

Naručitelj: GLUMINA BANKA d.d. u stečaju
Zagreb, Andrije Hebranga 11
OIB: 82806041381

Predmet: DVOETAŽNI TROSOBNI STAN NA ČETVRTOM I
PETOM KATU S PRIPACIMA
Zagreb, Kninski trg 9

Identifikacija: Knjiga PU: Trnje
k.p.u. podul.br. 4368

Površina: KVP ukupno = 109,41 m²

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U X/2018.G.**



Tržišna vrijednost: 1.140.000,00 kn = 153.851,53 EUR



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 16.10.2018. g.



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

Broj: 4 Su-913/18
Zagreb, 13. srpnja 2018.

RJEŠENJE

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

riješio je

Hrvoje Balijske, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

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



- O tome obavijest:
1. Hrvoje Balijske
 2. Ministarstvo pravosuđa
 3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da utvrdi tržišnu vrijednost nekretnine oznake:

Knjiga PU: **Trnje**
k.p.u. podul.br. **4368**

nekretnina: **DVOETAŽNI TROSOBNI STAN NA ČETVRTOM I
PETOM KATU S PRIPACIMA**
na lokaciji: **Zagreb, Kninski trg 9**

Dan kakvoće: 15.10.2018.
Dan vrednovanja: 16.10.2018.
Dan očevida: 15.10.2018.

Očevid nekretnine: izvršen u nazočnosti predstavnika vlasnika nekretnine

1.2. Popis primjenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

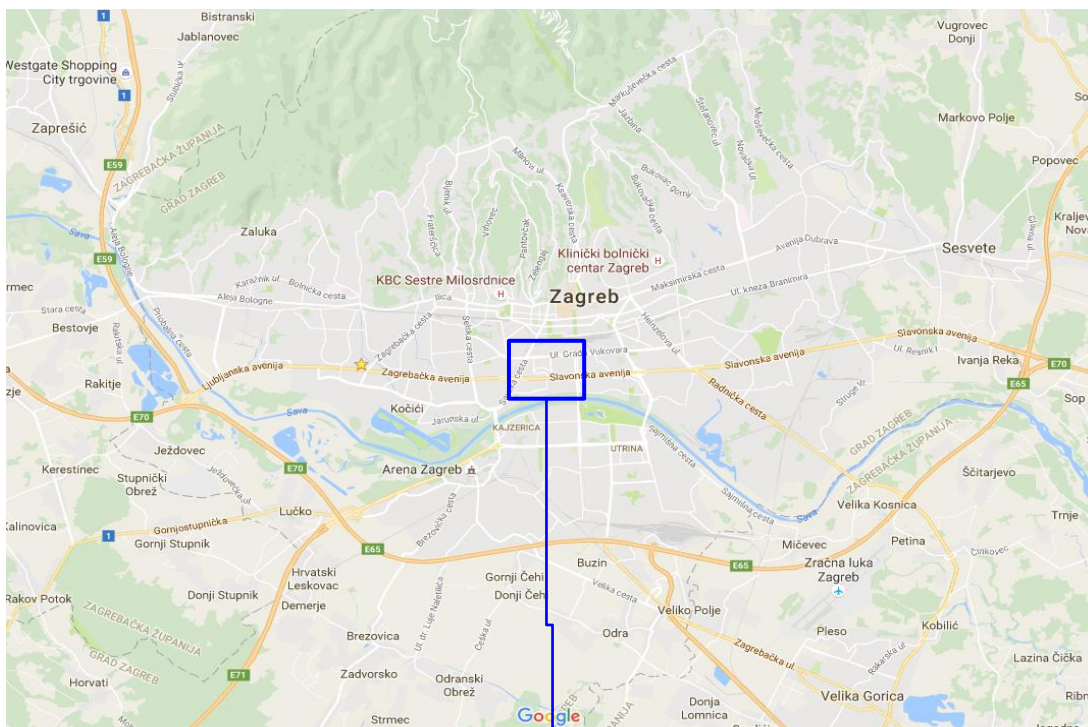
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina
- Institut IGH d.d.: Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, izdanje III/2015

