
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjene nekretnina

Dora Mažuran, dipl.ing.građ.

OIB: 40628873054 Ulica Ivana Rendića 35, Zagreb

mob: +385 (0) 91 922 3111

e-mail: mazuran.vjestacenje@gmail.com

Elaborat 01-2021

NARUČITELJ	Mario Culjak Božidara Magovca 16c, Zagreb OIB: 57728133987
NEKRETNINA	Stan na adresi Avenija Većeslava Holjevca 27, Zagreb



PROCJEMBENI ELABORAT

**Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe
naručitelja**

Zagreb, 21.01.2021.

SADRŽAJ ELABORATA

POPIS PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	3
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE	4
IZJAVA O NEPRISTRANOSTI.....	5
OVLAŠTENJE SUDSKOG VJEŠTAKA	6
ZADATAK ELABORATA	7
SAŽETAK PROCJENE.....	8
PRIKAZ PROSTORNOG POLOŽAJA NEKRETNINE	9
REZULTATI OČEVIDA	10
Fotodokumentacija.....	10
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine.....	14
Obilježja okolnih nekretnina i lokacije.....	14
Druge odlučne činjenice.....	14
Osvrt na legalnost nekretnine.....	14
Kakvoća procjenjivane nekretnine - tehnički podatci procjenjivane nekretnine	16
Iskaz korisnih površina	17
Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	18
IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	22
Odabir metode izračuna vrijednosti nekretnine	22
Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti nekretnine.....	23
Izračun vrijednosti nekretnine	26
PRILOZI	28
Izvadak iz zemljišne knjige.....	28

POPIS PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi te stručna i znanstvena literatura:

- ▶ Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) – u daljnjem tekstu Zakon,
- ▶ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- ▶ Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- ▶ Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19),
- ▶ Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19),
- ▶ Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- ▶ Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18),
- ▶ Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18), Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)
- ▶ Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- ▶ Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17),
- ▶ Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- ▶ Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- ▶ Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- ▶ Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19),
- ▶ Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- ▶ Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19),
- ▶ Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici hrvatskoj (NN 59/10)
- ▶ Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 87/17)
- ▶ European Valuation Standards (EVS), „blue book“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- ▶ Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- ▶ Važeći građevinski normativi i propisi u RH,
- ▶ Norma HRN ISO 9836:2011.,
- ▶ Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- ▶ Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- ▶ Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15),
- ▶ Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2 / 1.od 20.siječnja 2016., te svako slijedeće novo kvartalno izdanje istog izvora

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14)

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

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

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

Položajni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane naručitelja.

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

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

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

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

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

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

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

Ovim putem izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat izrađen stručno, neovisno i nepristrano i u skladu sa propisima i pravilima struke.

Ne postoje nikakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa vezan uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmet procjene ovog elaborata.

OVLAŠTENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



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

Broj: 4 Su-535/18
Zagreb, 11. prosinca 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu Dore Mažuran, temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15 i 82/15), u vezi s čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Dora Mažuran, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Ivana Rendića 35, imenuje se stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Imenovana vještakinja položila je prisegu dana **11. prosinca 2018.**

Obrazloženje

Dora Mažuran podnijela je zahtjev za imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Nakon što je utvrđeno da podnositeljica zahtjeva ispunjava uvjete propisane člankom 2. stavkom 1. točkom 1. i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, upućena je na stručnu obuku u Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja, koju je uspješno završila.

Dora Mažuran sklopila je ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

S obzirom na navedeno, temeljem čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



ZADATAK ELABORATA

Na temelju zahtjeva naručitelja zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnina.

Predmet procjene je:

- stan na 1. (prvom) katu višestambene zgrade na adresi Avenija Većeslava Holjevca 27, Zagreb.

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je na temelju pregleda nekretnine i podataka dobivenih od naručitelja. Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti, primijenjen je srednji tečaj HNB od 21.01.2021. godine koji je iznosio 1 EUR = 7,559853.

SAŽETAK PROCJENE

ELABORAT:		01-2021	
NEKRETNINA:		Stan u višestambenoj zgradi	
NARUČITELJ:		Mario Culjak	
IDENTIFIKACIJA:			
zemljišnoknjižni odjel:		Zagreb	
katastarska općina:		Zaprudski otok	
zk. uložak:		1521	
poduložak:		2	
zkč.br.:		1569/1	
kč.br., k.o.:		1569/1, Zaprudski otok	
vlasnik:		MONUMENTUM d.o.o., OIB: 59333236135, Samoborski Novaki, 3. Cvjetna br. 10	
ADRESA NEKRENINE:			
Županija:		Grad Zagreb	
Grad / Naselje:		Zagreb	
Općina:		Sloboština	
Ulica i kbr.:		Avenija Većeslava Holjevca 27	
OPIS NEKRETNINE			
Tip nekretnine:		Stan	
Obračunska površina prostora:		46,28 + 3,51 m ²	Zemljište: - m ²
Kat/etaže:		1. kat / -1+pr+7	
Opće stanje:		Potrebno uređenje	
Datum kakvoće/očevida:		20.01.2021.	
Datum vrednovanja:		21.01.2021.	Tečaj HNB (€): 7,559853 kn
Predočena dokumentacija:		Izvadak iz zemljišne knjige	
Tereti i zabilježbe:		Ima	
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:			

627.000 kn**82.992 €**

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva

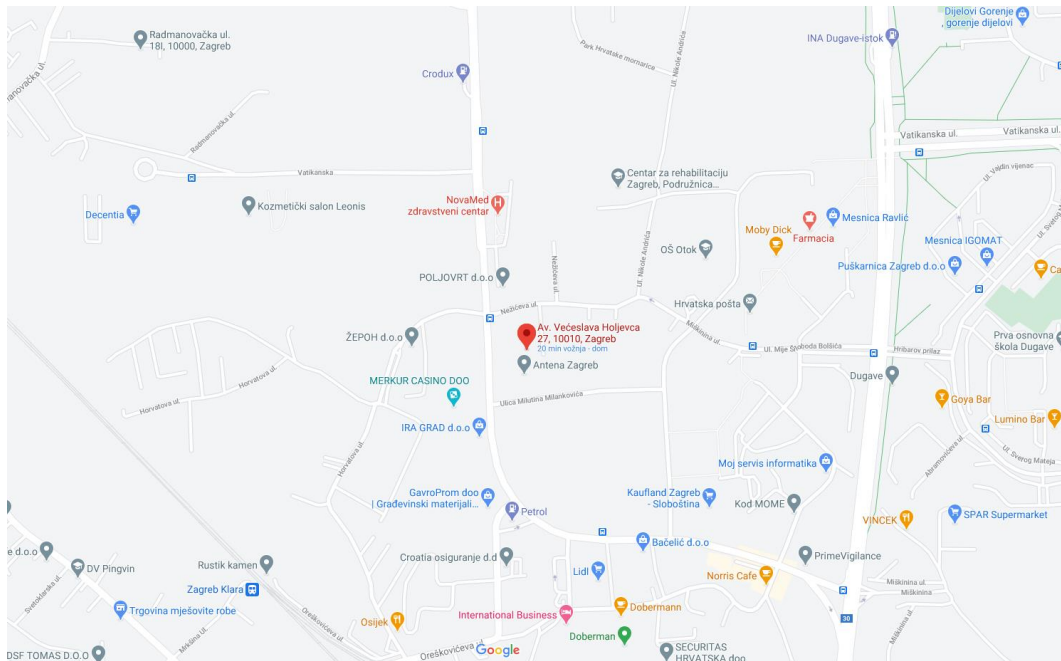
Izrada:

Dora Mažuran, dipl.ing.građ.

