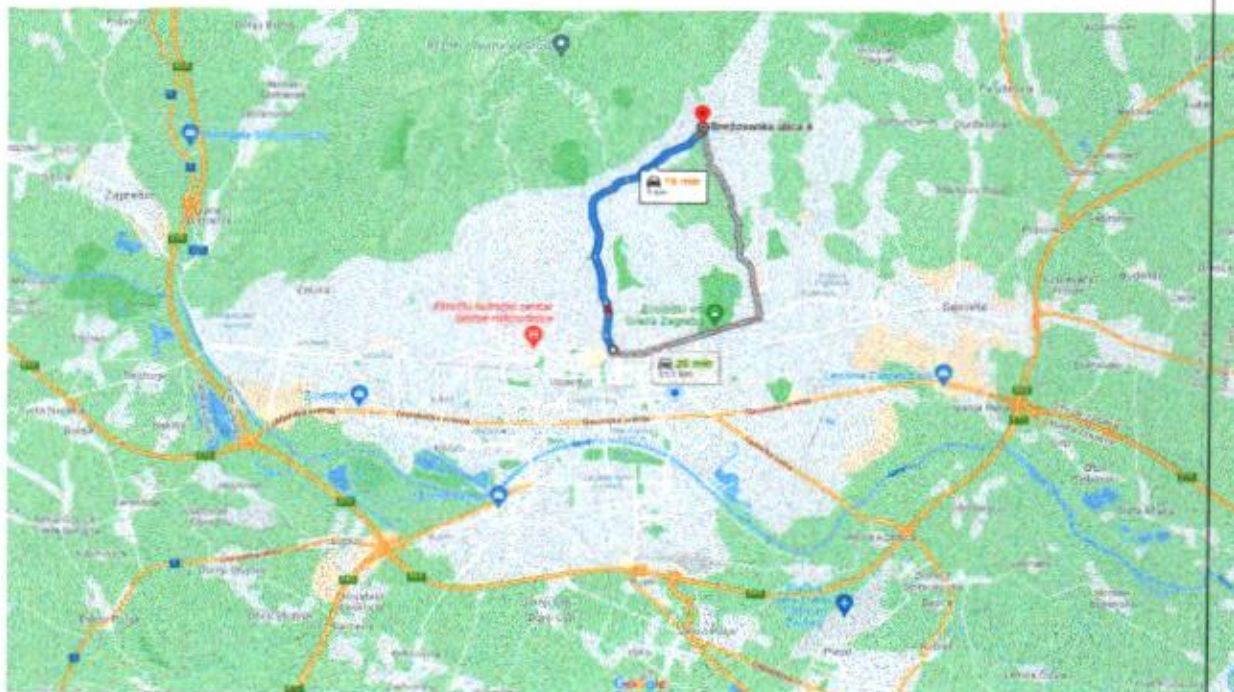
Ova procjena izrađena je pod pretpostavkom legaliteta kuće koja je upisana u katastar i ZK.

LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se u Zagrebu, gradska četvrt Markuševac, ulica Brežovanka br. 4. Četvrt obiteljskih kuća 200 m sjeverno od središta Markuševca.

Predmetna nekretnina ostvaruje direktni pristup na javnu prometnicu ulica Brežovanka, koja je udaljena ca. 9 km sjevero-istočno od središta Grada Zagreba.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



izvor: <https://www.google.hr/maps/>

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana 18.10.2021. godine, identificirana je predmetna nekretnina: kuća i dvorište na k.č. 9770, k.o. Markuševac, na adresi Zagreb, ulica Brežovanka br. 4.

NAPOMENA:

Očevid je izvršen samo sa javne prometnice ulica Brežovanka.

Fotografije snimljene tijekom očevida dana nalaze se u prilogu elaborata.

Pregled unutrašnjosti nekretnine nije bio omogućen, te je pretpostavka ove procjene da tehničko stanje unutrašnjosti kuće odgovara tehničkom stanju vanjskih dijelova kuće.

4.2. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je poluugrađena kuća i dvorište na k.č. 9770, k.o. Markuševac, na adresi Zagreb, ulica Brežovanka br. 4.