1.3. Ostalo

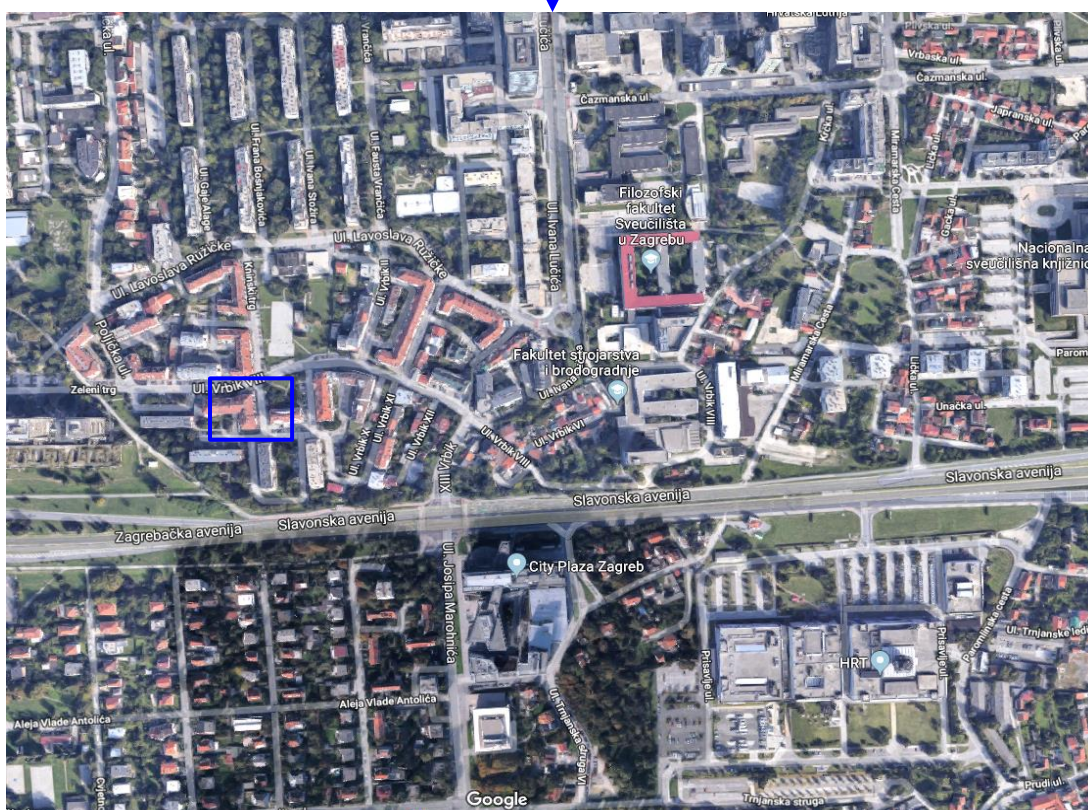
- **Predmetna stambeno-poslovna zgrada nije etažirana. Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je glede usmene izjave predstavnika vlasnika nekretnine.**
- **Uvidom u pribavljeni prikaz k.p.u. poduloška nekretnine, predmetnom stanu pripada spremište u podrumu zgrade, za koje očevid nije bilo moguće izvršiti. Potpisani vještak je mišljenja da su u pribavljenom prikazu k.p.u. poduloška nekretnine iskazane podne površine predmetnog stana i pripatka, stoga će površinu pripadajućeg spremišta usvojiti glede iskazanog u pribavljenom prikazu k.p.u. poduloška primjenjujući odgovarajuće koeficijente za obračun korisnih vrijednosti površina sukladno važećem Pravilniku o metodama procjena vrijednosti nekretnina (NN 105/15).**

1.4. Opći uvjeti

- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.
- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.



