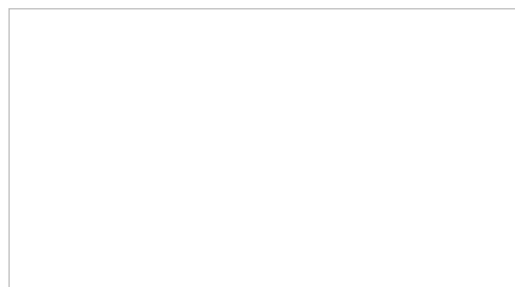


Ing ekspert d.o.o.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
središnji ured
Zagreb, Škrljeva 39
tel: 01/233 7632
fax: 01/231 6570
ing-ekspert@ing-ekspert.com
www.ing-ekspert.com
OIB: 99144587644

ING EKSPERT d.o.o.
stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu nekretnina



Trgovački sud u Zagrebu
Amruševa 2/II
Zagreb

procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

NALAZ I MIŠLJENJE

BROJ SUDSKOG SPISA	P-796/2020
TUŽITELJ	STANOGRAD stambeno-graditeljska zadruga u stečaju, Ilica 109, Zagreb
TUŽENIK	Lucija Škegro, Zelengaj 71, Zagreb
BROJ PREDMETA	223/2022 EF
DATUM	15.06.2022.

Prema Zaključku Trgovačkog suda u Zagrebu od 28. siječnja 2022. godine, po sucu Goranu Iskri, određeni smo za vještaka u predmetu P-796/20, tužitelja STANOGRAD stambeno-graditeljska zadruga u stečaju, Ilica 109, Zagreb i tuženice Lucije Škegro, Zelengaj 71, Zagreb, radi pobijanja pravnih radnji.

Nakon uviđaja izvršenog 24. svibnja 2022. godine u Zagrebu, na adresi Trsje 21, Zagreb, proučavanja činjenica i uzimanja potrebnih podataka, sačinili smo ovaj nalaz i mišljenje.

1 NALAZ

1.1 ZADATAK VJEŠTAKA

Prema Zaključku Trgovačkog suda u Zagrebu od 28. siječnja 2022. godine, zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine koja je predmet ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljenog između tužitelja i tužene 5. listopada 2015., na dan sklapanja tog ugovora, i to nekretnine:

- etaža 244/100 suvlasničkog dijela cijele nekretnine, povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine, u naravi trosoban stan oznake ST0 u podrumu površine 108,52 m² sastavljen od hodnika, dvije sobe, dvije kupaonice, dnevnog boravka i kuhinje te natkrivene terase i vrtova oznake V1 i V3 površine 172,15 m², ukupne površine 280,67 m², sve u nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom, a sve sagrađeno na zk.č.br. 8953/1 stambena zgrada broj 21. Trsje sa 167 m² i dvorište sa 357 m², upisano u zk.ul. 108527 k.o. Grad Zagreb.