U zemljišnim knjigama i katastru predmetna nekretnina je upisana je kao kuća br. 4 i dvorište.

Zemljište je u nagibu prema ulici, ograđeno, zaraslo u raslinje.

Kuća je poluugrađena, katnosti suteran, visoko prizemlje, 1. kat i potkrovlje.

Parkiranje je moguće ispred kuće u dvorištu, u garaži u suterenu kuće, a pristup na javnu prometnicu je neposredan.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>

OPĆENITO

| | | |
|-------------------|--|--------|
| Namjena: | obiteljska kuća | |
| Godina izgradnje: | 1986 | ocjena |
| Adaptacija: | 2011 | ocjena |
| Katnost: | suteren, visoko prizemlje, 1. kat i potkrovlje | |

KONSTRUKCIJA

| | | |
|-------------------------|---|--------|
| Temelji: | armirano betonski | |
| Nosiva konstrukcija: | zidovi od blok opeke | |
| Pregradni zidovi: | opeka | ocjena |
| Međukatna konstrukcija: | armirano betonski | |
| Krovište i pokrov: | drvena dvostrešna konstrukcija, pokrov crijep | |

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

| | | |
|----------------------|------------------|--------|
| Pročelje: | ožbukano | |
| Limarija: | pocinčana | |
| Obrada podova: | parket, keramika | ocjena |
| Obrada zidova: | žbukani i bojani | ocjena |
| Obrada stropova: | žbukani i bojani | ocjena |
| Unutarnja stolarija: | drvena | ocjena |
| Vanjska stolarija: | drvena | |

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

| | | |
|----------------------|--|--------|
| Vodovod: | instalacija i priključak na mrežu | |
| Kanalizacija: | instalacija i priključak na sabirnu jamu | |
| Struja: | instalacija i priključak na EE mrežu | |
| Plin: | instalacija i priključak na mrežu | |
| Telefon: | instalacija i priključak na mrežu | |
| Grijanje: | centralno | ocjena |
| Dodatne instalacije: | | |

STANJE - ODRŽAVANJE

Kuća je nenastanjena, u neodržavanom ali funkcionalnom stanju.

VANJSKO UREĐENJE

Vanjske površine ispred kuće i put do garaže su asfaltirani, a u južnom i stražnjem vrtu su ozelenjene površine, zarasle u raslinje i drveće.

INFRASTRUKTURA

Građevina je smještena u uskoj lokalnoj ulici Brežovanka, komunalno opremljena.

Osobni i javni prijevoz: autobus u središtu Markuševca, ca. 200 m južno.

5. Prikaz površina

Površine predmetne nekretnine su izmjerene na web portalu DGU.
Moguća su odstupanja od stvarnih površina prostora.

5.1. Bruto razvijena površina (BRP)

| SUTEREN | | | BRP |
|--------------------|--------|------|-----------------------------------|
| Kuća | 131,00 | 0,50 | 65,50 |
| Suteran ukupno: | 131,00 | | 65,50 m ² |
| PRIZEMLJE | | | BRP |
| Kuća | 131,00 | 1,00 | 131,00 |
| Prizemlje ukupno: | 131,00 | | 131,00 m ² |
| 1. KAT | | | |
| Kuća | 131,00 | 1,00 | 131,00 |
| Kat ukupno: | 131,00 | | 131,00 m ² |
| POTKROVLJE | | | |
| Kuća | 65,50 | 0,50 | 32,75 |
| Potkrovlje ukupno: | 65,50 | | 32,75 m ² |
| 458,50 | | | BRP = 360,25 m² |

5.2. Neto korisna površina (NKP)

| SUTEREN | GBP | koef. | NKP |
|--------------------|------------|--------------|----------------------------------|
| Kuća | 131,00 | 0,43 | 55,68 |
| Suteran ukupno: | 131,00 | | 55,68 m ² |
| PRIZEMLJE | | | |
| Kuća | 131,00 | 0,90 | 117,90 |
| Prizemlje ukupno: | 131,00 | | 117,90 m ² |
| 1. KAT | | | |
| Kuća | 131,00 | 0,90 | 117,90 |
| Kat ukupno: | 131,00 | | 117,90 m ² |
| POTKROVLJE | | | |
| Kuća | 65,50 | 0,30 | 19,65 |
| Potkrovlje ukupno: | 65,50 | | 19,65 m ² |
| | | | NKP= 311,13 m² |