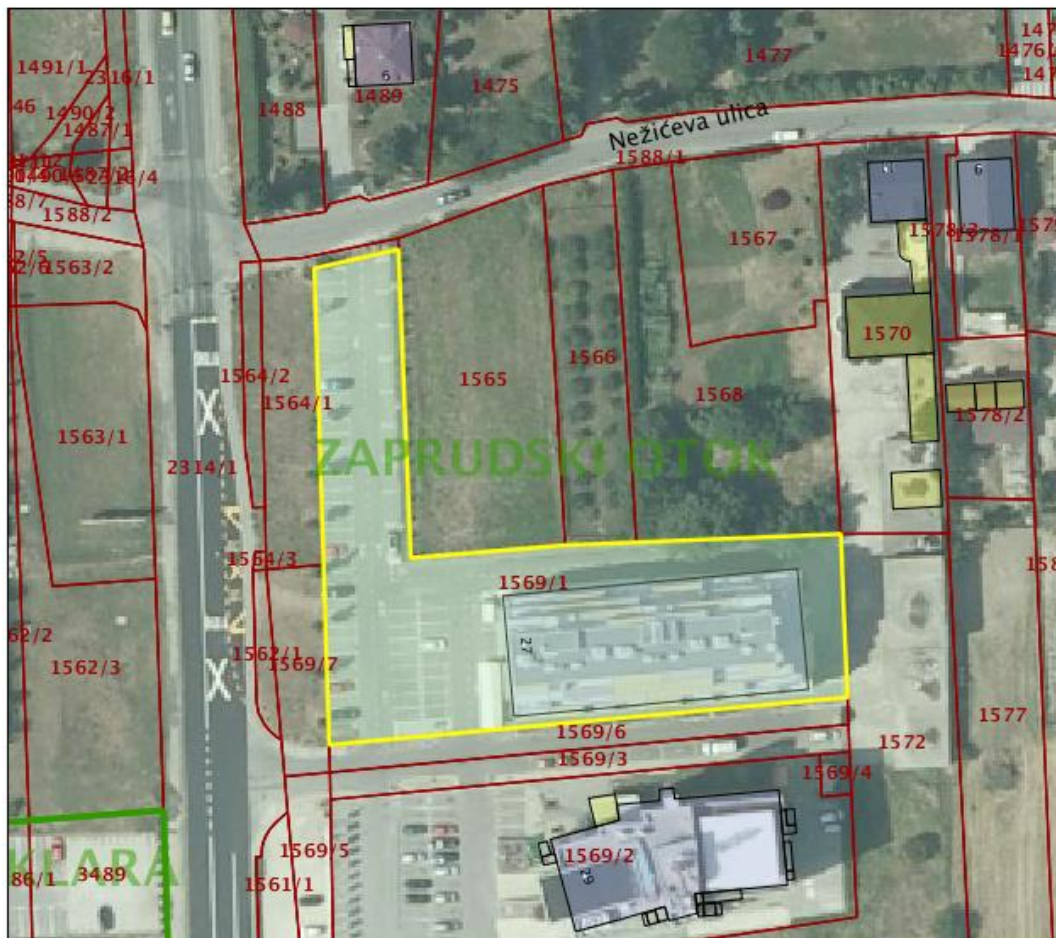
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjene nekretnina



PRIKAZ PROSTORNOG POLOŽAJA NEKRETNINE



Izvor: <https://maps.google.com/> tip prikaza: karta



Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public>

REZULTATI OČEVIDA

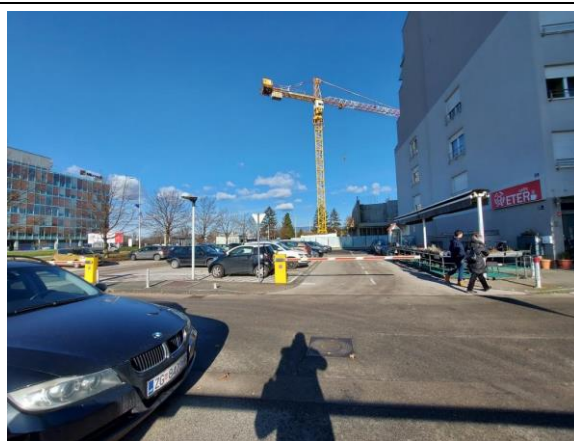
Očevид / pregled lokacije na terenu obavljen je 20.01.2021. godine.

Procjenjivana nekretnina jest stan na 1. katu višestambene zgrade na adresi Av. V. Holjevca 27, Zagreb.

Fotodokumentacija



Zgrada



Parking sa zapadne strane zgrade



Ulazni prostor zgrade – ulaz 1



Hodnik 1. kata zgrade



Ulazni prostor stana



Kupaonica



Dnevni boravak – pogled prema jugu



Pogled prema kuhinji i ulazu



Kuhinja



Plinsko brojilo



Podrum – pristup spremištu kroz garažu



Ulaz iz zgrade u podrum



Spremišta



Spremište koje pripada stanu



Detalj oštećenje zida



Detalj – oštećenje parketa u kuhinji



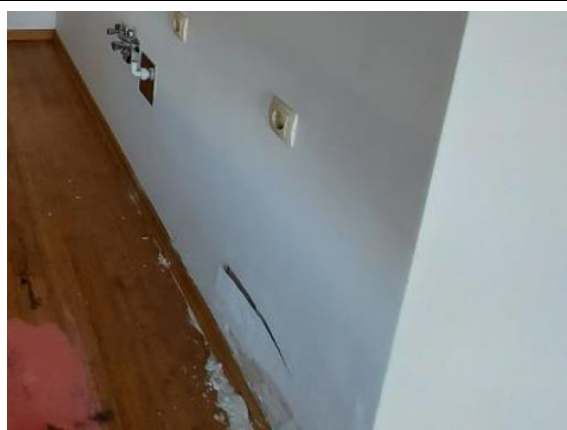
Detalj – oštećenje parketa u dnevnom boravku