1.2 STANJE SPISA

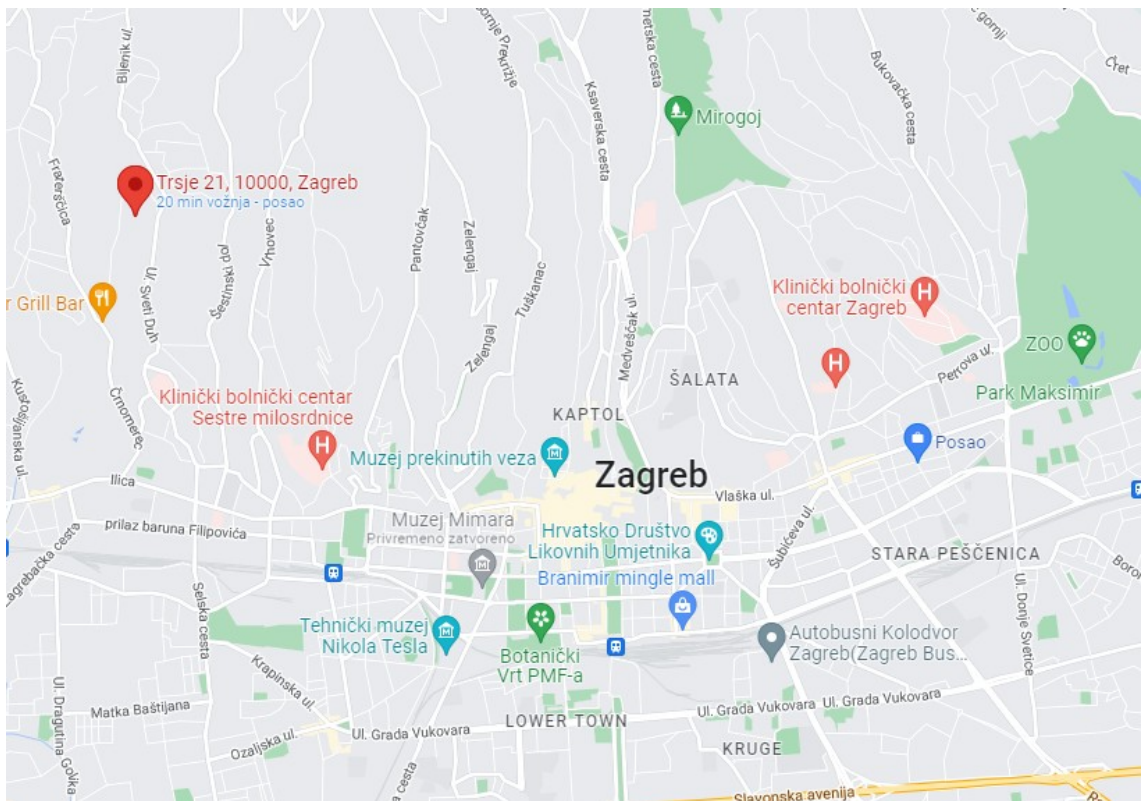
Spisu prileži:

1. RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU, Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, klasa: UP/I-350-05/2012-007/15, Zagreb,03.05.2013. (spis P-796/2020, strana 57-59)
2. PLAN POSEBNIH DIJELOVA STAMBENE GRAĐEVINE U ULICI TRSJE 21 – ZAGREB, Etažni elaborat, STANOGRAD STUDIO d.o.o., Zagreb, listopad 2013., (spis P-796/2020, strana 60-78)
3. POTVRDA, Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, klasa: 361-08/2013-003/206, Zagreb, 02.07.2014. (spis P-796/2020, strana 79-80)

1.3 PREDMET PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1.3.1 LOKACIJA

Nekretnina u naravi predstavlja trosoban stan u podrumu stambene zgrade, s natkrivenom terasom i vrtovima oznaka V1 i V3, u Zagrebu na adresi Trsje 21.



- prikaz lokacije u odnosu na širu okolicu -



- prikaz mikrolokacije, k.č.br. 400/1 k.o. Črnomerec -

1.3.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 14.06.2022. 23:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 108527

