

- PROCJEMBENI ELABORAT -

br. 046/26



NARUČITELJ : **H-MULTIFORM d.o.o. u stečaju, Kneza Mislava 15, 10000 Zagreb**
OIB: 86026298801

NEKRETNINA : **Troetažni stan u podrumu, prizemlju i 1. katu**

ADRESA : Kvaternikova ulica 7, 10000 Zagreb

SVRHA : **Utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnina**

DATUM : 27.03.2026.



SADRŽAJ :

- RJEŠENJE
- A. UVOD
 - A. 1. Zadatak
 - A. 2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
 - E. 1. Dan kakvoće
 - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
 - E. 3. Geometrijski podaci
 - E. 4. Metoda procjene
 - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
 - E. 5.1. Poredbene nekretnine
 - E. 5.2. Izračun vrijednosti nekretnine
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
 - G. 1. Fotozapis
 - G. 2. Dokumentacija
 - G. 3. Izvod iz prostornog plana
 - G. 4. Lokacija
 - G. 5. Tlocrt
 - G. 6. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

Tt-22/54264-2
MBS: 081389230
EUID: HRSR.081389230

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu - stalna služba u Karlovcu po sucu pojedincu Vesni Fundurulić-Perišin u registarskom predmetu upisa u sudski registar promjene poslovne adrese i odredbi izjave po prijedlogu predlagatelja IL.PRO društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje u graditeljstvu i procjene nekretnina, Karlovac, Pavleka Miškine 3, 09.12.2022. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

promjena poslovne adrese
promjena odredbi izjave o osnivanju, u društvu s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom IL.PRO društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje u graditeljstvu i procjene nekretnina, sa sjedištem u Karlovcu, Trg hrvatskih branitelja 4, u registarski uložak s MBS 081389230, OIB 49825936983, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

U Karlovcu, 9. prosinca 2022. godine

S U D A C

Vesna Fundurulić-Perišin

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.



**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/25-01/728
URBROJ: 514-03-04-02/05-25-09
Zagreb, 15. listopada 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Igora Laškarina, inženjera graditeljstva iz Karlovca, Bartola Kašića 4, OIB: 49758849845, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

- I. Igor Laškarin, inženjer graditeljstva iz Karlovca, Bartola Kašića 4, OIB: 49758849845, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 15. listopada 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Igor Laškarin, inženjer graditeljstva iz Karlovca, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje



514|UPI710032501728|9

deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljaniin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Karlovcu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Rijeci u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Igor Laškarin, Karlovac, Bartola Kašića 4
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501728|9

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj: H-MULTIFORM d.o.o. u stečaju, Kneza Mislava 15, 10000 Zagreb
Nekretnina: Troetažni stan u podrumu, prizemlju i 1. katu
Kvaternikova ulica 7, 10000 Zagreb

Upućen sam izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu, a temeljem ponude i Vašeg prihvata iste. Kako sam razumjeo procjenu trebam temeljiti na pretpostavci neprekinutog nastavka poslovanja tvrtke (going concern) i izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme. Naglašavam, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su mi dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog G.6).

2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujem da posjedujem dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravim kvalitetnu procjenu.

Potvrđujem da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveo sam pregled nekretnine te izvršio istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradio i protumačio koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Kako bismo obostrano razumjeli procjenu i izbjegli moguće nesporazume ili dovođenje u zabludu skrećem Vam pažnju na Prilog G.6 elaborata (Opći uvjeti procjene).

Bilo mi je zadovoljstvo pripremiti ovaj Elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujem na ukazanom povjerenju te Vam stojim na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

ZA IL.PRO d.o.o.:

PROCJENITELJ:

IGOR LAŠKARIN, ing.građ.

Stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnina



U Karlovcu; 27.03.2026.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: Troetažni stan u podrumu, prizemlju i 1. katu
Lokacija : Kvaternikova ulica 7, 10000 Zagreb
Naručitelj: H-MULTIFORM d.o.o. u stečaju, Kneza Mislava 15, 10000 Zagreb
Korisnik procjene: Naručitelj
Dan kakvoće: 10.02.2026.
Dan vrednovanja: 27.03.2026.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metodologija procjene : Poredbena metoda
Namjena procjene : Utvrđenje tržišne vrijednosti stana
Regija Regija 2 - Centralna Hrvatska
Županija - tržišna zona 0101 Grad Zagreb- zona 1
Tržišni položaj 1. Grad Zagreb + turistička središta + veliki gradovi na moru
Z.K. izvadak: e-izvadak od 27.03.2026.
Općinski sud: Zagreb

K.O.	zk.ul.	zč.br.	zk tijelo	pod.ul.
Vrapče Novo	110865	450/2		2
Vrapče Novo	101376	450/5		

Opis nekretnine: 2. Suvlasnički dio: 4056/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)
Stan-A u podrumu, prizemlju i 1.katu koji se sastoji od:
podruma, pretprostora, kupaonice, tri sobe, pretprostora sa stubištem, WC-a, dnevnog boravka, blagovaonice s kuhinjom, ostave, ukupne površine 167,97 m², s lođom površine 9,35 m², natkrivenom terasom površine 14,00 m², zajedničke oznake ST-A, te pripadaka: vrtne terase površine 105,00 m², vrta površine 35,00 m² i vanjskog prilaza površine 12,00 m², zajedničke oznake A-VR-1, garažnog parkirnog mjesta u dvorištu GPM-1 površine 16,25 m², parkirnog mjesta u dvorištu PM-1 površine 33,50 m²

Površina: VOĆNJAK, KUSTOŠIJANSKA
216,04 m²
25,00 m²

Vlasnik: zk.ul. 101376 H-MULTIFORM, D.O.O., OIB: 86026298801,
pod.ul. 2 ULICA KNEZA MISLAVA 15, 10000 ZAGREB
zk.ul. 101376 2. Suvlasnički dio: 2/3
pod.ul. - H-MULTIFORM, D.O.O. U STEČAJU, OIB:
86026298801, KVATERNIKOVA ULICA 7, 10000 ZAGREB
3. Suvlasnički dio: 1/3
BLAGUS VANJA, OIB: 68362414705, KRAJIŠKA
ULICA 21, 10000 ZAGREB

Teret:

IMA, sukladno upisu u ZK

Legalitet:

Građevinska dozvola

Klasa: UP/I-361-03/07-001/1296 od 29.04.2008.

ZABILJEŽBA, Temeljem obavijesti Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove od 16. studenog 2020., da je za stambenu zgradu površine 207 m² u katastru priloženo rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I-350-05/18-007/6977, URBR.: 251-13-22-2/014-19-8 od 19. ožujka 2019.