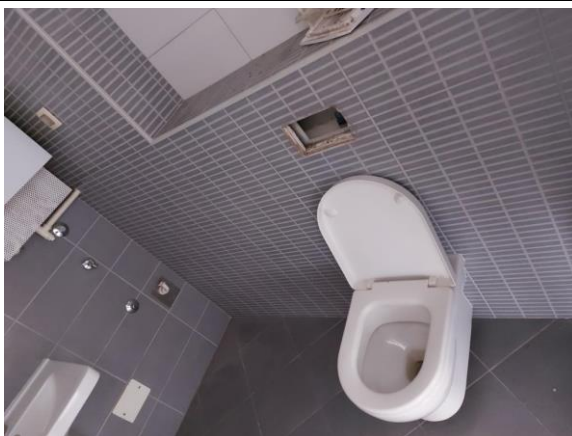
Detalj – oštećenje zida nakon uklonjene unutarnje jedinice klime



Detalj -oštećenje od curenja vode iz kupaonice



Detalj – oštećenje od curenja vode iz kupaonice



Detalj – potrgan ugradbeni vodokotlić

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi jednosobni stan sa kuhinjom, kupaonicom i ulaznim prostorom, ukupne površine upisane u ZK 46,28 m² i spremištem u podrumu površine 3,15 m². Stan se nalazi na 1. od ukupno 9 etaža zgrade (podrum, prizemlje i 7 katova), orijentiran je dnevnim boravkom na jug i zapad. Kupaonica je standardno opremljena sanitarijama, a kuhinja nije opremljena.

U stanu su vidljivi znakovi korištenja i ponašanja lošeg gospodara. Na zidovima mjestimično nedostaje žbuka uzrokovana uklanjanjem postera sa zida koji su bili pričvršćeni ljepljivim trakama. Uočena su mjestimična oštećenja parketa u kuhinji i dnevnom boravku uzrokovana kapanjem i prolijevanjem ljepljivih i masnih tekućina – voska (prema napomeni najmoprimca, stan se prije koristio kao kozmetički salom) kao i mjestimična značajnija oštećenja habanjem. U kupaonici je potrgano tipkalo vodokotlića, te isti treba zamijeniti. Na zidu u dnevnom boravku i kuhinji (zid sa kupaonicom, iza tuš kabine) vidljivi su tragovi curenja vode iz tuš kabine koje je potrebno sanirati uklanjanjem tuš kabine, novom hidroizolacijom kupaonice i postavljenjem nove tuš kabine i keramičkih pločica, kao i uređenje zida sa strane dnevnog boravka i kuhinje. Iz stana je prethodni korisnik uklonio unutarnju jedinicu klima uređaja i u razini zida prezeo sve instalacije klime. Isto je potrebno popraviti i nadomjestiti unutarnju klima jedinicu.

Navedena oštećenja i nedostaci uzeti su u obzir prilikom izračuna vrijednosti nekretnine kao umanjeње po m² stana potrebno za dovođenje stana u stanje mogućeg korištenja prema predviđenoj namjeni.

- održavanje objekta u kojem se nalazi predmet procjene je dobro
- objekt je višestambeni, slobodnostojeći
- podatci o energetske karakteristikama nisu poznati

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- okolni objekti su djelomično slične tipologije, katnosti i namjene, dok se u široj okolici nalaze i obiteljske kuće
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao poželjnu
- gradski javni i društveni sadržaji nalaze se u relativnoj blizini u kvartu Slobodština, a stanica javnog gradskog prijevoza nalazi se ispred objekta
- parkiranje vozila moguće je na čestici, na parkiralištu pod rampom
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Druge odlučne činjenice

- mogućnost nove gradnje na užoj i široj lokaciji je vrlo moguća, u trenutku očevida u izgradnji je višestambeni objekt sjeverno od zgrade u kojoj se nalazi procjenjivani stan
- pristupni put procjenjivanoj nekretnini čini ulica Avenija Većeslava Holjevca sa zapadne strane zgrade, ali čestica na kojoj se nalazi zgrada posredno pristupa navedenoj prometnici preko čestica kčbr.1569/7 i 1569/6, k.o. Zaprudski otok (upisane u zemljišne knjige kao oranice Većeslava Holjevca, u vlasništvu Grada Zagreba, a prema posjedovnom listu u posjedu privatne pravne osobe)

Osvrt na legalnost nekretnine

Za predmetni objekt u zemljišnim knjigama navedena je pozitivna zabilježba o upisanom Uvjeranju o uporabi:

„Zaprimljeno 13.10.2011. broj Z-49483/11

Na temelju čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) zabilježuje se da je za upis građevine na zk.č.br. 1569/1 priloženo uvjerenje za uporabu Grada Zagreba Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Odjela za graditeljstvo- Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-05/08-04/351, Urbroj: 251-13-22/105-08-3 od 13. svibnja 2008. godine."

Kakvoća procjenjivane nekretnine - tehnički podatci procjenjivane nekretnine

godina izgradnje	2008.
katnost objekta	Podrum, prizemlje i 7 katova
konstruktivni elementi	
- temelji	Armiranobetonska ploča
- nosiva konstrukcija	Opeka ojačana armiranobetonskim serklažima
- međukatna konstrukcija	Armiranobetonska ploča
- krovšte i pokrov	Armiranobetonska ploča, ravni neprohodni krov
- pregradni zidovi	Zidani opekom
- limarija	Izvedena
- pročelja	Termo izolacija i žbuka
prozori i vrata	
- prozori	PVC sa dvostrukim izo ostakljenjem i PVC roletama
- vrata	Ulazna protuprovalna, unutarnja drvena šperana, ličena
instalacije	
- vodovod	Instalacija je izvedena, priključak na gradsku mrežu je izvršen
- kanalizacija	Instalacija je izvedena, priključak na gradski kolektor je izvršen
- električna	Instalacija je izvedena, priključak na mjesnu mrežu je izvršen, brojilo odjavljeno i obustavljena isporuka električne energije
- grijanje	Centralno etažno plinsko, brojilo odjavljeno i obustavljena isporuka plina
obrada podova, stropova i zidova	
- podovi	Parket i keramičke pločice
- stropovi	Ožbukano i obojano
- zidovi	Fino ožbukano i obojano sa mjestimičnim oštećenjima
visina prostorija	> 2,60 m
vlažnost	Na zidu u dnevnom boravku i kuhinji iza kojeg je tuš kabina vidljivi su tragovi vlage koji su u trenutku očevida suhi
održavanje	Loše
praktičnost prostora	Prostor je prilagođen svojoj svrsi, iako se prije koristio kao kozmetički salon
orijentacija	Jug i istok
posebne napomene	Pri odlasku prethodnog korisnika prostora, stan je doveden u dosta loše stanje. Sa zidova su skidani plakati te je na mnogim mjestima skinuta fina žbuka, mjestimično su vidljivi značajni tragovi trošenja parketa kao i uprljanje masnim, ljepljivim materijalom (kao vosak), uklonjena je unutarnja klima jedinica kao i sva rasvjetna tijela. Potrgan vodokotlić. Prema navodu najmoprimca stanu su isključeni priključci.