Broj zadnjeg dnevnika: Z-30996/2017
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8953/1	STAMBENA ZGRADA BR. 21, TRSJE SA 167 M2 I DVORIŠTE SA 357 M2			524	Pripis iz uložka 18979
		UKUPNO:			524	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 290/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) četverosobni stan oznake ST1 u podrumu, pov. 104,64 m2 sastavljen od hodnika, dvije kupaonice, tri sobe, kuhinje, izbe, te dnevnog boravka i natkrivene terase, uz pripadajuće parkirno mjesto oznake PM2 pov. 12,5 m2, vrta na parceli oznake V2 pov. 43,69 m2 i spremište u podrumu oznake SP1 pov. 7,08 m2, ukupne podne pov. 167,91 m2 u nacrtu posebnih dijelova označeno crvenom bojom POLANSKI FRAN, OIB: 68883284402, TRSJE BR. 21, ZAGREB	
1.4	Zaprimljeno 07.06.2017.g. pod brojem Z-30996/2017 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA PODNESENA OPĆINSKOM GRAĐANSKOM SUDU U ZAGREBU POD POSL. BR. P-3199/17 07.06.2017	ZABILJEŽBA na 1 (1.3)
2.	Suvlasnički dio: 306/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) peterosobni stan oznake ST2 u prizemlju, pov. 116,00 m2 sastavljen od: hodnika, dvije kupaonice, kuhinje, četiri spavaće sobe, dnevnog boravka, te izbe i natkrivene terase, uz pripadajuće parkirno mjesto oznake PM1 pov. 12,5 m2, ukupne podne pov. 128,50 m2 u nacrtu posebnih dijelova označeno zelenom bojom 1/2 POKLEČKI STOŠIĆ JASMINKA, OIB: 24723557886, BRAZILSKA BR. 14, ZAGREB 1/2 STOŠIĆ LUKA MLT., OIB: 31339846018, TRSJE 21, ZAGREB	
2.3	Zaprimljeno 07.06.2017.g. pod brojem Z-30996/2017 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA PODNESENA OPĆINSKOM GRAĐANSKOM SUDU U ZAGREBU POD POSL. BR. P-3199/17 07.06.2017	ZABILJEŽBA na 2 (1.3)
3.	Suvlasnički dio: 404/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) dvoetažni šesterosobni stan oznake ST3 na prvom katu i potkrovlju, zajedno pov. 168,91 m2 (pov. 99,99 m2 u prvom katu i pov. 68,92 m2 u potkrovlju) sastavljen na prvom katu od: dva hodnika, dvije sobe, kupaonice, kuhinje i dnevnog boravka i jedne natkrivene terase i dvije neprohodne terase, te u potkrovlju od: hodnika, internog stubišta, tri sobe, kupaonice i dvije neprohodne terase uz pripadajuće parkirno mjesto oznake PM3 pov. 12,5 m2, ukupne podne pov. 181,41 m2, u nacrtu posebnih dijelova označeno ljubičastom bojom ŽUFIĆ JANA, OIB: 69745712864, POREČ, ANKE BUTORAC BR. 9	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

15.06.2022. 10:24:09

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 108527
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

**B
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.3	Zaprimljeno 07.06.2017.g. pod brojem Z-30996/2017 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA PODNESENA OPĆINSKOM GRAĐANSKOM SUDU U ZAGREBU POD POSL. BR. P-3199/17 07.06.2017	ZABILJEŽBA na 3 (3.2)

**C
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 2 (306/1000)			
1.1	Zaprimljeno 11.02.2011. broj Z-7164/11 Temeljem ugovora o namjenskom kreditu od 18.01.2011. broj: 3221978137 uknjižuje se založno pravo u iznosu od 29.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, po srednjem tečaju HNB, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema ostalim uvjetima iz Ugovora, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB	29.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.06.2022.

1.3.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

Stan se nalazi u zgradi izgrađenoj na k.č.br. 400/1 k.o. Črnomerec upisanoj u posjedovni list br. 731 kao stambena zgrada i dvorište na adresi Trsje 21, Zagreb.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.06.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČRNOMEREC (Mbr. 335266)

Posjedovni list: 731

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"STANOGRAD" STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA, ILICA 109, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	48821947982

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		400/1	TRSJE	524	9		
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Trsje 21	167			
			DVORIŠTE	357			
		400/2	TRSJE	27	9		
			DVORIŠTE	27			
		401	TRSJE	436	9		
			ORANICA	436			
Ukupna površina katastarskih čestica				987			

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



- prikaz k.č.br. 400/1 k.o. Črnomerc -

1.3.4 ZATEČENO STANJE

Uviđaj je izvršen dana 24. svibnja 2022. godine na predmetnoj nekretnini u Zagrebu na adresi Trsje 21.

Prema stanju zatečenom na uviđaju i usporedbom s upisom u katastarski operat utvrđeno je da se zgrada u kojoj se nalazi predmetna nekretnina nalazi na k.č.br. 400/1 k.o. Črnomerec te je upisana i ucrtana u katastarski operat.

Predmetni stan nalazi se u podrumu zgrade, koja se nalazi na strmom terenu s otežanim pristupom, te predstavlja prostor u ROHBAU stanju, zidovi nisu ožbukani ni oličeni, izolacija je djelomično izvedena, na stropu su postavljene kombi ploče, podna obloga je djelomično izvedena. U svim prostorijama su vidljivi dijelovi instalacija – vodovod, odvodnja, grijanje, električna instalacija. Ugrađena je vanjska stolarija od PVC profila, ostakljena izolacijskim ostakljenjem.