ZEMLJOPISNJA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu k.p.u. poduloška iskazano je:

Knjiga PU: **Trnje**
k.p.u. podul.br. **4368** - stan br. 1 na IV i V (četvrtom i petom) katu
s pripadajućim spremištem br. 14 u

Vlasnik: **GLUMINA BANKA D.D. PODRUŽNICA SAMOBOR**
Samobor, Zagrebačka 26

b. Katastarsko stanje

k.o. **Trnje**
k.č.br. **4505/58**



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TRNJE, 335649
 k.č. br.: 4505/58

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 16.10.2018

PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

2.2. Opisi

2.2.1. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u gradu Zagrebu, na području Trnja. Područje je u cijelosti urbanizirano, izgrađeno je višeetažnim stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim zgradama. Teren na lokaciji je ravan. Prilazne prometnice su asfaltirane, komunalno uređene i opremljene. Ulicom uz predmetnu stambeno-poslovnu zgradu položena je sljedeća gradska komunalna infrastruktura: vodovod, električna, kanalizacija, plinopskrba, vrelovod i telefonija. Parkiranje je omogućeno na vanjskim javnim parkirnim mjestima u zoni naplate parkiranja. Javni gradski prijevoz - tramvaj i autobus u blizini predmetne nekretnine.

2.2.2. Zgrada

Predmetna stambeno-poslovna zgrada izgrađena je ca. 1990. g. Katnost zgrade je podrum + prizemlje + 5 katova. Nosiva konstrukcija je armirano betonska. Međukatne konstrukcije su armirano betonske ploče. Stubište je unutarnje, armirano betonsko, završno obrađeno. Zgrada nema ugrađeno dizalo. Pročelja su završno obrađena fasadnom opekama. Krovnište je višestrešno, pokriveno crijepom. Zgrada je priključena na gradske komunalne sisteme: vodovod, električna, kanalizacija, vrelovod i telefonija.

2.2.3. Stan

Ulazna vrata stana su drvena, puna. Podovi su završno obrađeni sukladno namjeni prostora: parket i keramičke pločice. Zidovi su ožbukani, gletani i obojeni; u kupaonici i WC-u djelomično obloženi keramičkim pločicama. Vanjska stolarija je dvostruka drvena ostakljena ravnim staklom, opskrbljena roletama. Unutarnja vrata su drvena, puna i ostakljena. Sanitarna oprema je od keramike i PVC. Grijanje i priprema PTV je s priključkom na gradsku toplanu. Radijatori su aluminijski rebrasti tipa "lipovica" s ugrađenim termoregulacijskim ventilima. Instalacije su položene podžbučno, osim cijevnog razvoda grijanja. Stan ima portafon i vlastito brojilo za potrošnju električne energije.

Predmetni stan je loše održavan; u pojedinim prostorijama stana vidljiva su oštećenja uzrokovana vlagom, potrebno je parket zamijeniti novim, ugraditi unutarnju stolariju na mjestima na kojima ista nedostaje, ugraditi nova ulazna vrata, sanirati vertikalnu komunikaciju - drvene stepenice koje povezuju dvije etaže stana.

2.2.4. Spremište

S obzirom da vještak nije bio u mogućnosti izvršiti očevid spremišta u podrumu koje pripada predmetnom stanu, detaljan opis istog nije moguće iskazati. Za potrebe izrade ovog elaborata procjene usvaja se da je spremišni prostor obrađen prosječnim materijalima završne obrade za ovaj tip prostora te prosječno održavan.

2.4. Površina

Površina stana utvrđuje se glede izmjere u naravi.

a. Stan

Prostorije	h = 2,53 m	NGP m ²	k	KVP m ²
4. kat				
Ulazni hodnik		8,39	1,00	8,39
WC		2,10	1,00	2,10
Izba		2,36	1,00	2,36
Dnevni boravak		18,85	1,00	18,85
Kuhinja		16,50	1,00	16,50
Loggia		4,51	0,75	3,38
Ukupno:		52,70		51,58
5. kat				
Soba 1		14,85	1,00	14,85
Predsoblje		8,46	1,00	8,46
Soba 2		16,31	1,00	16,31
Loggia		8,29	0,75	6,22
Kupaonica		4,74	1,00	4,74
Garderoba		6,03	1,00	6,03
Ukupno:		58,67		56,61
Ukupno:		111,38		108,19

Izmjerom u naravi utvrđena je ukupna korisna vrijednost površine stana od: 108,19 m², dok je u prikazu k.p.u. poduloška iskazana površina stana od 108,00 m².