5.3. Volumen (BVO)

| | | | |
|-------------------------------------|--------|---|------|
| BVO = | GBP | x | h |
| BVO = | 458,50 | x | 2,90 |
| BVO = 1.329,65 m³ | | | |

REKAPITULACIJA POVRŠINA

| | | |
|-------|--------|----------------|
| NKP = | 311,13 | m ² |
|-------|--------|----------------|

| | | |
|-------|--------|----------------|
| BRP = | 360,25 | m ² |
|-------|--------|----------------|

| | | |
|-------|----------|----------------|
| BVO = | 1.329,65 | m ³ |
|-------|----------|----------------|

| | | |
|-----------------------------|--------|----------------|
| Površina zemljišta sa kućom | 677,00 | m ² |
|-----------------------------|--------|----------------|



PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

VAŽEĆI PROSTORNI PLAN:

GUP Zagreb - Izmjene i dopune (9/2016) i SE (19/2015)



Nekretnina k.č. 9770 se nalazi u zoni:

Namjena: S

Urbana pravila: 2.1.

8.2.2. KONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA

Članak 68.

Zaštita, uređenje i dogradnja najsjevernijeg dijela podsljemenskog područja (2.1.) - prostori: Gornji i Donji Jarek, Bizek, Dubravica (sjever), Borčec, Gornje Vrapče, Mikulići - Lukšići, Šestine - sjever, Šestinski Kraljevec, Gračani - Bliznec, Gračani - Isce, Bačun, Markuševci, Markuševačka Dubrava, Jalševci, Slanovec, Čučerje i drugi prema grafičkom prikazu.

Opća pravila:

- zaštita i uređenje vrijednosti prostora, osobito park-šuma, parkova i pejzažnih i zaštićenih zelenih površina;
- čuvanje graditeljskog naslijeđa, posebno središta starih sela;
- gradnja pretežito stambenih građevina manjih gabarita na velikim građevnim česticama i gradnja pratećih građevina javne i društvene namjene;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode, na kulturnim dobrima i na nalazištima strogo zaštićenih i ugroženih biljnih vrsta na ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere

očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke.

Odlukom članka 39. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 2. alineja 4. je izmijenjena.

Detaljna pravila

a) u zoni stambene i mješovite namjene:

- gradnja samostojećih građevina;
- najmanja površina građevne čestice je 800 m²;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 20%;
- najveći GBP je 400 m²;
- najveći k₁ 0,5;
- najmanji prirodni teren je 60% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar prostora rezerviranog za proširenje postojeće ulice;

Odlukom članka 39. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 3. pod podnaslovom: "a) u zoni stambene i mješovite namjene." u alineji 6. riječi: "prostor rezerviran" zamijenjene su riječima: "prostora rezerviranog".

- najveća visina je dvije nadzemne etaže, pri čemu se druga etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat;
- najmanje 2 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice - veći dio u glavnoj građevini ili u izdvojenoj garaži); druge namjene prema normativima ove odluke;
- pomoćne građevine su iza građevnog pravca glavne građevine; iznimno, na strmom terenu, garaža se može graditi na rubnoj liniji rezervacije proširenja ulice, odnosno na regulacijskoj liniji ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati proširenje;

Odlukom članka 39. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 3. pod podnaslovom: "a) u zoni stambene i mješovite namjene." u alineji 9. iza riječi: "građevine" zarez je zamijenjen točkom sa zarezom.

- udaljenost građevnog pravca glavne građevine od rubne linije rezervacije proširenja ulice, odnosno od regulacijske linije ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati proširenje, najmanje je 5,0 m, iznimno može i manje u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina;

Odlukom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3., podnaslovu a) u zoni stambene i mješovite namjene., alineje od 6. do 10. su izmijenjene.

Odlukom članka 39. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 3. pod podnaslovom: "a) u zoni stambene i mješovite namjene." u alineji 10. iza riječi: "iznimno" brisan je zarez.