Iskaz korisnih površina

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 79/2014). Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

NEKRETNINA	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
Stan 1 / 1.2 - 1. kat				
ulaz	3,06	1,00	3,06	
kupaona	4,41	1,00	4,41	
kuhinja	4,03	1,00	4,03	
soba	35,45	1,00	35,45	
	46,94	---	46,94	2,60
sporedni dio				
spremište na etaži -1	3,43	0,50	1,72	
	3,43	---	1,72	---
UKUPNO:	50,37	---	48,66	---
POVRŠINA IZVADKA:		46,28 + 3,51 = 49,79		
Izvor površina: Zk izvadak i mjerenje na terenu pri očevidu.				

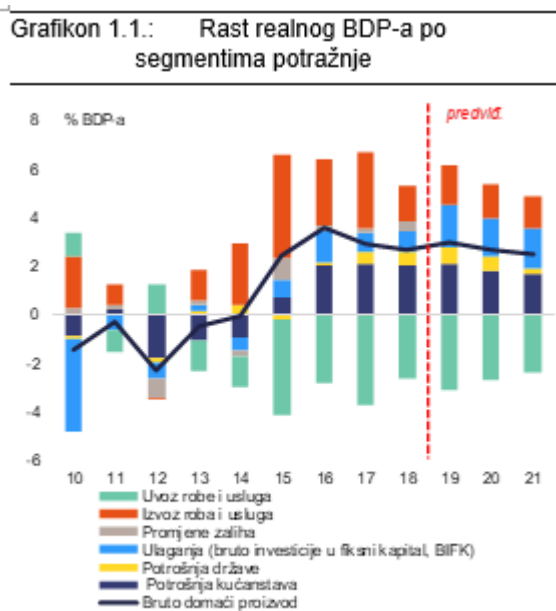
NAPOMENA: Moguće razlike u površinama korisne vrijednosti u odnosu na NKP izvatka mogu proizaći iz izmjera stvarnog stanja na terenu ili zbog primjene adekvatnih koeficijenata propisanih Pravilnikom.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2020. g.:

Procjenjuje se da je stopa rasta BDP-a u 2019. porasla na 3 % nakon usporenog rasta u 2018. Nakon što je u 2016. dosegnuo najvišu vrijednost od 3,5 %, rast realnog BDP-a postupno je usporio na 2,7 % u 2018. Usporavanje je bilo naglašenije od očekivanog, no čini se da je bilo privremeno. Na temelju dobrih rezultata ostvarenih u prva tri tromjesečja 2019. za cijelu je godinu predviđeno povećanje rasta od 3 %. Potrošnja kućanstava i dalje je glavni pokretač rasta, zajedno sa znatnim povećanjem ulaganja. Ulaganja su porasla zbog snažnog povlačenja sredstava iz fondova EU-a, no privatna su ulaganja, usprkos povoljnim uvjetima financiranja, bila usporena. Izvoz robe povećao se u 2019. nakon slabijih rezultata ostvarenih u drugoj polovini 2018. Rast izvoza usluga usporen je djelomično zbog zamjetnih ograničenja kapaciteta u vršnim mjesecima turističke sezone. Rast uvoza neznatno se smanjio u odnosu na 2018., ali je i dalje veći od rasta izvoza, što dovodi do ukupnog pogoršanja trgovinske bilance.

Očekuje se usporavanje gospodarskog rasta zbog vanjskog pritiska. Očekuje se da će snažna domaća potražnja ostati glavni pokretač rasta. Stalni rast zaposlenosti, povećanje plaća u javnom i privatnom



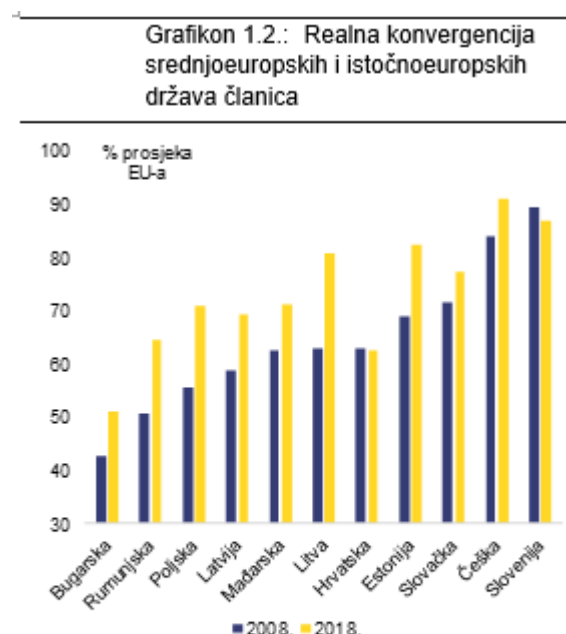
Izvor: Europska komisija

sektoru te niska inflacija trebali bi povećati raspoloživi dohodak kućanstava. Više projekata koji se u okviru tekućeg programskog razdoblja financiraju sredstvima EU-a i pridonose rastu javnih i privatnih ulaganja, trebalo bi tijekom 2020. i 2021. ući u fazu provedbe. Nakon razdoblja brzog povećanja tržišnih udjela očekuje se usporavanje rasta izvoza Hrvatske, djelomično zbog nesigurnosti povezanih s globalnom trgovinom i usporavanjem gospodarstava glavnih hrvatskih trgovinskih partnera. Očekuje se rast realnog BDP-a od 2,6 % u 2020. i 2,3 % u 2021.

Kad je riječ o gospodarskom sustizanju ostatka EU-a, Hrvatska je izgubila deset godina. Nakon

šestogodišnje recesije i umjerenog oporavka, gospodarski output tek je 2019. premašio output iz vremena prije krize. Slično tome, hrvatski BDP po stanovniku (izražen standardom kupovne moći) iznosio je 2018. 63 % prosjeka EU-a, što je jednako vrijednosti u zadnjoj godini prije krize (2008.). Nadalje, Hrvatska je još više zaostala za uspješnijim usporedivim gospodarstvima () u srednjoj i istočnoj Europi,

a prestigla su je i neka druga gospodarstva. Unatoč stabilnom rastu, Hrvatska još ima relativno nizak potencijal rasta, što će joj i dalje otežavati napore da sustigne ostatak EU-a u realnim terminima.