Potpisani vještak usvaja kao mjerodavnu površinu utvrđenu glede izmjere u naravi.

b. Spremište

Površina se usvaja glede iskazanog u pribavljenom prikazu k.p.u. poduloška nekretnine.

Prostorije	NGP m ²	k	KVP m ²
Spremište	2,44	0,50	1,22
Ukupno:	2,44		1,22
Sveukupno:	113,82		109,41

2.5. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz k.p.u. poduloška nekretnine nije evidentirana niti pozitivna niti negativna zabilježba o priloženim aktima za uporabu predmetne zgrade.

Vještaku nisu predočeni akti za građenje i uporabu predmetne zgrade.

Potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi legalitet predmetne zgrade. S obzirom na činjenicu da je predmetna stambena zgrada objekt kolektivnog stanovanja u gradu Zagrebu s početka 1990-ih godina, bez negativne zabilježbe u k.p.u. podulošku, potpisani vještak izrađuje ovaj elaborat uz pretpostavku da je predmetna zgrada legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17).

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2018. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije te daljnji rast BDP-a.

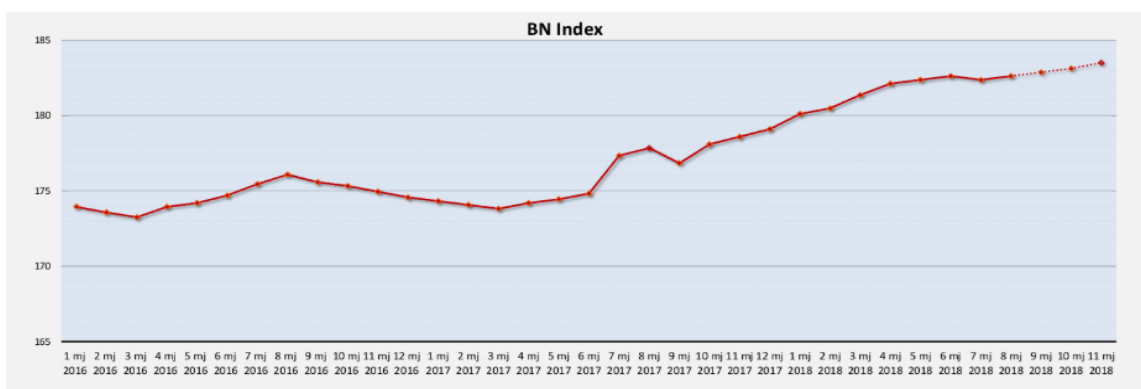
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.net.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.



4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

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.