Stan se nalazi na najnižoj etaži kaskadno izvedene zgrade, te je s tri strane ukopan u teren. Sa zapadne strane stan nema izvedene otvore, jer je u cijelosti ukopan, sa sjeverne i južne strane su izvedeni visoki otvori prema svjetlarnicima, jer su zidovi većim dijelom ukopani, a samo sa istočne strane su izvedeni otvori u uobičajenoj visini.

Temeljem Etažnog elaborata, Plan posebnih dijelova stambene građevine u ulici Trsje 21-Zagreb, napravljenog od STANOGRAD, STUDIO d.o.o., listopad 2013. godine, predmetni stambeni prostor ima površinu 108, 52 m² uz vrt površine 172,15 m², što je provjereno izmjerom na uviđaju.

1.2.3 TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Trsje 21, Zagreb
TIP GRAĐEVINE	Stan u stambenoj zgradi
GODINA GRADNJE	Cca 2009. godina
BROJ ETAŽA ZGRADE	Po+S+P+1+Uk (podrum, suteran, prizemlje, kat, uvučeni kat)
INFRASTRUKTURA	Uređena
PROČELJE	Uređeno
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Armiranobetonski
HIDROIZOLACIJA	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Beton, opeka
MEĐUKATNA KONSTRUKCIJA	Armiranobetonska
OBRADA ZIDOVA	Neobrađeni
OBRADA STROPOVA	Neobrađeni, vidljive su kombi ploče
PODNA OBLOGA	Beton, nije izveden estrih i podna obloga
PROZORI	PVC (izo-staklo)
INSTALACIJE VODE	Djelomično izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Djelomično izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Djelomično izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA PLINA	Djelomično izvedena s priključkom na mrežu
SPECIFIČNOSTI	Predmetni stan nalazi se u podrumu zgrade, koja se nalazi na strmom terenu s otežanim pristupom, te predstavlja prostor u ROHBAU stanju, zidovi nisu obrađeni, cementni estrih i obloga nisu izvedeni, u cijelom prostoru su vidljive nedovršene instalacije.

1.2.3 ISKAZ POVRŠINA

Temeljem Etažnog elaborata, *Plan posebnih dijelova stambene građevine u ulici Trsje 21-Zagreb*, napravljenog od STANOGRAD, STUDIO d.o.o., listopad 2013. godine, predmetni stambeni prostor ima površinu 108, 52 m² uz vrt površine 172,15 m², što je provjereno izmjerom na uviđaju.

NEKRETNINA	NETO POVRŠINA (m ²)	KOEF.	NETO KORISNA POVRŠINA (m ²)
Hodnik	13,05	1,00	13,05
Kupaonica 1	4,96	1,00	4,96
Kupaonica 2	9,62	1,00	9,62
Soba 1	7,70	1,00	7,70
Soba 2	11,64	1,00	11,64
Kuhinja	12,17	1,00	12,17
Dnevni boravak	32,1	1,00	32,10
Natkrivena terasa	17,28	0,50	8,64
Ukupna površina:	108,52		99,88
Vrt (V1)	142,73	0,10	14,27
Vrt (V3)	29,42	0,05	1,47
Ukupna površina:	172,15		15,74
Sveukupna površina:			115,62

1.4 NAČELA ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

1.4.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

1.4.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

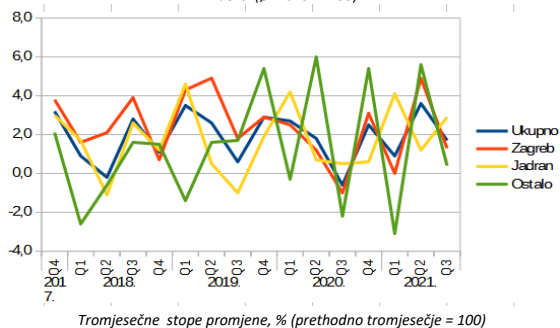
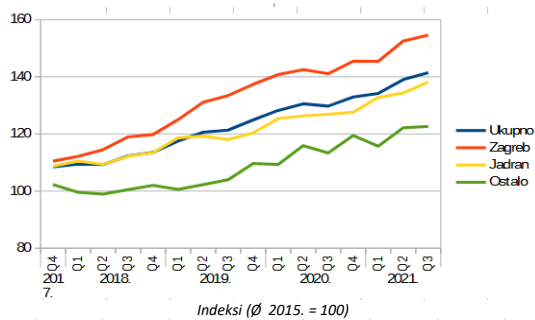
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