(1) Bruto domaći proizvod u tekućim cijenama po stanovniku (izražen standardom kupovne moći kao udio prosjeka EU-a)

Izvor: Eurostat

Ulaganja u Hrvatskoj i dalje su slaba i manja su od ulaganja u usporedivim državama članicama. Udio ulaganja u potencijalnom BDP-u od 2001., uz iznimku dviju godina, u Hrvatskoj je uvijek bio niži nego u usporedivim gospodarstvima. S krahom hrvatskog modela rasta iz razdoblja prije krize, koji se temeljio na potrošnji financiranoj zaduživanjem i javnim ulaganjima, naglo su pale bruto investicije u fiksni kapital. Rast se od početka oporavka temelji prvenstveno na potrošnji i izvozu, uz nisku razinu ulaganja zbog visokog preostalog duga u privatnom i javnom sektoru. Realne bruto investicije u fiksni kapital 2018. i dalje su bile gotovo 20 % manje od najviše razine zabilježene u 2008. Međutim, povlačenje sredstava iz fondova EU-a od pristupanja Hrvatske EU-u 2013. potaknulo je ulaganja. Očekuje se da će povlačenje sredstava u sljedeće dvije godine

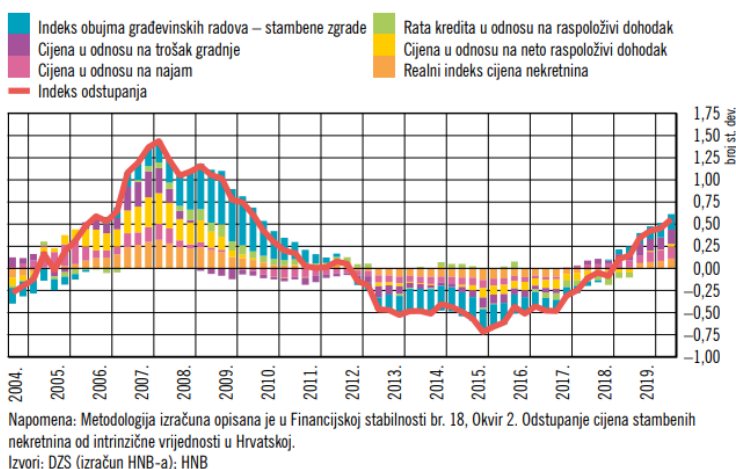
dosegnuti vrhunac kako sve više projekata bude ulazilo u fazu provedbe. Očekuje se da će ulaganja u 2020. i 2021. više doprinijeti rastu.

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 21 od kolovoza 2020., sektor Nekretnine:

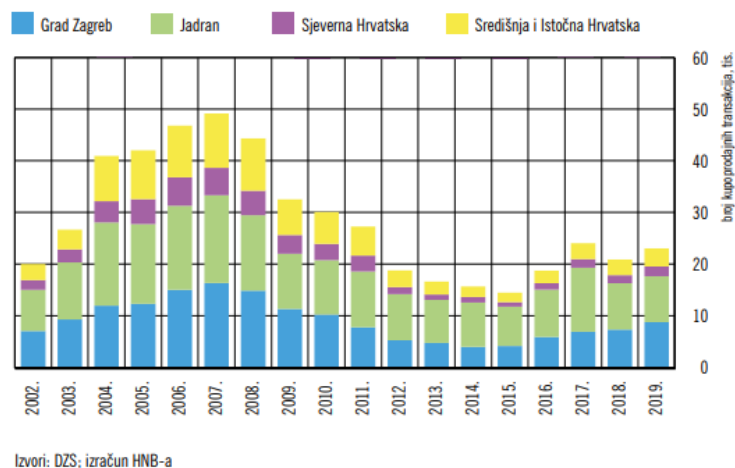
Snažan rast cijena stambenih nekretnina koji je obilježio proteklih nekoliko godina nastavio se i u prvom tromjesečju 2020., premda se očekuje njegovo blago usporavanje u odnosu na kraj 2019. No, zbog negativnih posljedica pandemije na gospodarski rast, povećane neizvjesnosti u smislu sigurnosti radnih mjesta i visine dohodaka, izraženog pada aktivnosti na tržištu nekretnina te povećane sklonosti likvidnijim i sigurnijim ulaganjima, one bi u sljedećem razdoblju mogle stagnirati ili padati. Time se povećavaju rizici povezani sa slabom likvidnošću tržišta nekretnina i padom vrijednosti kolaterala u bilancama banaka.

Epidemiološke mjere i nepovoljna makroekonomska kretanja gotovo su zamrznuli kupoprodajno tržište nekretnina krajem prvog te u većem dijelu drugog tromjesečja 2020. Nepovoljni makroekonomski šok pojavio se tek krajem prvog tromjesečja, pa bi se intenzitet rasta cijena na razini tog tromjesečja mogao samo blago usporiti u odnosu na prosječnu godišnju stopu od 9% iz 2019. godine, koja je ujedno bila

Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnina porasle su iznad razine određene fundamentima



2020. očekuje se njegov snažan pad. Istodobno, kao i kod cijena, i kod rasta broja kupoprodaja te u njihovoj regionalnoj distribuciji dominiraju grad Zagreb i Jadran s udjelom od oko dvije trećine u ukupnom broju transakcija (Slika 4.4.). Glavnina aktivnosti na tržištu nekretnina nakon uvođenja epidemioloških mjera odnosila se na realizaciju prethodno ugovorenih transakcija. Većina tih transakcija ugovorena je u okviru državnog programa subvencioniranja stambenih kredita. Prvi poziv u 2020. godini za prijave na program subvencija APN trajao je od 30. ožujka do 30. travnja 2020., kada je zaprimljen 3.681 novi zahtjev za državnu potporu. U okviru programa subvencioniranja realizirala se četvrtina ukupnih transakcija u razdoblju od 2017. do 2019., a tržišna aktivnost znatno bi skočila u mjesecima provedbe programa.



među najvišima u EU. Rast cijena u proteklom je razdoblju posebno bio izražen u gradu Zagrebu i na Jadranu, gdje su one dosegnule razine iz pretkriznog razdoblja, a pokazatelji odstupanja cijena nekretnina od makroekonomskih fundamenata krajem 2019. upućivali su na njihovu blagu precijenjenost (Slika 4.3.). Unatoč rastu u 2019. broj kupoprodajnih transakcija znatno je niži nego prije prethodne krize, a u njihovoj regionalnoj distribuciji dominiraju grad Zagreb i Jadran s udjelom od oko dvije trećine u ukupnom broju transakcija (Slika 4.4.). Glavnina aktivnosti na tržištu nekretnina nakon uvođenja epidemioloških mjera odnosila se na realizaciju prethodno ugovorenih transakcija. Većina tih transakcija ugovorena je u okviru državnog programa subvencioniranja stambenih kredita. Prvi poziv u 2020.