- najmanja udaljenost stambene građevine od međe susjedne građevne čestice je u pravilu 3,0 m;
- obvezno je uređenje predvrt zelenilom;
- rekonstrukcija i gradnja novih građevina umjesto postojećih na česticama jednakim ili većim od propisanih izvodi se po pravilima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali bez povećanja;

Odlukom članka 41. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 3. pod podnaslovom: "a) u zoni stambene i mješovite namjene.", alineji 13. iza riječi: "rekonstrukcija" dodane su riječi: "i gradnja novih", a iza riječi: "građevina" dodane su riječi: "umjesto postojećih".

- rekonstrukcija i gradnja novih građevina umjesto postojećih i interpolacija samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina isključivo kao dovršenje postojeće tipologije, i na građevnim česticama manjim od 800 m², uz uvjet da je najveći k₁ 0,5, najveća visina dvije nadzemne etaže, pri čemu se druga etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice prema lokalnim uvjetima, ali ne manje od 1,0 m; najmanje 1 PGM/1 stan uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici u garaži; u gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeći k₁ i visina, veći od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja; drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;

Odlukom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3., podnaslovu a) u zoni stambene i mješovite namjene., u alineji 14. iza riječi: "potkrovlje" dodane su riječi: "ili uvučeni kat", a riječ: "rekonstrukcija" zamijenjena je riječju: "gradnja".

- iznimno, u ulicama Krvanić, Dugane, Kosinci i Goliš, prema grafičkom prikazu omogućava se zadržavanje izvedene građevine s pristupom na javnopr prometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti pristupnog puta i građevine, drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni.

Odlukom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3., podnaslovu a) u zoni stambene i mješovite namjene., u alineji 15. iza riječi: "Krvarić" stavljen je zarez i dodane su riječi: "Dugane, Kosinci".

- iznimno, na k.č.br. 1653/1 k.o. Šestine omogućuje se gradnja građevine s pristupom na javnopr prometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti pristupnog puta, drugi lokacijski uvjeti prema detaljnim pravilima;

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Nakon petogodišnjeg oporavka, Hrvatska je 2019. konačno ostvarila veći realni gospodarski output nego prije krize. Procjenjuje se da je realni BDP u 2019. porastao za 3 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018. Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta u 2019. Zabilježen je snažan rast izvoza dobara i usluga nakon prilično slabih rezultata ostvarenih u 2018., ali je još brži rast uvoza negativno utjecao na rast outputa.

U nadolazećem razdoblju očekuje se usporavanje gospodarskog rasta. Procjenjuje se će realni BDP u 2020. porasti za 2,6 %, a u 2021. za 2,3 %.

Hrvatska postiže dobre rezultate u područjima obuhvaćenim UN-ovim ciljevima održivog razvoja. Hrvatska je postigla znatan napredak u ostvarenju cilja održivog razvoja br. 8 (Pristojna radna mjesta i gospodarski rast) s nizom pokazatelja koji se približavaju prosjeku EU-a.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2020. g. od 26.2.2020.g.)

6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku u 2019. godini ukupno je izgrađena 5.521 zgrada, od čega je izgrađeno 4.316 stambenih i 1.205 nestambenih zgrada (Državni zavod za statistiku, 2020).

Usporede li se ti podaci s 2018. godinom, u 2019. godini se uočava rast ukupnog broja izgrađenih zgrada za 11,9 posto, rast broja izgrađenih stambenih zgrada za 12,8 posto te rast izgradnje nestambenih zgrada za 8,7 posto.

Promotri li se međugodišnje kretanje izgradnje po vrstama nestambenih zgrada u 2019. godini, najveći rast u odnosu na 2018. godinu zabilježen je kod uredskih zgrada (48,4 posto), zatim kod industrijskih zgrada i skladišta (22,1 posto), zgrada za kulturno-umjetničku djelatnost, zabavu, obrazovanje i zdravstvenu zaštitu (20,8 posto) te kod zgrada za trgovinu na veliko i malo (17,1 posto).