Nekretnina upisana u ZK i Katastar

Zgrada ima direktni pristup na JPP

Etažno vlasništvo s određenim omjerima

Energo certifikat - nije prezentiran

Temeljem priložene dokumentacije potvrđuje se legalnost predmetne nekretnine

Godina gradnje :

2008

Zadnja rekonstrukcija/obnova: -

Onečišćenja :

Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka :

Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine :

2 Nekretnina koju koristi/zausima vlasnik

Alternativna upotreba :

Moguća bez većih ulaganja

Razvoj (dozvole) :

-

Rizik zagađenja iz okoliša:

Ne postoji rizik

Rizik od poplave:

Ne postoji rizik

Podložnost na klizanje:

Nije podložno

Potresna opasnost:

Srednje nizak (vršno ubrzanje >0,24g)

Rizik podizanja razine mora:

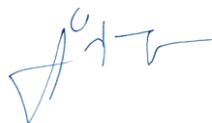
Ne postoji rizik

Tržišna vrijednost :

621.000,00 €

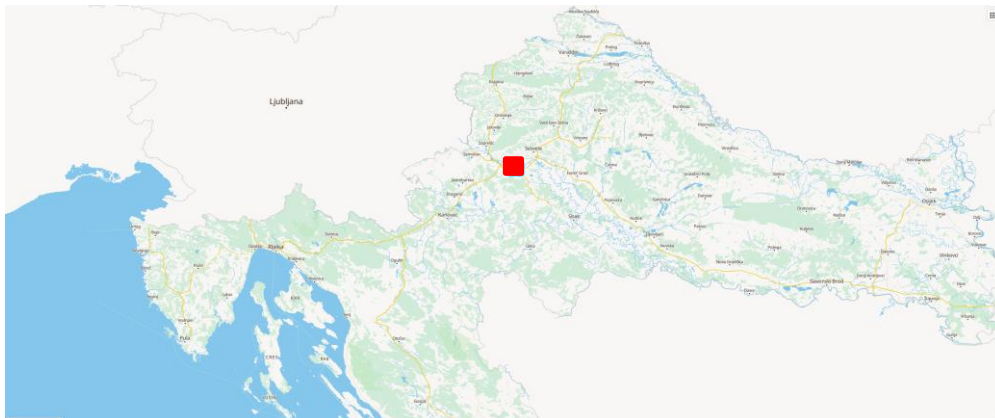
PROCJENITELJ:

Igor Laškarin



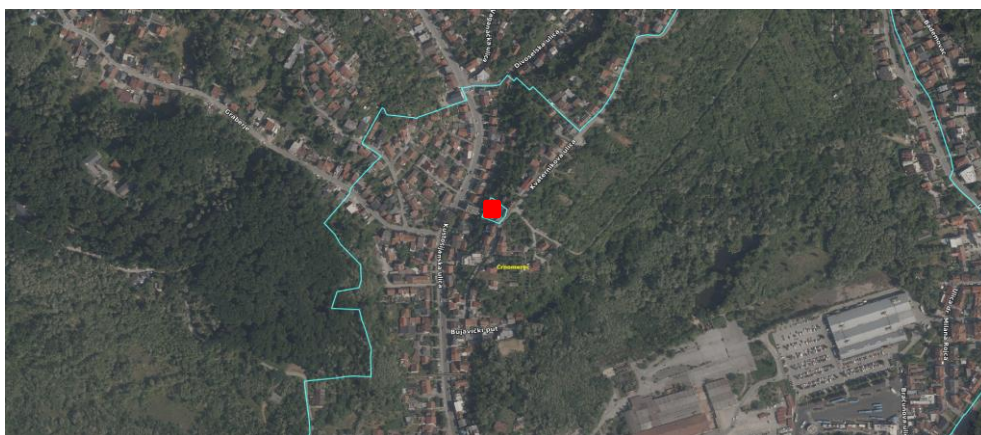
C. LOKACIJA

MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje. Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Nekretnina je troetažni stan u gradu Zagrebu, na adresi Kvaternikova ulica 7. U neposrednoj blizini su stambene zgrade, te poslovni prostori, trgovine. Lokacija je povezana s gradskom javno prometnom mrežom - prometnice. Parkiranje (promet u mirovanju) riješeno oko zgrade. Stan se nalazi u podrumu, prizemlju i 1. katu, kvalitetno građene stambene zgrade bez lifta. Stan je slabije održavan i neuređen.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za 5,68%, a u odnosu na početak godine 5.18%.

Nastavlja se trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina. Rast cijena je ipak bitno niži od rasta cijena traženih nekretnina. Rast cijena nekretnina od početka ove godine najviši je rast u zadnjih 11 godina.

Rast cijena u Hrvatskoj nije ujednačen. Rast cijena je veći u većim gradovima i priobalju, dok je promet nekretninama u slavonskim županijama i Lici vrlo slab.

Zadnjih mjeseci na rast cijena je, između ostalog, utjecala i potražnja izazvana istekom roka za podnošenje zahtjeva za državne subvencije stambenih kredita, za što je rok isticao krajem rujna. Većina oglašanih nekretnina i dalje ne pronalaze kupce, što nam ukazuje da su većina traženih cijena previsoke.

Stambena novogradnja je i dalje motor rasta prosječnim cijenama i to posebno u velikim gradovima. Vlasnici nekretnina bi cijenu trebali prilagoditi tržištu, kako bi lakše prodali nekretninu.

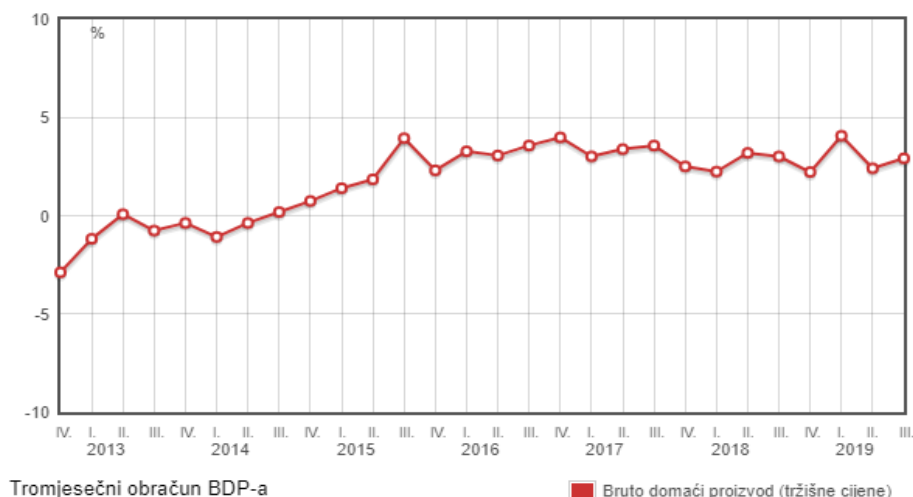
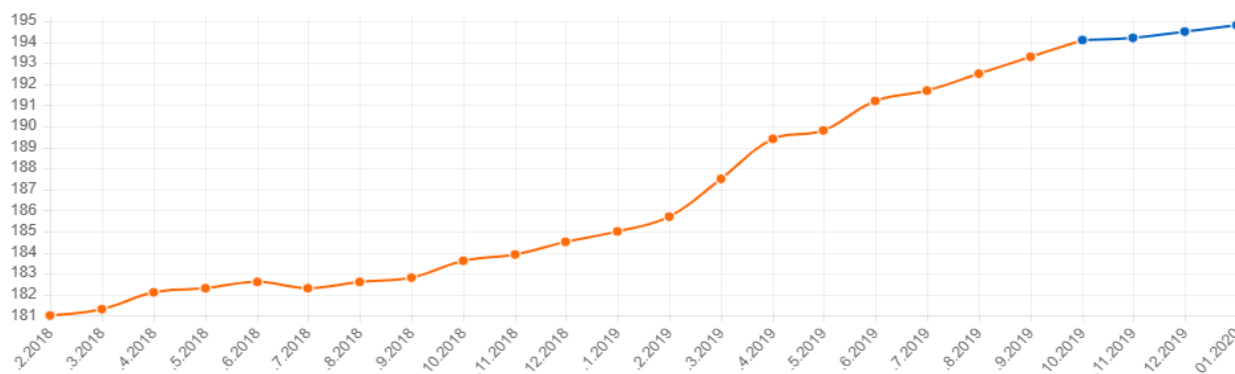
Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.