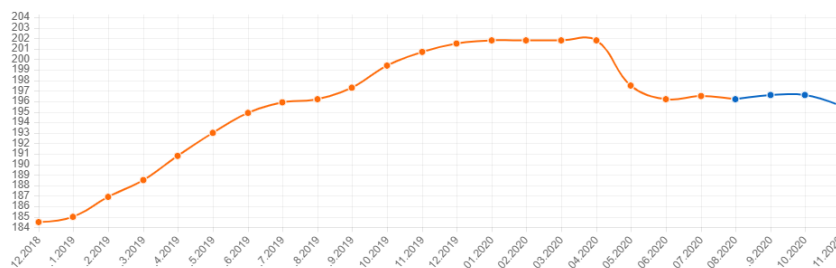
Buduće kretanje cijena nekretnina obilježeno je visokom razinom neizvjesnosti. Osim o daljnjem razvoju pandemije, ponajviše će ovisiti o dugotrajnosti utjecaja njezinih posljedica na ekonomiju, posebice na kretanja na tržištu rada, turizam te općenito na očekivanja potrošača.

BN Komentar – 23.09.2020. – portal Burza nekretnina

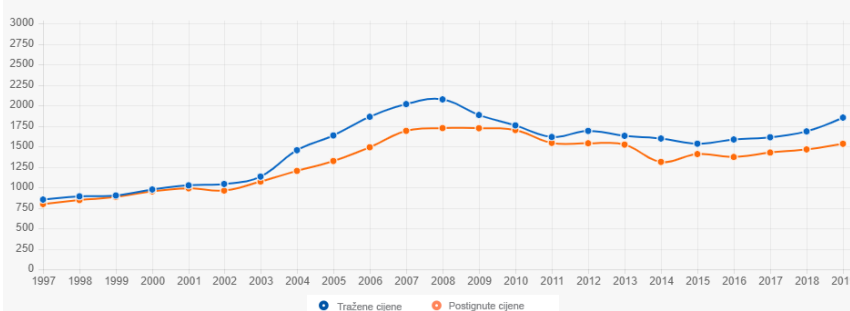
Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

BN Index

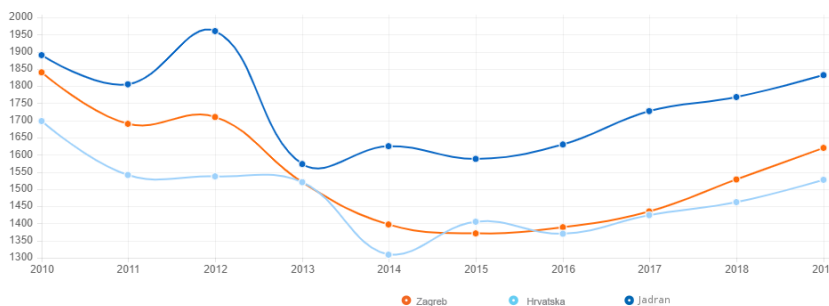
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.

**Tražene i postignute cijene**

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.–2018.g., u HR za stanogradnju

**Prosječno postignute cijene**

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



Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

Dijelom će se krvna slika tržišta poboljšati najavljenim jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom. Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena

pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu.

Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagači traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.

IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Odabir metode izračuna vrijednosti nekretnine

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.


Predmetna nekretnina je stan, te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti nekretnine

Na službenim internet stranicama nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, postoji interaktivna aplikacija pod nazivom Informacijski sustav prostornog uređenja, a čiji je jedan od modula eNekretnine, gdje su geolocirani podaci kupoprodajnih ugovora nekretnina u Republici Hrvatskoj u posljednje 4 godine, a sve sukladno Zakonu i pripadnim pravilnicima.

Pridržavajući se principa sličnosti obilježja s procjenjivanom nekretninom, uključujući i lokaciju, odabrane su poredbene nekretnine.

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno <i>Total</i>	novi stambeni objekti <i>New dwellings</i>	postojeći stambeni objekti <i>Existing dwellings</i>	Grad Zagreb <i>City of Zagreb</i>	Jadran <i>Adriatic coast</i>	Ostalo <i>Other</i>
Godina <i>Year</i>	Tromjesečje <i>Quarter</i>						
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
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

Izvor: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication

Podaci s eNekretnina dostupnih na internetu <https://nekretnine.mgipu.hr>


Informacije	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1338708
Datum pregleda	21.1.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4361702
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.11.2020
Površina u prometu	77,75
Vrijednost nekretnine (KN)	1.056.938,68
Datum ugovora	10.11.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SLOBODSTINA ZAPAD
Pretežita namjena cjenovnog bloka	D - DRUŠTVENA NAMJENA

Informacije	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1333094
Datum pregleda	21.1.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4350410
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.10.2020
Površina u prometu	85,78
Vrijednost nekretnine (KN)	920.000,00
Datum ugovora	22.10.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SLOBODSTINA ZAPAD
Pretežita namjena cjenovnog bloka	D - DRUŠTVENA NAMJENA

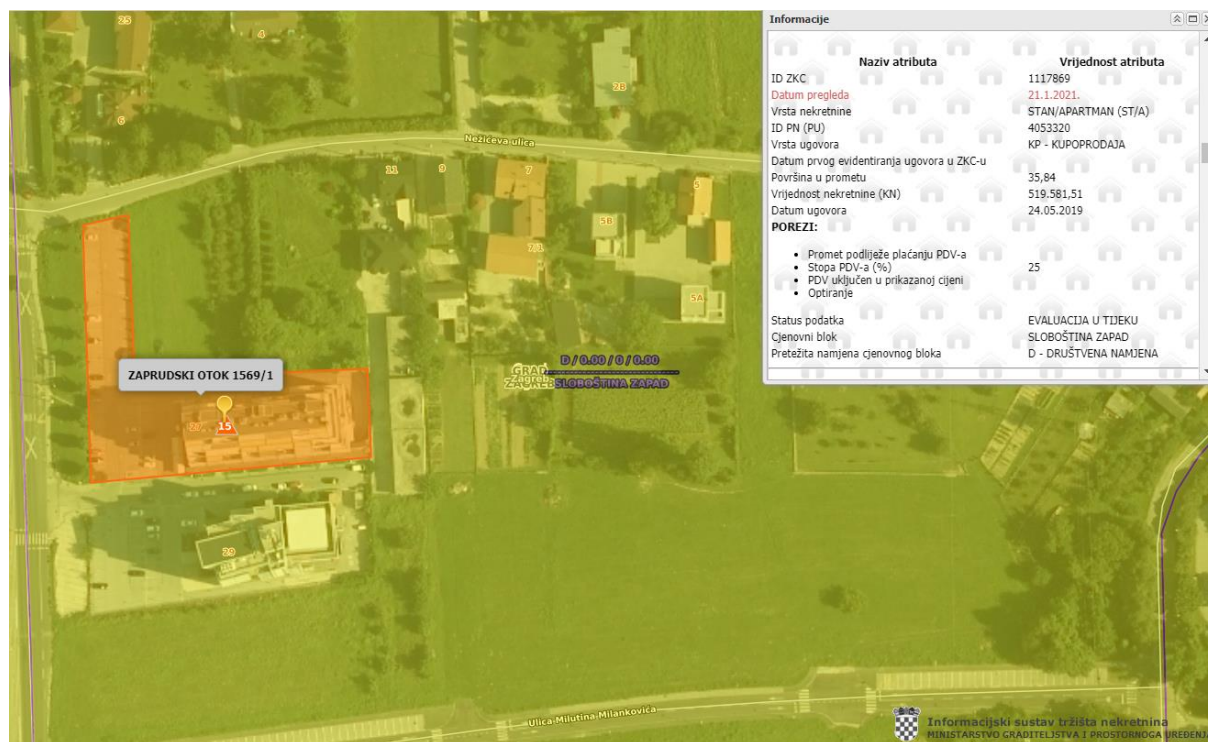
Informacijski sustav iz zbirke nekretnosti
MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA