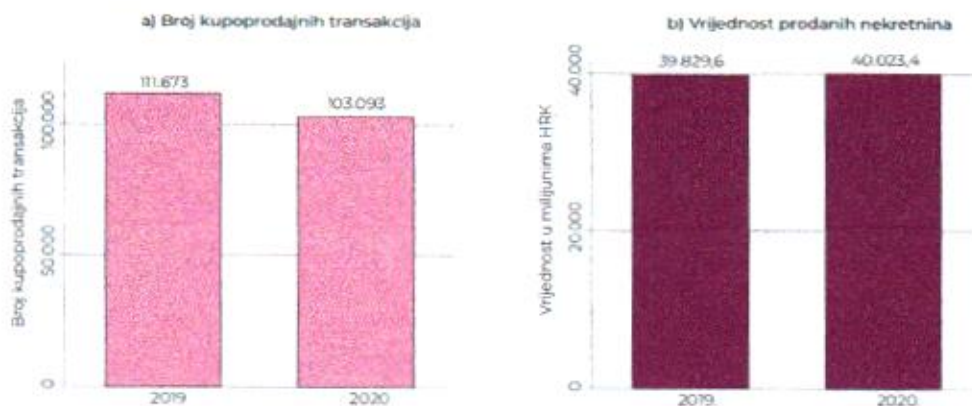
Međugodišnji rast izgradnje bilježe i zgrade za promet i komunikaciju, i to za 3,3 posto.

U odnosu na godinu ranije u 2019. godini zabilježen je pad izgradnje hotela i sličnih zgrada, i to za 11,3 posto te pad izgradnje ostalih nestambenih zgrada, za 3,4 posto.

Na tržištu nekretnina u 2020. godini ostvarene su 103.093 kupoprodajne transakcije, što u odnosu na 2019. godinu predstavlja pad od 7,7 posto. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta, njih 34.322, što čini 33,3 posto ukupnog broja kupoprodaja. Zatim slijede kupoprodaje stanova/apartmana kojih je ostvareno 23.564, odnosno 22,9 posto od ukupnog broja te kupoprodaje građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 16.215 (15,7 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća zabilježeno je 13.825, što je činilo 13,4 posto ukupnog broja ostvarenih kupoprodaja na tržištu nekretnina 2019. godine.

Usporedbe radi, u prethodne dvije godine, 2018. i 2019. godini na tržištu nekretnina ostvaren je međugodišnji rast broja kupoprodajnih transakcija za 1,4 posto i 6,5 posto.

Slika 2.1: Broj kupoprodaja i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2019. i 2020. godini



Izvor: Publikacija "Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske : 2020", Ekonomski institut Zagreb, od srpnja 2021, HNB, [www.https://repozitorij.eizg.hr/](https://repozitorij.eizg.hr/)

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevine čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina - kuća

Usporedba 1 **ID Nekretnine (PU)** 1135762

Lokacija: Markuševac

Datum ugovora: 31.7.2019 **ICSN:** 133,46

K.č.: 9733

K.o.: Markuševac

Površina parcele (m²): 1.217,00

Površina kuće BRP (m²): 275,00

Namjena: S

Cijena (€): 179.978,33 **srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =** 7,37311

Cijena (€/m²): 654,47

| Informacije | | 111,56 m ² |
|---|--|-----------------------|
| Stambena zgrada - stambena kuća (042) - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
| Način atributa | | Vrijednost atributa |
| ID ZK | 1135762 | |
| Datum pregleda | 19. 09. 2021 | |
| Vrsta nekretnosti | STAMBENA ZGRADA - DVOETLJNA KUĆA (042) | |
| ID PU (PU) | 6079584 | |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA | |
| Datumi prvog evidentiranja ugovora u ZK-u | | |
| Površina u prometu | 1.217,30 | |
| Vrijednost nekretnosti (KN) | 1.327.568,77 | |
| Datumi ugovora | 31.07.2019 | |
| POREZI: | | |
| • Prihod od prodaje plaćanja PDV-a | | NE |
| • Stopa PDV-a (%) | | 25 |
| • PDV uključen u prikazanu cijenu | | NE |
| • Održavanje | | NE |
| Status prodaje | EVALUACIJA U TIJEKU | |
| Čestoće: M3 | MARKUŠEVAC SJEVEROZAPAD | |
| Priroda namjene: cjelovitog bloka | S - STAMBENA NAMJENA | |