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

izvor: <https://www.dzs.hr/>

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.



E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu sam pregledao : 10.02.2026. , te napravio fotozapis koji se nalazi u Prilogu G.1 elaborata
Nije rađen posebni izmjer nekretnine i služio sam se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i
javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključena
Toplovod	nedostupan
Telefon	priključen
El. energija	priključen
Plin	priključen

ZGRADA

Godina gradnje	2008
Godina obnove	-
Katnost	PO+PR+1
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	izvedena
Termoizolacija poda	nije izvedena
Nosiva konstr.	AB
Ispuna	-
Međukatna konstr.	AB
Krovna k. + pokrov	izolirani ravni krov
Limarija	pocinčana
Pročelje	ožbukano

STAN

Položaj + orijentacija	PO+PR+1 - dvostrano-poprečno na I/Z
Prostorije	kao u opisu površina
Vanjska stolarija	PVC+IZO staklo
Lift	nema
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	ožbukano, disp. boja
Obrada podova	parket, keramika
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	centralno, na plin
Klima	NE
Alarm / video nadzor	NE/NE

Ostalo

-

Stanje:

Nekretnina je stara 18 godina, dobro održavana, nisu primjećena oštećenja koja utječu na funkciju i vrijednost.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Obračunska površina (prema zk. izvatku)

Netto korisna površina (NKP) = = 216,04 m²

Bruto korisna površina (BKP) = NKP x 1,2 = 259,25 m²

Volumen objekta (BV) BKP x 2,67 m = 692,19 m³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BKP) = 259,25 m²

Netto građevinska površina (NKP) = 216,04 m²

Volumen objekta (BV) = 692,19 m³

4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučio sam ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašениh za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima s tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih, transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl. 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Moj pristup utvrđuje vrijednost nekretnine po m² a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih nekretnina sa procjenjivanom. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak neto korisne površine nekretnine i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost. Vrijednost za potrebe osiguranja (Nova vrijednost-NV) izračunava se množenjem neto korisne površine prostora i prosječnog, tržišno održivog iznosa potrebnog za gradnju sličnog prostora.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Poredbene nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Podatke o kupoprodajama prikupili smo iz dostupnih izvora okolnih područja sličnih tržišnih karakteristika.

Nekretnina 1

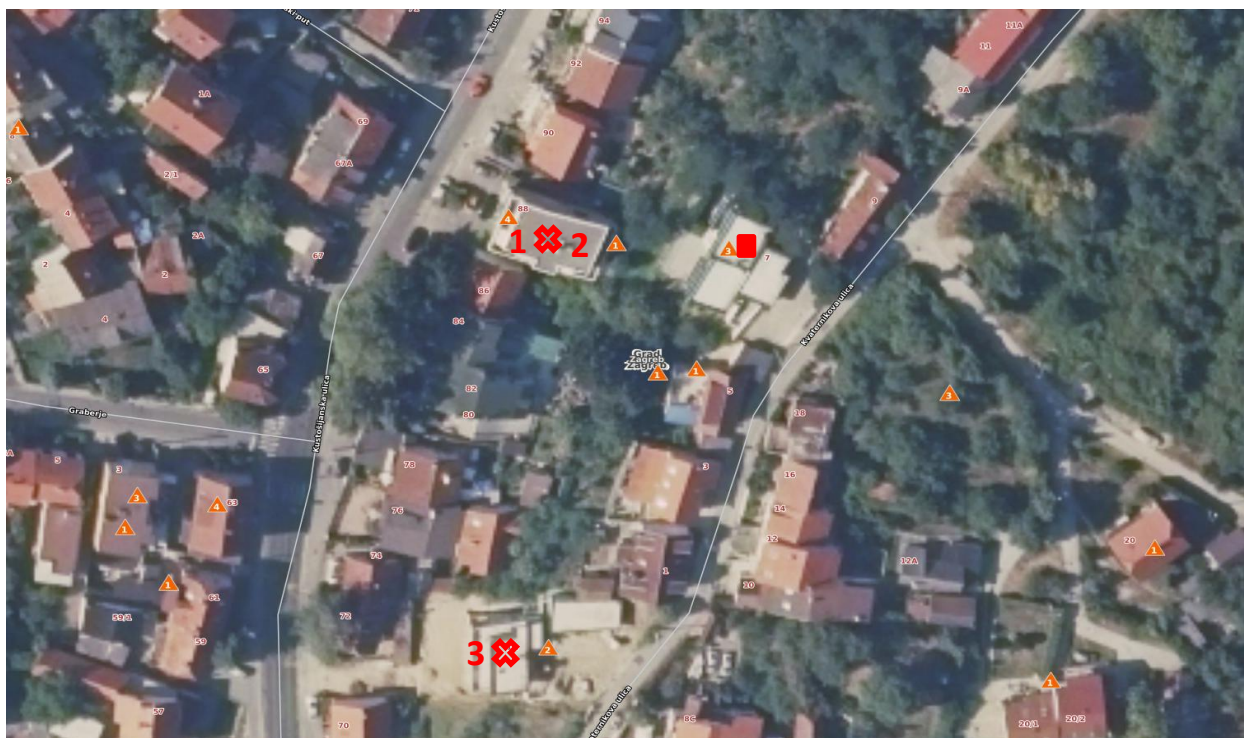
Stan u Zagreb, Kustošijanska ulica, površine 79,24 m². Kupoprodaja je obavljena 06.07.2023 za iznos od 229.000,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 2

Stan u Zagreb, Kustošijanska ulica, površine 90,63 m². Kupoprodaja je obavljena 10.10.2022 za iznos od 185.000,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).