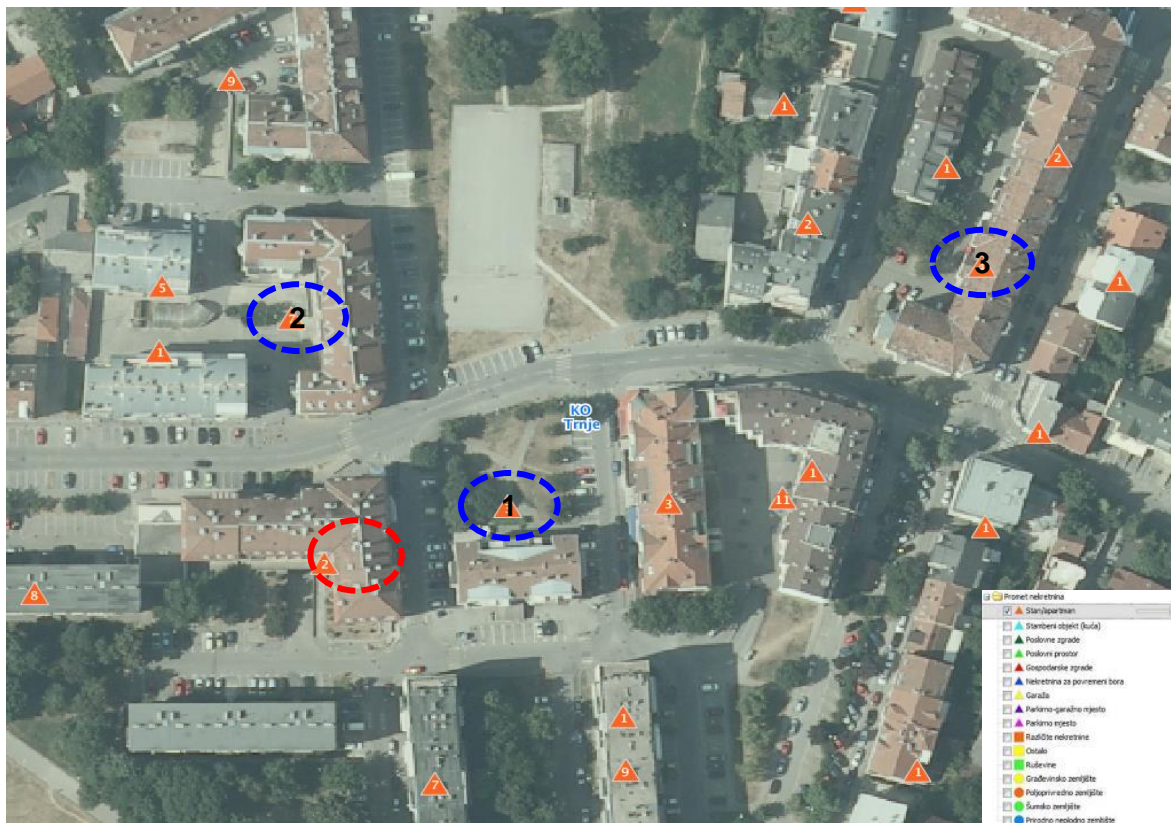
TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim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


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

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

4.2.1. Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina


Jedinična cijena stana određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>)



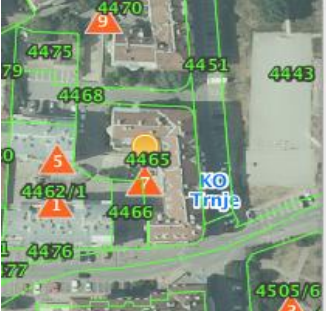
 lokacija nekretnine koja je predmet procjene

 lokacije poredbenih nekretnina

POREDBENA NEKRETNINA 1

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	579164
	Datum pregleda	16.10.2018.
	Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
	ID PN (PU)	3413811
	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	99,75
	Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
	Vrijednost nekretnine (KN)	823.511,94
	Datum ugovora	08.07.2016
	Status podatka	Provedena evaluacija

POREDBENA NEKRETNINA 2

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	851591
	Datum pregleda	16.10.2018.
	Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
	ID PN (PU)	3563180
	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	91,69
	Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
	Vrijednost nekretnine (KN)	1.042.670,02
	Datum ugovora	08.02.2017
	Status podatka	Provedena evaluacija

POREDBENA NEKRETNINA 3

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	ID ZKC	722008
	Datum pregleda	16.10.2018.
	Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
	ID PN (PU)	3592191
	Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	85,02
	Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
	Vrijednost nekretnine (KN)	815.100,00
	Datum ugovora	16.03.2017
	Status podatka	Preuzeto od PU

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	KVP (m ²)
1.	Trnje	4505/60	stan	99,75
2.	Trnje	4465	stan	91,69
3.	Trnje	4415/1	stan	85,02

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m ²)
1.	08.07.2016.	823.511,94	8.255,76
2.	08.02.2017.	1.042.670,02	11.371,69
3.	16.03.2017.	815.100,00	9.587,16

Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz eNekretnina, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.