Usporedba 2 **ID Nekretnine (PU)** **1323037**

Lokacija: Markuševac

Datum ugovora: 1.9.2019 **ICSN:** 133,46

K.č.: 8827/2

K.o.: Markuševac

Površina parcele (m²): 940,00

Površina kuće BRP (m²): 275,00

Namjena: S

Cijena (€): 179.949,98 **srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =** 7,3965

Cijena (€/m²): 654,36

| Informacije | | 125,69 m² |
|---|----------------|---------------------------------------|
| Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena | | |
| ID ZKC | Naziv atributa | Vrijednost atributa |
| 1323037 | | |
| Datum pregleda | | 19.10.2021. |
| Vrsta nekretnosti | | STAMBENA ZGRADA - OBITELJSK KUĆA (OK) |
| ID PU (PU) | | 4266318 |
| Vrsta ugovora | | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | | 08.10.2020 |
| Površina u prometu | | 940,00 |
| Vrijednost nekretnosti (KN) | | 1.331.371,08 |
| Datum ugovora | | 01.09.2019 |
| POREZI: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Oprisanje | | |
| | | 25 |
| Status podatka | | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | | MARKUŠEVAC SJEVEROZAPAD |
| Pretečita namjena cjenovnog bloka | | S - STAMBENA NAMJENA |



Usporedba 3 **ID Nekretnine (PU)** **1213161**

Lokacija: Markuševac
Datum ugovora: 20.9.2019. **ICSN:** 133,46
K.č.: 1125/2
K.o.: Markuševac
Površina parcele (m²): 800,00
Površina kuće BRP (m²): 300,00
Namjena: S
Cijena (€): 149.957,68 **srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =** 7,39542
Cijena (€/m²): 499,86

Informacije

153,21 m²

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

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|--|
| ID ZKC | 1213161 |
| Datum pregleda | 19.10.2021. |
| Vrsta nekretnosti | STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK) |
| ID PU (PU) | 4124728 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Dati pri prvom evidentiranju ugovora u ZKC-u | |
| Površina u prometu | 800,00 |
| Vrijednost nekretnosti (KN) | 1.109.313,00 |
| Datum ugovora | 20.09.2019 |
| POREZI: | |
| <ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanu cijenu Ogbranje | 25 |
| Status podataka | PROVEDENA EVALUACIJA |
| Cjenovni blok | MARKUŠEVAC SJEVEROZAPAD |
| Pretazita namjena cjenovnog bloka | S - STAMBENA NAMJENA |





Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje **ICSN:** 145,45

8.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

| 13.1.3. | | | | | | | |
|---|----|--------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾ | | | | | | | |
| HOUSE PRICE INDICES ¹⁾ | | | | | | | |
| Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor. | | | | | | | |
| Users are kindly requested to state the source. | | | | | | | |
| Godina | | Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
| Year | | Indices (Q 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
| Trimesečje | | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| Quarter | | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| 2017. | Q1 | 100,85 | 92,86 | 102,51 | 100,72 | 102,25 | 95,53 |
| | Q2 | 104,55 | 96,71 | 106,17 | 102,69 | 106,58 | 100,93 |
| | Q3 | 105,13 | 97,76 | 106,65 | 106,45 | 105,46 | 100,20 |
| | Q4 | 108,45 | 98,73 | 110,46 | 110,46 | 108,67 | 102,26 |
| 2018. | Q1 | 109,44 | 99,03 | 111,59 | 112,19 | 110,54 | 99,57 |
| | Q2 | 109,26 | 98,51 | 111,47 | 114,51 | 109,33 | 98,94 |
| | Q3 | 112,32 | 100,78 | 114,68 | 118,96 | 112,20 | 100,51 |
| | Q4 | 113,54 | 101,49 | 116,00 | 119,82 | 113,50 | 102,00 |
| 2019. | Q1 | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| | Q2 | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |
| | Q3 | 121,36 | 109,07 | 123,90 | 133,46 | 118,05 | 103,98 |
| | Q4 | 124,90 | 108,49 | 128,08 | 137,38 | 120,35 | 109,64 |
| 2020. | Q1 | 128,25 | 107,69 | 132,12 | 140,79 | 125,39 | 109,31 |
| | Q2 | 130,57 | 111,34 | 134,23 | 142,54 | 126,30 | 115,90 |
| | Q3 | 129,75 | 110,83 | 133,35 | 141,09 | 126,91 | 113,35 |
| | Q4 | 132,95 | 108,66 | 137,45 | 145,45 | 127,61 | 119,45 |
| 2021. | Q1 | 134,19 | 113,37 | 138,20 | 145,43 | 132,80 | 115,71 |
| | Q2 | 139,03 | 118,77 | 143,00 | 152,55 | 134,34 | 122,17 |