Informacije	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1323001
Datum pregleda	21.1.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4335816
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.10.2020
Površina u prometu	80,78
Vrijednost nekretnine (KN)	1.003.569,72
Datum ugovora	29.09.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SLOBODSTINA ZAPAD
Pretežita namjena cjenovnog bloka	D - DRUŠTVENA NAMJENA

Informacije	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1204558
Datum pregleda	21.1.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4171131
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	87,62
Površina u prometu	1.003.855,68
Vrijednost nekretnine (KN)	02.12.2019
Datum ugovora	
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	25
• Stopa PDV-a (%)	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optiranje	
Status podatka	EVALUACIJA U TJEKU
Cjenovni blok	SLOBODSTINA ZAPAD
Pretežita namjena cjenovnog bloka	D - DRUŠTVENA NAMJENA

Informacijski sustav iz zbirke nekretnosti
MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOGA UREĐENJA



Izračun vrijednosti nekretnine

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina stana (m ²)	Položaj (etaža i orijentacija)	Broj soba	Opće stanje
21.1.2021	Sloboština zapad	Grad Zagreb	1569/1, Zaprudski otok	49,79	1. kat, zapad-jug	2,0	loše

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina stana (m ²)	Položaj (etaža i orijentacija)	Broj soba	Opće stanje
1	10.11.2020	Sloboština zapad	Grad Zagreb	1.801	77,75	---	---	dobro
2	22.10.2020	Sloboština zapad	Grad Zagreb	1.416	85,78	6. kat	3,0	dobro
3	29.9.2020	Sloboština zapad	Grad Zagreb	1.646	80,78	3. kat	3,0	dobro
4	2.12.2019	Sloboština zapad	Grad Zagreb	1.541	87,62	3. kat	3,0	dobro
5	24.5.2019	Sloboština zapad	Grad Zagreb	1.953	35,84	---	---	dobro

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	1.800,64	Grad Zagreb	116,560	Grad Zagreb	116,56	1,000	1.800,64
2	1.415,74	Grad Zagreb	116,560			1,000	1.415,74
3	1.646,45	Grad Zagreb	116,560			1,000	1.646,45
4	1.540,74	Grad Zagreb	116,560			1,000	1.540,74
5	1.953,13	Grad Zagreb	116,560			1,000	1.953,13

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	1.800,64	Grad Zagreb	10.11.2020	142,54	142,54	1,000	1.800,64
2	1.415,74		22.10.2020	142,54		1,000	1.415,74
3	1.646,45		29.9.2020	142,54		1,000	1.646,45
4	1.540,74		2.12.2019	137,38		1,038	1.598,61
5	1.953,13		24.5.2019	131,15		1,087	2.122,75

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
		Mikrolokacija	Površina stana	Položaj u zgradi	Pripadci	Ostalo		
1	1.800,64	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	1.800,64
2	1.415,74	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	1.415,74
3	1.646,45	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	1.646,45
4	1.598,61	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	1.598,61
5	2.122,75	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	1,00	2.122,75

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	1.800,64	5%	83,81	Zadovoljav a			
2	1.415,74	-18%	301,10	Zadovoljav a			
3	1.646,45	-4%	70,39	Zadovoljav a			
4	1.598,61	-7%	118,22	Zadovoljav a			
5	2.122,75	24%	405,91	Zadovoljav a			
	1.716,84	prosje k	530,45	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Odstupanja (€/m ²)					Ukupna odstupanja (€/m ²)	Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
1.717	→ 0	↓ -50	→ 0	→ 0	→ 0	-50	1.667
Procijenjeni iznos za popravak šteta i neodržavanja stana, prema javno dostupnim cijenama radova, je između 17.000 i 18.000kn ukupno. Svedeno na kvadraturu samog stana (bez spremišta), popravci iznose cca 50€/m ² stana. Za navedenu svotu umanjena je izračunata vrijednost stana po m ² .							

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Stan na 1. katu	1.667	49,79	82.992	627.406
Ukupno			82.992	627.406
Zakruženo				627.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,559853 kn/€				

PRILOZI**Izvadak iz zemljišne knjige**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
 Stanje na dan: 19.01.2021. 23:24

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDESKI OTOK

Broj ZK uložka: 1521

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8776/2020
 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.	1569/1	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA BR.27 VEČESLAVA HOLJEVCA I DVORIŠTE			3178	
		UKUPNO:			3178	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 13.10.2011. broj Z-49483/11 Na temelju čl. 116 Zakona o izmjenama i dopunama zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 90/11) zabilježuje se da je za upis građevine na zk.č.br. 1569/1 priloženo uvjerenje za uporabu Grada Zagreba Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Odjela za graditeljstvo- Središnji odsjek za graditeljstvo Klasa: UP/I-361-05/08-04/351, Urbroj: 251-13-22/105-08-3 od 13. svibnja 2008. godine.	"ZABILJEŽBA"