1.4.1.2 OBUHVAT

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

1.4.2 INDEKSI NEKRETNINA

Godina i tromjesečje		Indeksi (prosjeak 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2017.	Q4	108,45	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	158,32	142,51	124,37



* Državni zavod za statistiku

1.5 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji priležućoj spisu i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Građevinski propisi:

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

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

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

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

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

Ostalo:

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

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

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007
Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr
Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjemenog elaborata podaci o stvarnim kupoprodajnim cijenama pribavljeni su s web servisa eNekretnine, a kako je prikazano u nastavku.

1.5.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI STANA

1.5.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine.

Trosoban stan oznake ST0 u podrumu stambene zgrade, upisan u zk.ul.br. 108527 k.o. Črnomerec, etaža 244/1000 suvlasničkog dijela cijele nekretnine, na adresi Trsje 21, Zagreb



ID nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

1.	1478030	5.	1384440	9.	1276365
2.	1438646	6.	1310691	10.	941597
3.	1405120	7.	1297769	11.	909134
4.	1389724	8.	1295617		

ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u promet	Etaža (kat)	Status podatka	Cjenovni blok
1478030	4529552	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ČRNOMEREC	345/1	STAN/APARTMAN (ST/...	KP - KUPOPRODAJA	26.07.2021.	1.624.717,22 KN	106,76 M ²		PREUZETO OD PU	SVETI DUH
1438646	4479171	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ČRNOMEREC	340/2	STAN/APARTMAN (ST/...	KP - KUPOPRODAJA	23.04.2021.	1.741.624,16 KN	119,64 M ²	UK - UVUČENI KAT	PROVEDENA EVALUACIJA	SVETI DUH
1405120	4440140	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	MIKULIĆI	4070/1	STAN/APARTMAN (ST/...	KP - KUPOPRODAJA	26.02.2021.	1.818.697,44 KN	110,70 M ²		PREUZETO OD PU	MEDVEDGRAD - ŠE...
1389724	4420676	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ČRNOMEREC	403/2	STAN/APARTMAN (ST/...	KP - KUPOPRODAJA	23.12.2020.	1.423.127,85 KN	110,71 M ²		PREUZETO OD PU	MEDVEDGRAD - ŠE...
1384440	4413644	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ČRNOMEREC	345/1	STAN/APARTMAN (ST/...	KP - KUPOPRODAJA	15.12.2020.	1.259.008,31 KN	104,62 M ²	PR - PRIZEMLJE, RAZIZEMLJE,...	PROVEDENA EVALUACIJA	SVETI DUH
1310691	4316986	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ČRNOMEREC	330/2	STAN/APARTMAN (ST/...	KP - KUPOPRODAJA	03.09.2020.	1.053.152,38 KN	112,48 M ²	PR - PRIZEMLJE, RAZIZEMLJE,...	PROVEDENA EVALUACIJA	SVETI DUH
1297769	4297351	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ČRNOMEREC	345/1	STAN/APARTMAN (ST/...	KP - KUPOPRODAJA	24.07.2020.	1.271.018,40 KN	106,76 M ²	PR - PRIZEMLJE, RAZIZEMLJE,...	PROVEDENA EVALUACIJA	SVETI DUH
1295617	4294644	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ČRNOMEREC	345/1	STAN/APARTMAN (ST/...	KP - KUPOPRODAJA	16.07.2020.	1.206.972,40 KN	104,62 M ²	PR - PRIZEMLJE, RAZIZEMLJE,...	PROVEDENA EVALUACIJA	SVETI DUH
1276365	4264032	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ČRNOMEREC	340/1	STAN/APARTMAN (ST/...	KP - KUPOPRODAJA	02.06.2020.	1.024.438,86 KN	115,32 M ²	UK - UVUČENI KAT	PROVEDENA EVALUACIJA	SVETI DUH
941597	3841145	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	ČRNOMEREC	476/1	STAN/APARTMAN (ST/...	KP - KUPOPRODAJA	27.04.2018.	1.114.500,00 KN	115,80 M ²	1	EVALUACIJA U TIJEKU	SVETI DUH
909134	3810826	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	MIKULIĆI	4070/1	STAN/APARTMAN (ST/...	KP - KUPOPRODAJA	25.01.2018.	1.226.355,24 KN	110,70 M ²		EVALUACIJA U TIJEKU	MEDVEDGRAD - ŠE...