* izvor: www.dsz.hr

| Lokacija | Kupoprodajna cijena | Bazni* indeks na dan sklopanja ugovora (A) | Bazni* indeks na dan vrednovanja (B) | Korekcijski faktor = (B)/(A) | Međuvremenski izjednačena cijena (€) | €/m ² |
|------------|---------------------|--|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|------------------|
| Markuševac | 179.978,33 | 133,46 | 145,45 | 1,0898 | 196.147,52 | 713,26 |
| Markuševac | 179.949,98 | 133,46 | | 1,0898 | 196.116,62 | 713,15 |
| Markuševac | 149.957,68 | 133,46 | | 1,0898 | 163.429,82 | 544,77 |

8.3. Interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN105/15, Čl. 19.)

| Ulica Brežovanka 4, 10000 Zagreb | Procjenjivana nekretnina | Usporedba 1 | Usporedba 2 | Usporedba 3 |
|---|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| | Ulica Brežovanka 4, 10000 Zagreb | Markuševac | Markuševac | Markuševac |
| OSNOVNI ULAZNI PODACI | | | | |
| Međuvremenski izjednačena cijena | — | 196.147,52 | 196.116,62 | 163.429,82 |
| Brutto površina kuće (m ²) | 360,25 | 275,00 | 275,00 | 300,00 |
| Jedinična cijena po metru kvadratnom | 657,06 | 713,26 | 713,15 | 544,77 |
| FIZIČKI ASPEKTI | | | | |
| Starost | 34 | slično | slično | slično |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena jedinična cijena po m ² | 657,06 | 713,26 | 713,15 | 544,77 |
| Tehničko stanje | dobro | bolje | bolje | bolje |
| Prilagodba | 1,00 | 0,80 | 0,80 | 0,80 |
| Prilagođena jedinična cijena po m ² | 525,65 | 570,61 | 570,52 | 435,81 |
| Lokacija | prosječna | slična | slična | slična |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena jedinična cijena po m ² | 525,65 | 570,61 | 570,52 | 435,81 |
| Površina građevine | 360,25 | 275,00 | 275,00 | 300,00 |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena jedinična cijena po m ² | 525,65 | 570,61 | 570,52 | 435,81 |
| Površina parcele | 677,00 | 1.217,00 | 940,00 | 800,00 |
| Prilagodba | 1,00 | 0,75 | 0,90 | 0,95 |
| Prilagođena jedinična cijena po m ² | 451,82 | 427,96 | 513,47 | 414,02 |
| Cestovni pristup i parkiranje | doobar | isti | isti | isti |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena jedinična cijena po m ² | 451,82 | 427,96 | 513,47 | 414,02 |
| Pristup sredstvima javnog prijevoza | doobar | isti | isti | isti |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena jedinična cijena po m ² | 451,82 | 427,96 | 513,47 | 414,02 |
| Komunalna infrastruktura | dobra | ista | ista | ista |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena jedinična cijena po m ² | 451,82 | 427,96 | 513,47 | 414,02 |
| Ostale prilagodbe | | | | |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena jedinična cijena po m ² | 451,82 | 427,96 | 513,47 | 414,02 |
| Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%): | | -40% | -26% | -24% |
| Indikator vrijednosti po m2 BRP | | | | |
| | 451,82 | 427,96 | 513,47 | 414,02 |