Nekretnina 3

Stan u Zagreb, Kvaternikova ulica, površine 51,26 m². Kupoprodaja je obavljena 10.12.2024 za iznos od 140.000,00 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet).



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

5.2. Izračun vrijednosti nekretnine - stan

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
	Lokacija	Kvaternikova ul. 7	Kustošijanska ul.	Kustošijanska ul.	Kvaternikova ul.
	Nekretnina	stan	stan	stan	stan
	Izvor podataka	nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	1Q2026	3Q2023	4Q2022	4Q2024
	Površina (m2)	216,04	79,24	90,63	51,26
	Cijena (€)	-	229.000	185.000	140.000
	Cijena po m2	-	2.890,0	2.041,3	2.731,2
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vremena	1Q2026	3Q2023	4Q2022	4Q2024
	DZS indeksi cijena nekretn.	257,03	204,40	193,94	226,36
	Vremensko usklađenje	-	25,7%	32,5%	13,5%
	Korigirana vrijednost po m2	-	3.632,7	2.704,7	3.099,9
	Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Utjecaj buke	neznat	neznat	neznat	neznat
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Veličina	216,04	79,24	90,63	51,26
	korekcija	-	-10%	-5%	-10%
	Namjena	stan	stan	stan	stan
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Stanje zgrade	dobro	dobro	dobro	dobro
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Pozicija	PO+PR+1	-	-	-
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Starost	2008	2007	2007	2020
	korekcija	-	0%	0%	0%
STATISTIČKA OBRADA	Opće stanje prostora	dobro	dobro	dobro	dobro
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Ukupno korekcija	-	-10%	-5%	-10%
	Korigirana vrijednost po m2	2.876,2	3.269,4	2.569,4	2.789,9
	Ukupno korigirana cijena	2.876,2	3.269,4	2.569,4	2.789,9
	Odstupanje od prosjeka		393,2	-306,8	-86,4
	Kvadrat odstupanja	256.158,2	154.572,7	94.128,6	7.456,9
	Standardna devijacija - σ	292,2			
	Dvosturuka devijacija - 2σ	584,4			
	Odstupanje od prosjeka (-30% do +30%)		14% prihvatljivo	-11% prihvatljivo	-3% prihvatljivo
	Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Nova vrijednost za potrebe osiguranja (NV)					
216,04 m ² x 1200 €/m ² NGP					259.248 €

STAN

Površina nekretnine:	216,04 m ²
Vrijednost po m ² :	2.876,25 €/m ²
Tržišna vrijednost:	621.384,67 €
Nova vrijednost za potrebe osiguranja (NV):	259.248,00 €

Građevinsko zemljište - 25 m²:

Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1984254
Datum pregleda		20.4.2026.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5082513
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		07.11.2023
Površina u prometu		499,96
Vrijednost nekretnine (KN)		828.795,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		110.000,00
Datum ugovora		17.04.2023
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		GORNJA KUSTOŠIJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - STAMBENA NAMJENA

Utvrđena jedinična cijena za građevinsko zemljište 1. kategorije iznosi: 283,38 €/m²

Jedinična cijena za građevinsko zemljište 2. kategorije iznosi: 283,38 €/m² x 0,8 =
226,704 €/m²

Ukupna tržišna vrijednost za predmetno građevinsko zemljište, iznosi:

25 m² x 226,70 €/m² = 5.667,50 €

Tržišna vrijednost za predmetno građevinsko zemljište prema suvlasničkom udjelu od 2/3 dijela, zaokružno iznosi:

3780,00 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za nekretninu: Troetažni stan u podrumu, prizemlju i 1. katu

na adresi: Kvaternikova ulica 7, 10000 Zagreb

naručitelja: H-MULTIFORM d.o.o. u stečaju, Kneza Mislava 15, 10000 Zagreb

Mišljenja sam da je na dan: 27.3.2026.

- **Tržišna vrijednost (TV) stana, zaokruženo iznosi:**

621.000,00 €

- **Tržišna vrijednost za predmetno građevinsko zemljište prema suvlasničkom udjelu od 2/3 dijela, zaokružno iznosi:**

3.780,00 €

SUDSKI VJEŠTAK:

Igor Laškarin, ing.građ.

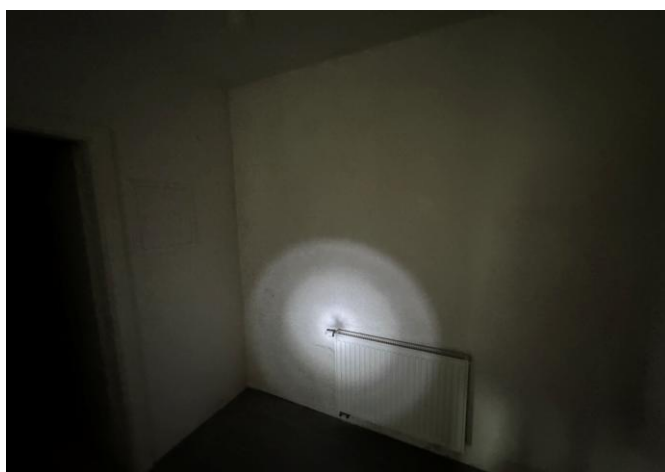
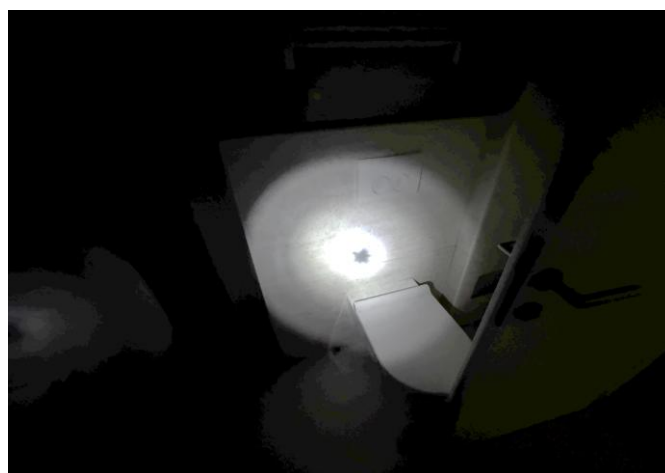
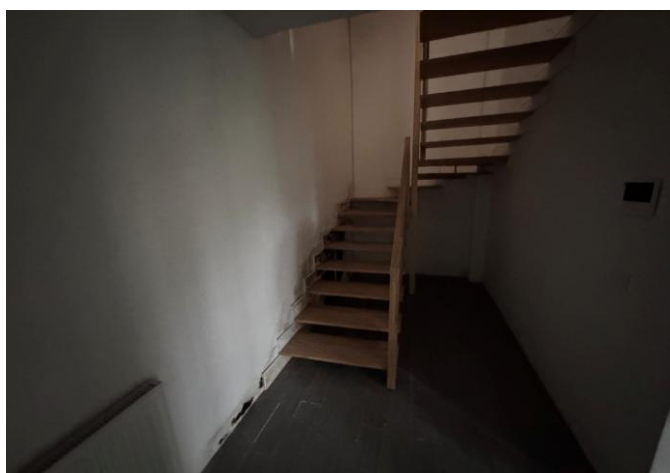
stalni sudski vještak za područja
građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina

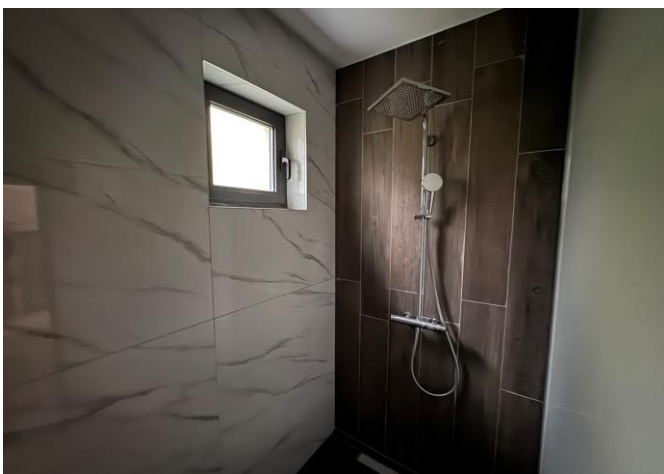
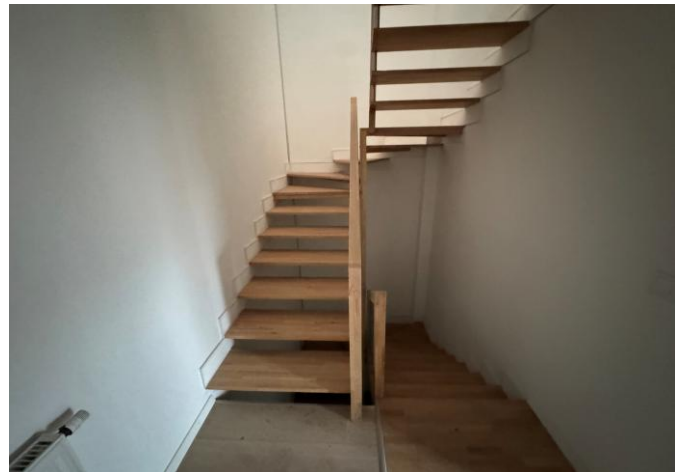
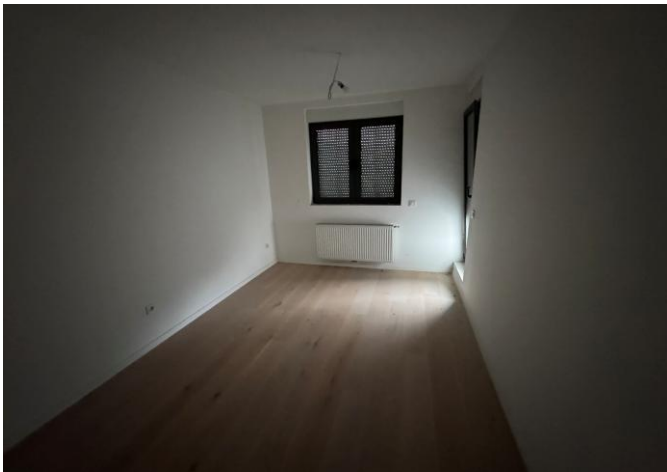


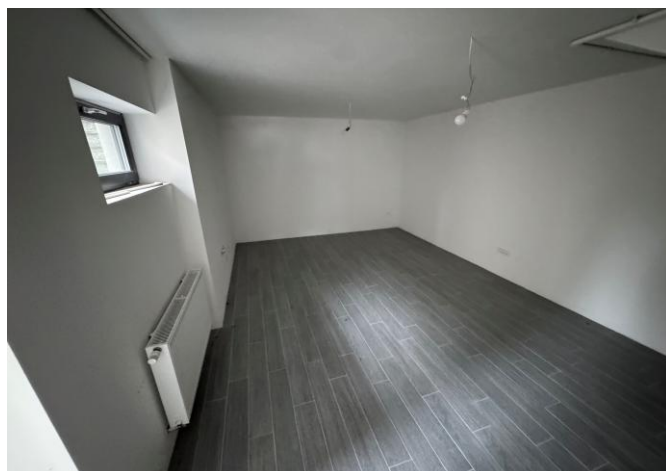
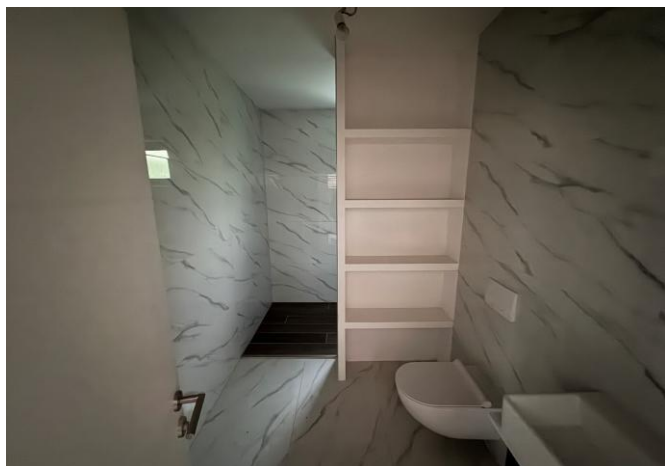
G. PRILOZI

FOTO-DOKUMENTACIJA













REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 27.03.2026. 15:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 110865

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3924/2026
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

**Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	450/2	Kvaternikova ulica DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Kvaternikova ulica 7			803 596 207	
		UKUPNO:			803	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 01.12.2020.g. pod brojem Z-54158/2020 Prvenstveni red upisa: Z-51310/2020	
2.1	ZABILJEŽBA, Temeljem obavijesti Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove od 16. studenog 2020., da je za stambenu zgradu površine 207 m2 u katastru priloženo rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I-350-05/18-007/6977, URBR.: 251-13-22-2/014-19-8 od 19. ožujka 2019.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	2. Suvlasnički dio: 4056/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Stan-A u podrumu, prizemlju i 1.katu koji se sastoji od: podruma, pretprostora, kupaoalice, tri sobe, pretprostora sa stubištem, WC-a, dnevnog boravka, blagovaonice s kuhinjom, ostave, ukupne površine 167,97 m2, s lođom površine 9,35 m2, natkrivenom terasom površine 14,00 m2, zajedničke oznake ST-A, te pripadaka: vrtne terase površine 105,00 m2, vrta površine 35,00 m2 i vanjskog prilaza površine 12,00 m2, zajedničke oznake A-VR-1, garažnog parkirnog mjesta u dvorištu GPM-1 površine 16,25 m2, parkirnog mjesta u dvorištu PM-1 površine 33,50 m2 H-MULTIFORM, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 86026298801, KVATERNIKOVA ULICA 7, 10000 ZAGREB	
2.7	Zaprimljeno 19.06.2024.g. pod brojem Z-31489/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BR. ST-954/24 19.06.2024, nad dužnikom H-MULTIFORM, d.o.o., OIB: 86026298801, Kvaternikova ulica 7, Zagreb.	na 2 (2.3)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 110865

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 2 (4056/10000)			
2.1	Zaprimljeno 25.05.2021.g. pod brojem Z-28928/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI 13.05.2021, u iznosu od 350.000,00 EUR (tristopedesettisućaeura) protuvrijednost u kunama obračunata po srednjem tečaju HNB na dan puštanja kredita u tečaj, sa svim ugovornim kamatama, zateznim kamatama, naknadama, troškovima kako je određeno ugovorom i svim mogućim dodacima navedenom ugovoru, te ostalim troškovima sukladno odlukama banke, za korist: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA	350.000,00 EUR	vezano uz B 2 (2.1)
4. Na suvlasnički dio: 2 (4056/10000)			
4.1	Zaprimljeno 03.04.2023.g. pod brojem Z-18787/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU 03.04.2023, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 26.544,56 EUR (dvadesetšesttisućapetstočetrestetiri eura i pedesetšest centi) s ugovorenim kamatama te prema ostalim uvjetima iz Ugovora, za korist: MUŠKIĆ SERGEA, OIB: 34837597055, ULICA KNEZA MISLAVA 15, 10000 ZAGREB	26.544,56 EUR	vezano uz B 2 (2.3)
5. Na suvlasnički dio: 2 (4056/10000)			
5.1	Zaprimljeno 03.04.2023.g. pod brojem Z-18964/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU 03.04.2023, u iznosu od 20.000,00 EUR (dvadesettisućaeura) te u skladu s ostalim uvjetima iz ugovora KALAFATIĆ-JURLIN SANJA, OIB: 19986814262, ULICA ADALBERTA GEORGIJEVIĆA 5, 10430 SAMOBOR	20.000,00 EUR	vezano uz B 2 (2.1)
6. Na suvlasnički dio: 2 (4056/10000)			
6.1	Zaprimljeno 02.05.2023.g. pod brojem Z-24642/2023 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, TUŽBA RADI UTVRĐENJA RASKIDA UGOVORA O KUPOPRODAJI NEKRETNINE OD 27. LISTOPADA 2022. GODINE 02.05.2023, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 02.05.2023		vezano uz B 2 (2.1)
7.			
7.1	Zaprimljeno 09.06.2023.g. pod brojem Z-31649/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE (UPISOM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI) 06.06.2023, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 17.254,45 EUR (slovima: sedamnaesttisućadvjestopedesetčetiri eura i četrdesetpetcenti), te prema uvjetima iz sporazuma, za korist: LONČAREVIĆ MARTINA, OIB: 45722977909, KUSTOŠIJANSKA ULICA 90, 10000 ZAGREB	17.254,45 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.03.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 27.03.2026. 18:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 101376

Broj zadnjeg dnevnika: Z-31489/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	450/5	VOČNJAK, KUSTOŠIJANSKA			25	Pripis iz uložka 2439
		UKUPNO:			25	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 2/3 H-MULTIFORM, D.O.O. U STEČAJU, OIB: 86026298801, KVATERNIKOVA ULICA 7, 10000 ZAGREB	
2.3	Zaprimljeno 19.06.2024.g. pod brojem Z-31489/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BR. ST-954/24 19.06.2024, nad dužnikom H-MULTIFORM, d.o.o., OIB: 86026298801, Kvaternikova ulica 7, Zagreb.	na 2 (2.1)
3.	Suvlasnički dio: 1/3 BLAGUS VANJA, OIB: 68362414705, KRAJIŠKA ULICA 21, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.03.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 27.03.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. VRAPČE