1.5.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Isključene su nekretnine pod rednim brojevima 1, 2 i 3 zbog cijene, a uzevši u obzir obilježja vrednovane nekretnine (položaj, osvjetljenje, pristup). Navedene nekretnine su označene crvenom bojom.

RB	ID ZKC	ŽUPANIJA	GRAD/OPĆINA	K.O.	K.Č.	VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	DATUM UGOVORA	VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	STATUS PODATKA	CJENOVNI BLOK	ETAŽA (kat)	CIJENA (kn/m ²)
1	1478030	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	ČRNOMEREC	345/1	ST/A	KP	26.07.2021.	1.624.717,22	106,76	Preuzeto od PU	SVETI DUG		15.218,41
2	1438646	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	ČRNOMEREC	340/2	ST/A	KP	23.04.2021.	1.741.624,16	119,64	Provedena evaluacija	SVETI DUH	SVETI DUH	14.557,21
3	1405120	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	MIKULIĆI	4070/1	ST/A	KP	26.02.2021.	1.818.697,44	110,70	Preuzeto od PU	MEDVEDGRAD – ŠESTINSKI DOL		16.429,06
4	1389724	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	ČRNOMEREC	403/2	ST/A	KP	23.12.2020.	1.423.127,85	110,71	Preuzeto od PU	MEDVEDGRAD – ŠESTINSKI DOL		12.854,56
5	1384440	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	ČRNOMEREC	345/1	ST/A	KP	15.12.2020.	1.259.008,31	104,62	Provedena evaluacija	SVETI DUH	Prizemlje	12.034,11
6	1310691	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	ČRNOMEREC	330/2	ST/A	KP	03.09.2020.	1.053.152,38	112,48	Provedena evaluacija	SVETI DUH	Prizemlje	9.363,02
7	1297769	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	ČRNOMEREC	345/1	ST/A	KP	24.07.2020.	1.271.018,40	106,76	Provedena evaluacija	SVETI DUH	Prizemlje	11.905,38
8	1295617	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	ČRNOMEREC	345/1	ST/A	KP	16.07.2020.	1.206.972,40	104,62	Provedena evaluacija	SVETI DUH	Prizemlje	11.536,73
9	1276365	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	ČRNOMEREC	340/1	ST/A	KP	02.06.2020.	1.024.438,86	115,32	Provedena evaluacija	SVETI DUH	SVETI DUH	8.883,44
10	941597	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	ČRNOMEREC	476/1	ST/A	KP	27.04.2018.	1.114.500,00	115,80	Evaluacija u tijeku	SVETI DUH	1	9.624,35
11	909134	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	MIKULIĆI	4070/1	ST/A	KP	25.01.2018.	1.226.355,24	110,70	Evaluacija u tijeku	MEDVEDGRAD – ŠESTINSKI DOL		11.078,19

1.5.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tabeli izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje ma temelju indeksa cijena nekretnina izdanih od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske. Nekretnine pod rednim brojem 4, 5, 7 i 11 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene vrednovane nekretnine, a obzirom na obilježja predmetne nekretnine (položaj, osvjetljenje, pristup). Navedene nekretnine su označene crvenom bojom.