S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (kn/m ²)	kupopr.	DZS sada		c1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
				sada	k		
1.	08.07.2016.	8.255,76	101,96	114,51	1,123	9.271,94	-16,0%
2.	08.02.2017.	11.371,69	100,72	114,51	1,137	12.928,64	17,2%
3.	16.03.2017.	9.587,16	100,72	114,51	1,137	10.899,78	-1,2%
Prosječna vrijednost:						11.033,45	

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Q 2015. = 100) ²⁾ Indices (Q 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6	-0,5	-0,6	-1,0	-0,5	0,0
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	-1,3	-1,1	-1,5	-1,9	-1,1	-0,8
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7	-1,2	-0,4	-0,9	-0,7	-0,3
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4	-3,7	-3,1	-1,9	-4,4	-3,7
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0	-1,4	-1,9	1,2	-1,0
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6	-2,4	0,5	-2,0	-0,5	1,3
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1	-0,1	0,0	1,7	-3,0
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7	-1,0	-0,8	-2,7	2,1
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,7
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,3
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom u Prilozima 5 do 7.

a. Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a * k_k + b * k_o + c * k_{gps} + d * k_{uo} + e * k_{sks}$$

k_k	koeficijent katnosti stana
k_o	koeficijent orijentacije stana
k_{gps}	koeficijent geografskog položaja (dnevnog boravka)
k_{uo}	koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)
k_{sks}	koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

pri čemu postotci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p iznose:

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

S obzirom da prema raspoloživim parametrima poredbenih i predmetne nekretnine vještak ne može izdvojiti neka posebna ili značajna obilježja, K_p se izračunava korištenjem preporučenog izraza u Prilogu 5 Pravilnika, kao što slijedi:

$$K_p = 0,28 * k_k + 0,09 * k_o + 0,22 * k_{gps} + 0,27 * k_{uo} + 0,14 * k_{sks}$$

Red.br.	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}	k_p
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	
PREDMETNI STAN:	1,08	1,00	1,00	1,00	0,50	0,9524
POREDBENE NEKRETNINE:						
1.	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224
2.	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224
3.	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9776

Napomena:

Dio parametara poredbenih nekretnina potreban za izračun koeficijenta povoljnosti nije iskazan u pribavljenim podacima iz registra eNekretnine, niti ih je moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje značajno nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga potpisani vještak usvaja prosječnu vrijednost tih parametara, kako za poredbene nekretnine, tako i za predmetnu nekretninu.

b. Utjecaj buke na vrijednost nekretnine

Budući da su lokacija i prirodno okruženje predmetne i poredbenih nekretnina istovjetne, a temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak usvaja da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine:

$$K b = 0,00$$

c. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak nije identificirao izvore zagađenja zraka koji bi mogli imati posebnog utjecaja na tržišnu vrijednost predmetne ili poredbenih nekretnina, pa se usvaja da je utjecaj zagađenja zraka identičan za sve nekretnine:

$$K zz = 0,00$$

d. Interkvalitativno izjednačenje

Izjednačene prosječne cijene stana za poredbene nekretnine izračunavaju se prema formuli:

$$c 2 = c 1 / K ukupno$$

Red.br.	c1 (kn/m2)	K p	K b	K zz	K ukupno	c 2 (kn/m2)
1.	9.271,94	1,0224	0,00	0,00	1,0224	9.068,80
2.	12.928,64	1,0224	0,00	0,00	1,0224	12.645,38
3.	10.899,78	0,9776	0,00	0,00	0,9776	11.149,53
PROSJEČNA CIJENA STANA:						10.954,57

4.2.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajne okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijedosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

Red.br.	c 2 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
1.	9.068,80	-17,2%
2.	12.645,38	15,4%
3.	11.149,53	1,8%
10.954,57		

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena. Sukladno navedenom, uvrđuje se da izjednačena prosječna cijena stana iznosi:

$$c = \quad \quad \quad \mathbf{10.954,57 \text{ kn/m}^2 \text{ KVP}} = \quad \quad \quad \mathbf{1.478,40 \text{ EUR/m}^2 \text{ KVP}}$$

4.2.3. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine

Izračun korekcionog koeficijenta za predmetni stan:

K p	K b	K zz	K ukupno
0,9524	0,00	0,00	0,9524

4.2.3.1. Jedinična cijena predmetnog stana

$$c \text{ STAN} = K * c$$

pri čemu je:

K ukupni korekcionni koeficijent
c izjednačena prosječna cijena stana

Dakle, jedinična cijena predmetnog stana iznosi:

$$c \text{ STAN} = 0,9524 * 10.954,57 = 10.433,13 \text{ kn}$$

c STAN =	10.433,13 kn/m2 KVP =	1.408,03	EUR/m2 KVP
-----------------	------------------------------	-----------------	-------------------

4.2.3.2. Tržišna vrijednost nekretnine

$$T_v = c \text{ STAN} * KVP$$

c STAN jedinična cijena predmetnog stana
KVP korisna vrijednost površine stana i pripadaka

Sukladno navedenom, izračunava se da tržišna vrijednost stana i pripadaka iznosi:

$$T_v = 10.433,13 \text{ kn} * 109,41 = 1.141.488,75 \text{ kn}$$

T_v =	1.140.000,00 kn	=	153.851,53 EUR
------------------------	------------------------	----------	-----------------------

$$c = 10.419,52 \text{ kn /m2 ukupne KVP} = 1.406,19 \text{ EUR /m2 ukupne KVP}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **DVOETAŽNI TROSOBNI STAN NA ČETVRTOM I
PETOM KATU S PRIPACIMA**
na lokaciji: **Zagreb, Kninski trg 9**

Knjiga PU: **Trnje**
k.p.u. podul.br. **4368**

5.2. Vlasnik

GLUMINA BANKA D.D. PODRUŽNICA SAMOBOR
Samobor, Zagrebačka 26

5.3. Površina

	KVP
Stan	108,19 m ²
Spremište	1,22 m ²
Ukupno:	109,41 m²

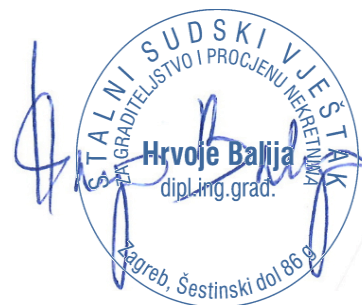
5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

Tv =	1.140.000,00 kn	=	153.851,53 EUR
-------------	------------------------	----------	-----------------------

c = 10.419,52 kn /m² ukupne KVP = 1.406,19 EUR /m² ukupne KVP

Tečaj HNB: 1 EUR= 7,409741 kn

Zagreb, 16.10.2018. g.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
 Stanje na dan: 11.10.2018 01:44

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani poduložak

Knjiga PU: TRNJE

Broj poduloška: 4368 / zk. uložak: -

Broj zadnjeg dnevnika: Zs-1465/2001

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Stambena zgrada VRBIK 8 33/C, ZAGREB sagrađena na čest. br. 4505/58	

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	stan br. 1 na IV i V (četvrtom i petom) katu koji se sastoji od tri sobe i ostalih prostorija u površini od 108.00 čm sa pripadajućim spremištem br. 11 u podrumu u površini od 2.44 čm.	

B

Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
	GLUMINA BANKA D.D.PODRUŽNICA SAMOBOR, SAMOBOR, ZAGREBAČKA 26	

C

Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju knjige položenih ugovora na datum 11.10.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

Klasa: 015-08/2018-03/1318
Ur.broj: 251-15-04/2-2018-2
Zagreb, 5.9.2018..

Gradski ured za katastar i geodetske poslove povodom zahtjeva GLUMINA BANKA D.D. - U STEČAJU, ZAGREB, HEBRANGOVA 11 na temelju članka 11. Zakona o naseljima ("Narodne novine" br. 54/88), članka 124. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina ("Narodne novine" br. 16/07, 152/08, 124/10, 56/13, 121/16 i 9/17), i članka 159. stavak 1. Zakona o općem upravnom postupku ("Narodne novine" br.47/09), izdaje:

UVJERENJE

Potvrđuje se da je zgrada izgrađena na katastarskoj čestici broj 4505/58, k.o. TRNJE, obilježena kućnim brojem 9 u ulici KNINSKI TRG u naselju ZAGREB, prije bila obilježena kućnim brojem 33c u ulici VRBIK.

Uvjerenje se izdaje na temelju evidencije prostornih jedinica, koju vodi ovaj Ured a u svrhu sređivanja adrese u dokumentaciji.