k.č.br.: 450/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



LOKACIJA



TLOCRT

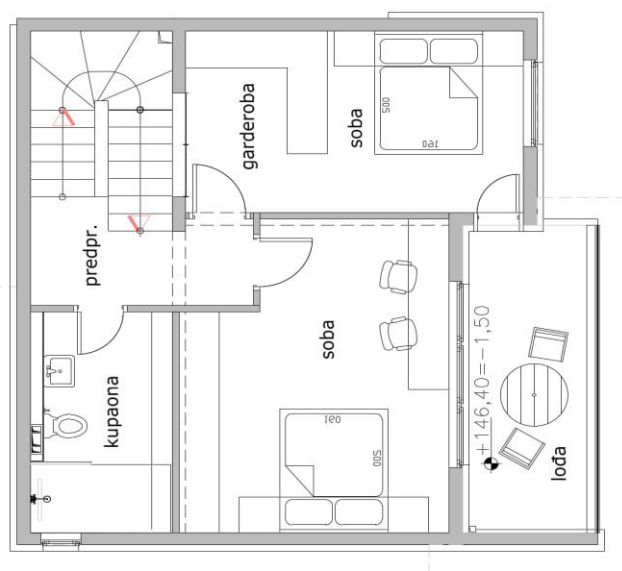
PODRUM/VRT



t.podrum / vrt - STAN "A" mj 1 : 100

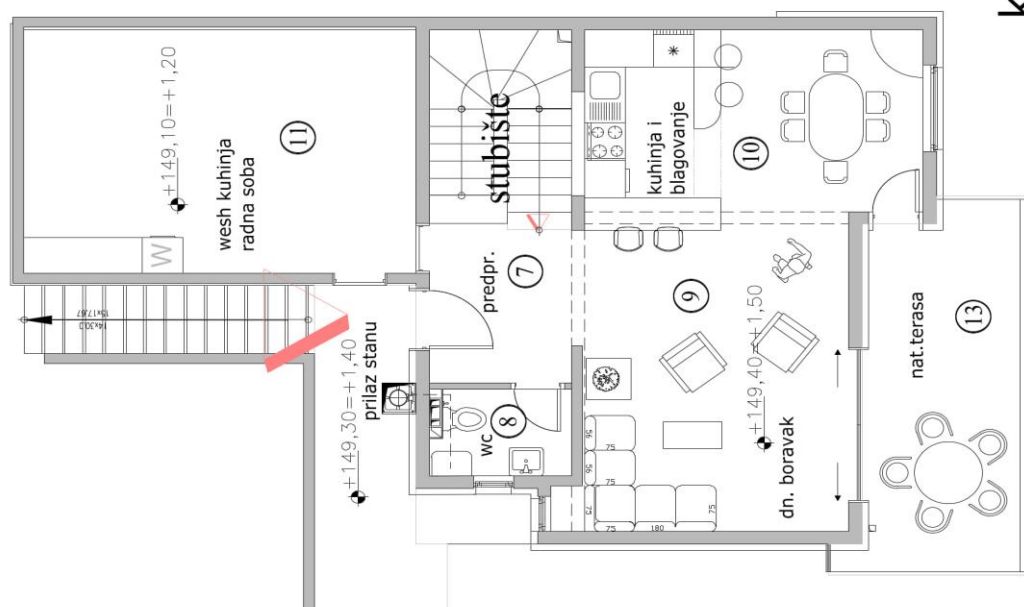


PRIZEMLJE



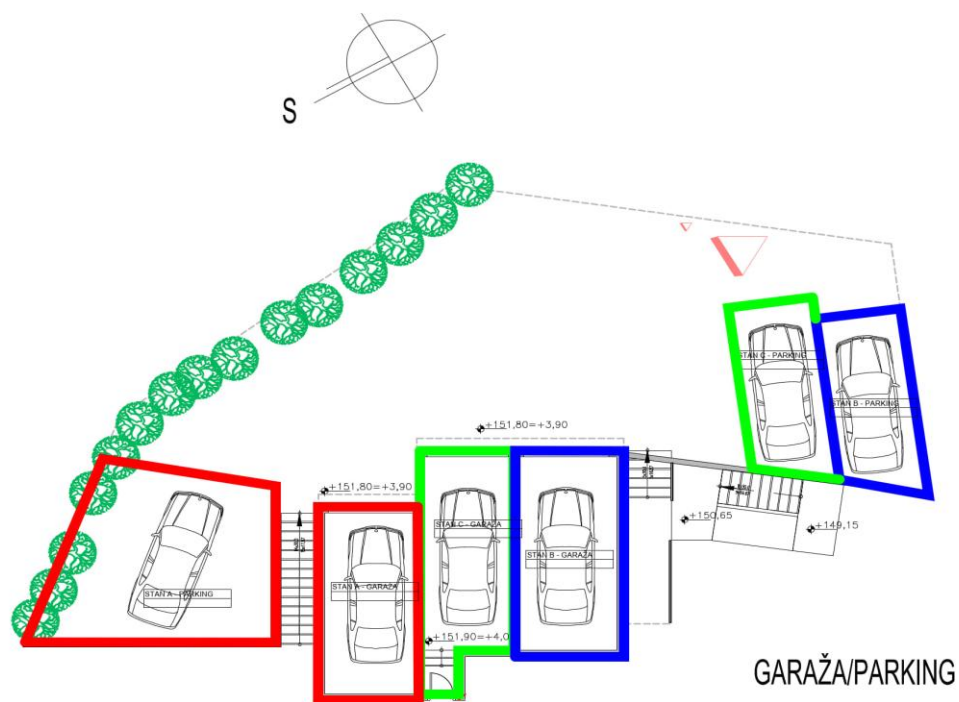
prizemlje - STAN "A" mj 1 : 100

KAT



kat - STAN "A" mj 1 : 100

PLAN POSEBNIH DIJELOVA



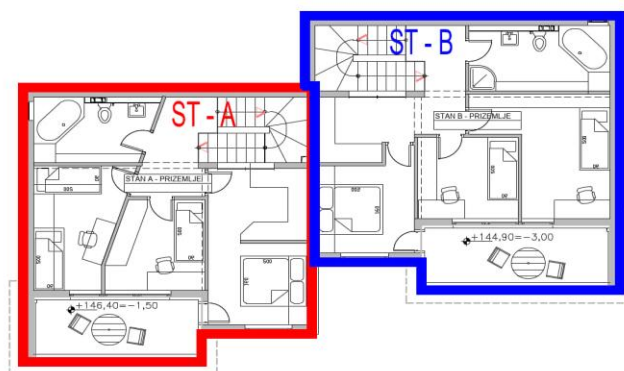
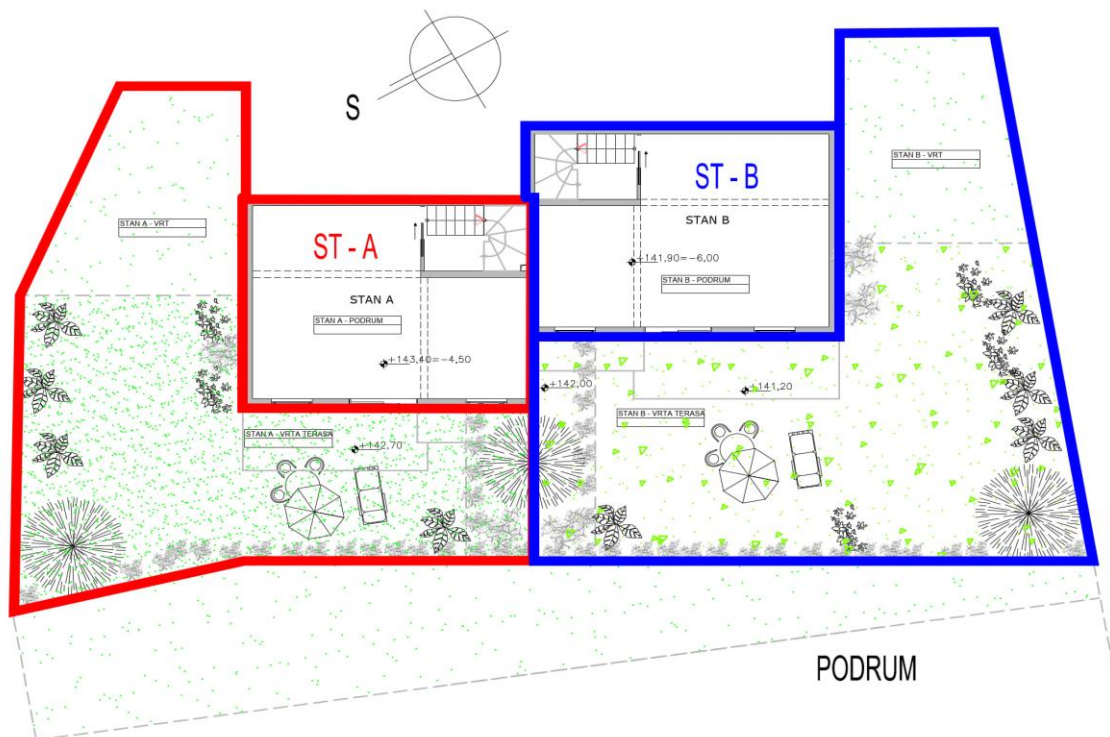
k.č. 4502 k.o. Vrapče

mj 1:200

SITUACIJA - garaža/parking

H-MULTIFORM d.o.o.