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 10/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) dvosobni stan na I. katu oznake 1 /1.2 (I.ulaz) korisne površine 46,28 m2 te pripadajuće spremište br.2 u podrumu površine 3,51 m2 MONUMENTUM D.O.O., OIB: 59333236135, SAMOBORSKI NOVAKI, 3. CVJETNA BR. 10	
3.1	Zaprimljeno 19.09.2011. broj Z-44921/11 Temeljem Rješenja o ovrši posl. br. Ovrj-1841/11 ovoga suda od 04. srpnja 2011. godine zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnosti, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA
4.1	Zaprimljeno 02.12.2011. broj Z-59265/11 Na temelju Rješenja o ovrši Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-3371/2011 od 28. studenog 2011. godine, zabilježuje se ovrha utvrđivanjem vrijednosti nekretnosti, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d., Zagreb, Slavenska Avenija 6, iz iznosa ostvarenog prodajom.	ZABILJEŽBA OVRHE
5.1	Zaprimljeno 20.02.2013. broj Z-8693/13 Temeljem ovosudnog rješenja o ovrši posl.br. Ovr-146/13 od 07. veljače 2013. zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnosti, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA OVRHE
6.1	Zaprimljeno 17.09.2013. broj Z-42246/13 Na temelju rješenja o ovrši Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj: Ovrj-2177/13 od 13. rujna 2013. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDESKI OTOK

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1521

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.1	VIDI C 5.1	
2.2	Zaprimljeno 09.10.2018.g. pod brojem Z-19978/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA KARLOVAC, POSL.BR. 4 ST-2944/17 OD 3.LISTOPADA 2018. GODINE, nad stečajnim dužnikom Stečajna masa iza Monumentum d.o.o., Zagreb, Vranovinski ogranak I. 2, OIB:45472463523.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 2 (10/1000)			
2.1	Zaprimljeno 23.09.2008. broj Z-54233/08 Temeljem Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama solemniziran po javnom bilježniku pod posl.br. OV-15163/08 od 22.09.2008., uknjižuje se založno pravo: a) u iznosu 60.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, po srednjem tečaju vjerovnika, važećem na dan dospelja, s redovnom kamatom po stopi od 9,55% godišnje, koja je promjenjiva sukladno Odluci vjerovnika, sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora koja u trenutku sklapanja ovog sporazuma iznosi 17% godišnje, promjenjiva, jednokratno, te s ostalim kamatama, naknadama i eventualnim troškovima sukladno Sporazumu o osiguranju i b) u iznosu 130.000,00 Kn, s redovnom kamatom po stopi od 9,95% godišnje, koja je promjenjiva sukladno Odluci vjerovnika, sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora koja u trenutku sklapanja ovog sporazuma iznosi 17% godišnje, promjenjiva, te s ostalim kamatama, naknadama i eventualnim troškovima sukladno Sporazumu o osiguranju,		
2.2	Zaprimljeno 12.04.2019.g. pod brojem Z-8396/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU OD 05.04.2019. (SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU ILINKI LIŠONEK IZ ZAGREBA POD POSL.BR. OV-2900/2019), PUNOMOĆ BR. SPRPN-1/18 OD 01.06.2018. (DEPONIRANA NA OVOME SUDU POD POSL.BR. 39 SU-429/2018), PUNOMOĆ 18.12.2018, uknjižuje se prijenos založnih prava upisanih: pod poslovnim brojem Z-54233/08 u iznosu od 60.000,00 EUR i 130.000,00 Kn, sa imena nosioca tog prava Raiffeisenbank Austria d.d., OIB:53056966535, Zagreb, Petrinjska 59, na sada:		na 2.1
2.3	Zaprimljeno 08.05.2020.g. pod brojem Z-8776/2020 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 31.03.2020, uknjiženog za korist EOS MATRIX d.o.o., OIB: 76674680107, Horvatova ulica 82, 10000 Zagreb rješenjem ovog suda posl. br. Z-54233/08=Z-8396/19 u iznosu od 60.000,00 EUR i 130.000,00 Kn, za korist: CULJAK MARIO, OIB: 57728133987, ULICA BOŽIDARA MAGOVCA 16C, 10000 ZAGREB		na 2.2
3. Na suvlasnički dio: 2 (10/1000)			
3.1	Zaprimljeno 04.11.2009. broj Z-54782/09 Na temelju Sporazuma o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretnini br. 09025010024 od 28. listopada 2009. godine, javnobilježnički solemniziranog pod br. OV-8429/09, uknjižuje se založno pravo za iznos od 18.300,00 EUR ukuskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju vjerovnika važećem na dan dospelja, s redovnom kamatom od 10,30 % godišnje, promjenjiva, sukladno Odluci vjerovnika, sa zateznom kamatom u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, koja u trenutku sklapanja Sporazuma iznosi 17 %, godišnje, promjenjiva, odnosno zateznom kamatom u visini redovne kamate ako je ista viša od zakonske zatezne kamate, te sa ostalim pripadajućim kamatama, naknadama i eventualnim troškovima, za korist:	18.300,00 EUR	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

20.01.2021. 21:17:37

Stranica: 2

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDESKI OTOK

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1521

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 12.04.2019. g. pod brojem Z-8396/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU OD 05.04.2019. (SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU ILINKI LIŠONEK IZ ZAGREBA POD POSL. BR. OV-2900/2019), PUNOMOĆ BR. SPRPN-1/18 OD 01.06.2018. (DEPONIRANA NA OVOME SUDU POD POSL. BR. 39 SU-429/2018), PUNOMOĆ 18.12.2018. uknjižuje se prijenos založnog prava upisanog pod poslovnim brojem Z-54782/09 u iznosu od 18.300,00 EUR sa imena nosioca tog prava Raiffeisenbank Austria d.d., OIB:53056966535, Zagreb, Petrinjska 59, na sada:		na 3.1
3.3	Zaprimljeno 08.05.2020. g. pod brojem Z-8776/2020 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 31.03.2020. uknjiženog za korist EOS MATREX d.o.o., OIB: 76674680107, Horvatova ulica 82, 10000 Zagreb rješenjem ovog suda posl. br. Z-54782/09=Z-8396/19 u iznosu od 18.300,00 EUR, za korist: CULJAK MARIO, OIB: 57728133987, ULICA BOŽIDARA MAGOVCA 16C, 10000 ZAGREB		na 3.2
4. Na suvlasnički dio: 2 (10/1000)			
4.1	Zaprimljeno 18.07.2013. broj Z-35020/13 Na temelju rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj: Ovr-1739/13-2 od 12. srpnja 2013. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 447.817,23 kn (slovima: četiristočetrestsedamstisućaoamstosedamnaest kuna i dvadesettri lipe) sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 4. lipnja 2013. do isplate prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	447.817,23 KN	
4.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
5. Na suvlasnički dio: 2 (10/1000)			
5.1	Zaprimljeno 01.10.2013. broj Z-44445/13 Temeljem rješenja o ovrši Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. Ovrj-2178/2013 od 27. rujna 2013. zabilježuje se ovrha		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.01.2021.