Upravna pristojba prema tar.br. 1. i 4. Tarife upravnih pristojbi Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“ br. 8/17) u iznosu od 40,00 kuna naplaćena je u državnim biljezima/na propisani račun.

Izradio/la: Ozren Matas,
Stručni referent za evidenciju naselja i ulica - geodet

Službena osoba: Ivica Marković, dipl. ing. geod.
Voditelj Odsjeka prostornih evidencija



Dostaviti:
1. GLUMINA BANKA D.D. - U STEČAJU, ZAGREB, HEBRANGOVA 11
2. Pismohrana - ovdje



Zagreb, Kninski trg 9

Predmetna stambeno-poslovna zgrada



Uređenje zajedničkih dijelova zgrade

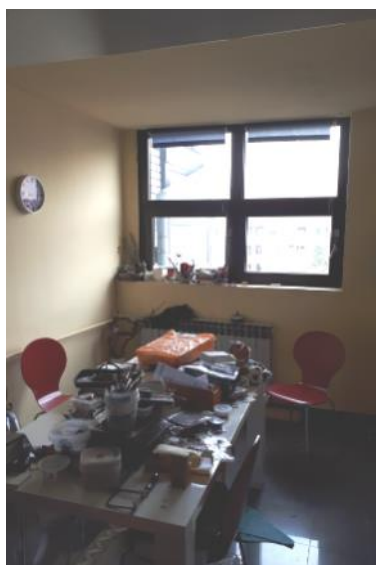
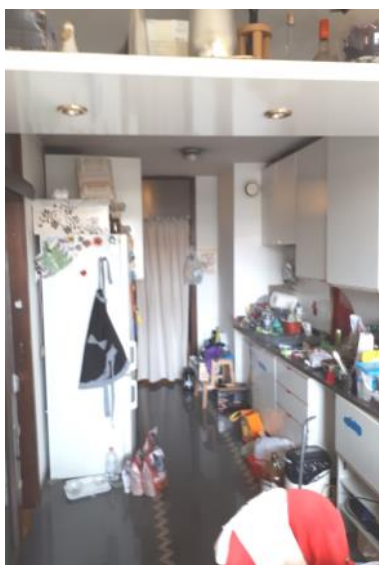


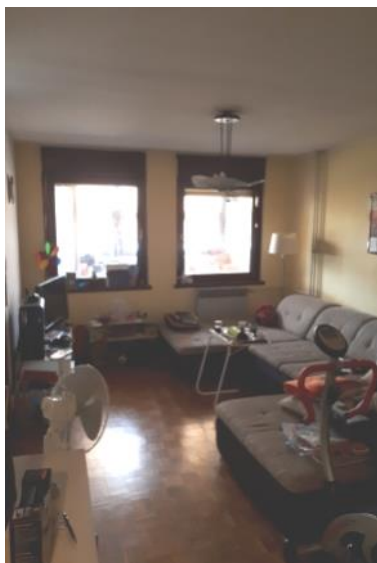
Uređenje zajedničkih dijelova zgrade—lijevo

Ulaz u predmetni stan sa četvrtog kata—desno



Uređenje predmetnog stana—
četvrti kat

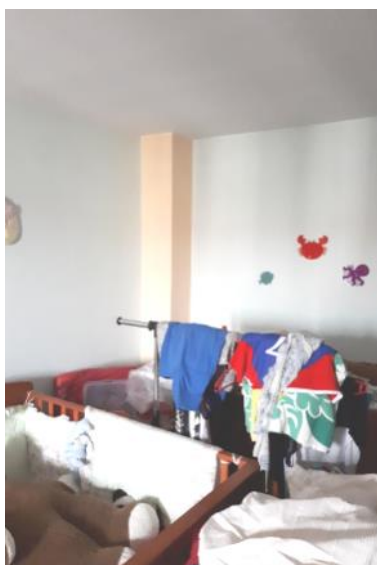




Uređenje predmetnog stana—
četvrti kat



Uređenje predmetnog stana—
peti kat





Uređenje predmetnog stana—
peti kat