RB	GRAD/OPĆINA	K.O.	K.Č.	VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	DATUM UGOVORA	VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)	POVRŠINA U PROMETU (m2)	STATUS PODATKA	CJENOVNI BLOK	CIJENA (kn/m2)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (za datum kupoprodaje)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (za datum procjene)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m2)
4	GRAD ZAGREB	ČRNOMEREC	403/2	ST/A	KP	23.12.2020.	1.423.127,85	110,71	Preuzeto od PU	MEDVEDGRAD – ŠESTINSKI DOL	12.854,56	145,45	158,32	13.991,98
5	GRAD ZAGREB	ČRNOMEREC	345/1	ST/A	KP	15.12.2020.	1.259.008,31	104,62	Provedena evaluacija	SVETI DUH	12.034,11	145,45	158,32	13.098,93
6	GRAD ZAGREB	ČRNOMEREC	330/2	ST/A	KP	03.09.2020.	1.053.152,38	112,48	Provedena evaluacija	SVETI DUH	9.363,02	141,09	158,32	10.506,44
7	GRAD ZAGREB	ČRNOMEREC	345/1	ST/A	KP	24.07.2020.	1.271.018,40	106,76	Provedena evaluacija	SVETI DUH	11.905,38	141,09	158,32	13.359,27
8	GRAD ZAGREB	ČRNOMEREC	345/1	ST/A	KP	16.07.2020.	1.206.972,40	104,62	Provedena evaluacija	SVETI DUH	11.536,73	141,09	158,32	12.945,60
9	GRAD ZAGREB	ČRNOMEREC	340/1	ST/A	KP	02.06.2020.	1.024.438,86	115,32	Provedena evaluacija	SVETI DUH	8.883,44	142,54	158,32	9.866,89
10	GRAD ZAGREB	ČRNOMEREC	476/1	ST/A	KP	27.04.2018.	1.114.500,00	115,80	Evaluacija u tijeku	SVETI DUH	9.624,35	118,96	158,32	12.808,74
11	GRAD ZAGREB	MIKULIĆI	4070/1	ST/A	KP	25.01.2018.	1.226.355,24	110,70	Evaluacija u tijeku	MEDVEDGRAD – ŠESTINSKI DOL	11.078,19	112,19	158,32	15.633,29

1.5.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina.

RB	GRAD/OPĆINA	K.O.	K.Č.	VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	DATUM UGOVORA	VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	STATUS PODATKA	CJENOVNI BLOK	CIJENA (kn/m ²)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
6	GRAD ZAGREB	ČRNOMEREC	330/2	ST/A	KP	03.09.2020.	1.053.152,38	112,48	Provedena evaluacija	SVETI DUH	9.363,02	10.506,44	-8,89
8	GRAD ZAGREB	ČRNOMEREC	345/1	ST/A	KP	16.07.2020.	1.206.972,40	104,62	Provedena evaluacija	SVETI DUH	11.536,73	12.945,60	12,26
9	GRAD ZAGREB	ČRNOMEREC	340/1	ST/A	KP	02.06.2020.	1.024.438,86	115,32	Provedena evaluacija	SVETI DUH	8.883,44	9.866,89	-14,44
10	GRAD ZAGREB	ČRNOMEREC	476/1	ST/A	KP	27.04.2018.	1.114.500,00	115,80	Evaluacija u tijeku	SVETI DUH	9.624,35	12.808,74	11,07
Prosjek:											11.531,92		

Niti jedna nekretnina ne odstupa od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina.

1.5.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka (zbirka kupoprodajnih cijena), te nakon provedbe međuvremenskog, interkvalitativnog izjednačavanja i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

RB	GRAD/OPĆINA	K.O.	K.Č.	VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	DATUM UGOVORA	VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	STATUS PODATKA	CJENOVNI BLOK	CIJENA (kn/m ²)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
6	GRAD ZAGREB	ČRNOMEREC	330/2	ST/A	KP	03.09.2020.	1.053.152,38	112,48	Provedena evaluacija	SVETI DUH	9.363,02	10.506,44	-8,89
8	GRAD ZAGREB	ČRNOMEREC	345/1	ST/A	KP	16.07.2020.	1.206.972,40	104,62	Provedena evaluacija	SVETI DUH	11.536,73	12.945,60	12,26
9	GRAD ZAGREB	ČRNOMEREC	340/1	ST/A	KP	02.06.2020.	1.024.438,86	115,32	Provedena evaluacija	SVETI DUH	8.883,44	9.866,89	-14,44
10	GRAD ZAGREB	ČRNOMEREC	476/1	ST/A	KP	27.04.2018.	1.114.500,00	115,80	Evaluacija u tijeku	SVETI DUH	9.624,35	12.808,74	11,07
Prosjek:											11.531,92		

Procijenjena vrijednost prosječno uređenog trosobnog stana u podrumu zgrade upisane u zk.ul.br. 108527 k.o. Črnomerec, iznosi **11.531,92 kn/m²**.