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

| | | | | |
|------------------------------------|-------|---------|-------------|-------------|
| Odstupanje od prosjeka: | | 23,86 | -61,65 | 37,79 |
| Odstupanje od prosjeka u postotku: | | 5% | 14% | 8% |
| Kvadrat odstupanja: | | 569 | 3.801 | 1.428 |
| Standardno odstupanje: | 43,96 | 10% | zadovoljava | zadovoljava |
| Dvostruko standard. odstupanje: | 87,93 | 2-sigma | zadovoljava | zadovoljava |

| | |
|---|---------------------|
| Poredbena vrijednost nekretnine: | 162.766,88 € |
|---|---------------------|

9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Kuća i dvorište

na adresi: Ulica Brežovanka 4, 10000 Zagreb

z.k.č.: 179

k.o.: Markuševac

z.k.ul.: 5305

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

1.220.000,00 kn

1€ = 7,509137 kn

163.000,00 €

524,00 €/m² NKP

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.

Izrada:

Alfred Bernt dipl.ing.arh.

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

****Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Zagreb, listopad 2021. godine

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata nema nikakve osobne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

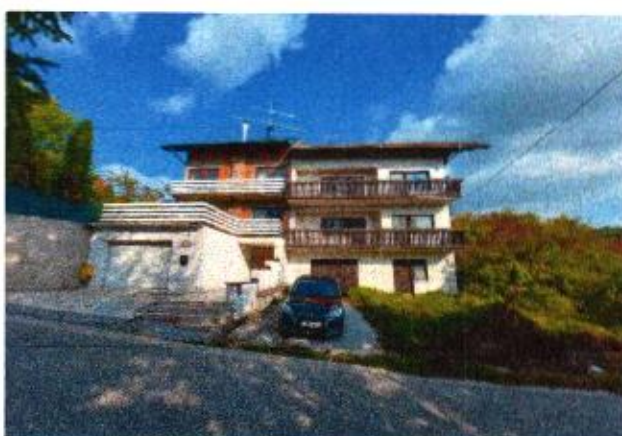
Alfred Bernt dipl.ing.arh.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Zagreb, listopad 2021. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 17.10.2021. 22:48

Katastarska općina: 335347, MARKUŠEVEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-51463/2021
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5305

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|-----------------------------------|----------|-----|-----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 179 | KUĆA BR. 4, BREŽOVANKA I DVORIŠTE | | | 677 | |
| | | KUĆA BR. 4, BREŽOVANKA | | | 131 | |
| | | DVORIŠTE | | | 546 | |
| | | UKUPNO: | | | 677 | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 | |
| | STEČAJNA MASA IZA S. STANIŠAK D.O.O. U STEČAJU, OIB: 92941452461, POČITELJSKA ULICA 5, 10000 ZAGREB | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|-----------------------|-----------|
| 1. | | | |
| 1.2 | Zaprimljeno 04.06.2016.g. pod brojem Z-35386/2016 | 615.000,00 EUR na 1.1 | |
| | UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU 13.06.2016, prijenosom hipotekarne tražbine u istom prvenstvenom redu koja je osigurana založnim pravom u iznosu od 615.000,00 EUR-a u kunskoj protuvrijednosti uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu više te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvanodske prirode, za korist Erste&Steiermärkische bank d.d., Rijeka, Jadranski trg 3a pod brojem Z-51833/08, za korist: B2 KAPITAL D.O.O. , OIB: 57509777536, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.10.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.10.2021. 22:48

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MARKUŠEVAC (Mbr. 335347)

Posjedovni list: 7217

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-------------|
| 1/1 | NOVOSEL STJEPAN, BREŽOVANKA 4, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO) | 14122795295 |

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/ m2 | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|--------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 9770 | BREŽOVANKA | 677 | 32 | | |
| | | | KUĆA, Zagreb, Brežovanka 4 | 131 | | | |
| | | | DVORIŠTE | 546 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 677 | | | |

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



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MARKUŠEVAC, 335347
k.č. br. 9770

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 18.10.2021