PLAN POSEBNIH DIJELOVA

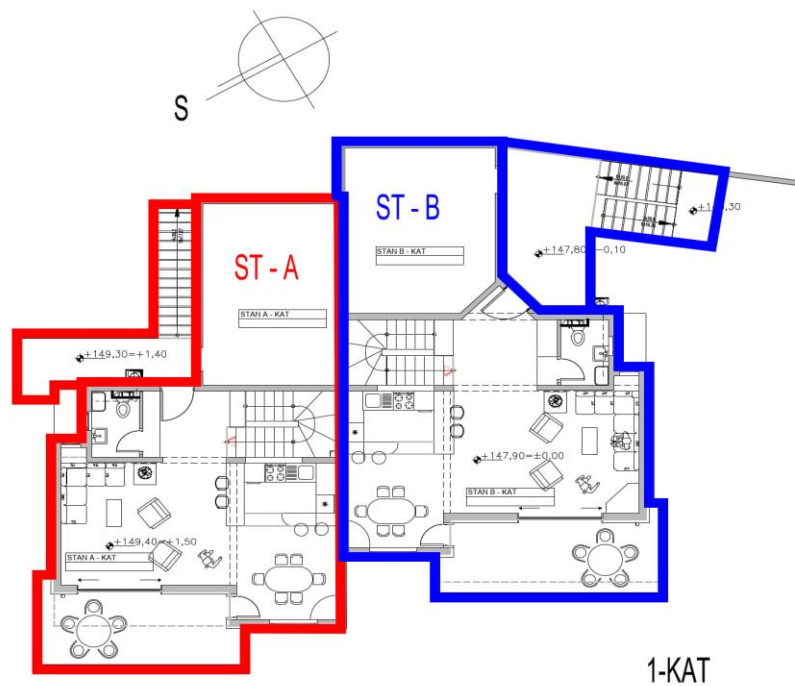


k.č. 4502 k.o. Vrapče
podrum/prizemlje stan A i B

mj 1:200

H-MULTIFORM d.o.o.

PLAN POSEBNIH DIJELOVA



k.č. 4502 k.o. Vrapče

mj 1:200

1-kat stan A i B

H-MULTIFORM d.o.o.

OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Rađene su posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u suglasju sa Pravilnikom i procedurama procjena kao i u njemu navedenim međunarodno priznatim standardima a posebno zakonima i propisima RH.

Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

Verifikacija

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u procjeni.

Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe.

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

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

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

POJMOVNIK

Zemljišna čestica je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

Trava, drveće, plodovi i sve upotreblijive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne odvoje.

Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Stambena zgrada jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50 m² neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zgrada s apartmanima u turističkom području.

Nestambena zgrada jest zgrada koja nije stambena

Nestambena zgrada gospodarske namjene jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne djelatnosti.

Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnu poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Pravo **vlasništva** je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

Tržišna vrijednost nekretnine je procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Komentari:

„*procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena*“ znači da tržišna vrijednost ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum vrednovanja već predstavlja rezultat analize podataka sa tržišta i izračuna vrijednosti jednom od metodologija. To je u osnovi procjena iznosa novca koji se može razumno očekivati pri hipotetskom kupoprodajnom ugovoru a na dan procjene i pod uvjetima definicije tržišne vrijednosti. Važno je uočiti razliku između pojmova tržišna cijena, trošak i vrijednost. Za razliku od tržišne vrijednosti tržišna cijena i trošak su egzatni iznosi novca koji su ostvareni u stvarnim transakcijama i u sebi sadrže osobne i osobite okolnosti te su vezane za točno određenog kupca, investitora, prodavatelja itd koji između sebe mogu imati razne oblike veza i odnosa koji se također odražavaju na konačni rezultat kupoprodaje.

„*na dan vrednovanja*“ znači da Procjenitelj u svojoj procjeni mora napisati koji je to datum budući da odgovara za utvrđene i analizirane podatke kako stanja na tržištu tako i same nekretnine i njezinog legalno-pravnog statusa samo do tog datuma. Procjenitelj ne može biti odgovoran za eventualne promjene na nekretnini (fizičke, uporabne, pravne i sl) nastale nakon dana vrednovanja. Taj datum se razlikuje od datuma zaprimanja naloga i dana dostave procjene tj ne može biti prije prvog niti poslije drugog navedenog datuma.

„*između voljnog kupca i voljnog prodavatelja*“ znači da kupac i prodavatelj ne predstavljaju stvarne osobe već se odnosi na hipotetske osobe koje slobodno posluju na tržištu i prosječno su poslovno zainteresirane za nekretninu tj. mogu a ne moraju kupiti ili prodati nekretninu već će to učiniti ako smatraju da je to korektna poslovna prilika. Važno je primijetiti da slijedom navedenoga vlasništvo nad nekretninom nema utjecaja na tržišnu vrijednost jer kako je rečeno vrijednost treba vrijediti za svakog kupca i prodavatelja.

„*u transakciji po tržišnim uvjetima*“ (engl. arms' lenght transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. Najmoprimac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

„*nakon prikladnog oglašavanja*“ znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obavješten kako bi se postigla razumno pretpostavljena vrijednost. Uobičajeno se smatra da je to period od cca 12 mjeseci.

„*pri čemu je svaka strana postupala upućeno*“ znači da su kupac i prodavatelj aktivni sudionici na tržištu, da poznaju stanje istog kao i važeću regulativu te posebno da su upoznati sa fizičkim i pravnim stanjem nekretnine.

„*razborito i bez prisile*“ znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupali kao dobar gospodarstvenik te poslovali bez ikakve prisile kako obaveze kupnje/prodaje tako i roka u kojem se mora obaviti.

Klasifikacija imovine za potrebe zasnivanja kolaterala

1. Investiciona nekretnina
2. Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
3. Nekretnina u razvoju
4. Nekretnina koja se obično vrednuje iz poslovanja koje je vezano za nju
5. Imovina koja se troši (rudnici, nalazišta minerala i sl)

Klasifikacija imovine za potrebe financijskog izvještavanja

- A. Od vlasnika zauzete nekretnine za potrebe poslovanja, specijalnog ili općeg
- B. Ulaganja u svrhu stvaranja prihoda ili kapitalne dobiti
- C. Višak od postojeće poslovne upotrebe
- D. Zaliha za prodaju, označena kao kratkotrajna imovina
- E. Najmovi

ZAKONI:

- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09; 153/09; 143/12; 152/14; 81/15; 94/17)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17, NN 39/19, NN 125/19)
- * Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20; 74/22)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19; 67/23)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19; 128/22)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 50/20)
- * Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)
- * Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)