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	CIJENA (kn/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PROSJEČNO UREĐENOG STANA(kn)
Trosoban stan oznake ST0 u podrumu stambene zgrade, upisane u zk.ul.br. 108527 k.o. Črnomerec, na adresi Trsje 21, Zagreb	115,62	11.531,92	1.333.320,59
ZAOKRUŽENO:			1.333.000,00

S obzirom da je predmetni stan u ROHBOU fazi uređenja u sljedećoj tablici daje se procijenjena tržišna vrijednost stana prema stanju zatečenom na uviđaju:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	CIJENA (kn/m ²)	PROCIJENJENA VRIJEDNOST RADOVA ZA DOVRŠENJE STANA (kn/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA PREMA ZATEČENOM STANJU (kn/m ²)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST STANA PREMA ZATEČENOM STANJU (kn)
Etaža 244/100 suvlasničkog dijela cijele nekretnine, povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine, u naravi trosoban stan oznake ST0 u podrumu površine 108,52 m ² sastavljen od hodnika, dvije sobe, dvije kupaonice, dnevnog boravka i kuhinje te natkrivene terase i vrtova oznake V1 i V3 površine 172,15 m ² , ukupne površine 280,67 m ² , sve u nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom, a sve sagrađeno na zk.č.br. 8953/1 stambena zgrada broj 21. Trsje sa 167 m ² i dvorište sa 357 m ² , upisano u zk.ul. 108527 k.o. Grad Zagreb.	115,62	11.531,92	5.200,00	6.331,92	732.096,59
ZAOKRUŽENO:					732.100,00

1.6 REKAPITULACIJA

U sljedećoj tablici iskazana je vrijednost nekretnine - etaža 244/100 suvlasničkog dijela cijele nekretnine, povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine, u naravi trosoban stan oznake ST0 u podrumu površine 108,52 m² sastavljen od hodnika, dvije sobe, dvije kupaonice, dnevnog boravka i kuhinje te natkrivene terase i vrtova oznake V1 i V3 površine 172,15 m², ukupne površine 280,67 m², sve u nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom, a sve sagrađeno na zk.č.br. 8953/1 stambena zgrada broj 21. Trsje sa 167 m² i dvorište sa 357 m², upisano u zk.ul. 108527 k.o. Grad Zagreb, za razdoblje kada je potpisan kupoprodajni ugovor 05. listopada 2015. godine, te je iz tog razloga izvršeno međuvremensko izjednačavanje:

NEKRETNINA	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA PREMA ZATEČENOM STANJU (kn/m ²)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST STANA PREMA ZATEČENOM STANJU NA DAN IZRADE OVOG NALAZA I MIŠLJENJA (kn)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE (05.10.2015.))	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST NA DAN KUPOPRODAJE (05.10.2015.) (kn)
Etaža 244/100 suvlasničkog dijela cijele nekretnine, povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine, u naravi trosoban stan oznake ST0 u podrumu površine 108,52 m ² sastavljen od hodnika, dvije sobe, dvije kupaonice, dnevnog boravka i kuhinje te natkrivene terase i vrtova oznake V1 i V3 površine 172,15 m ² , ukupne površine 280,67 m ² , sve u nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom, a sve sagrađeno na zk.č.br. 8953/1 stambena zgrada broj 21. Trsje sa 167 m ² i dvorište sa 357 m ² , upisano u zk.ul. 108527 k.o. Grad Zagreb.	6.331,92	732.096,59	98,62	158,32	3.944,25	456.034,40
ZAOKRUŽENO:						456.000,00

2 MIŠLJENJE

Prema Zaključku Trgovačkog suda u Zagrebu od 28. siječnja 2022. godine, po sucu Goranu Iskri, određeni smo za vještaka u predmetu P-796/20, tužitelja STANOGRAD stambeno-graditeljska zadruga u stečaju, Ilica 109, Zagreb i tuženice Lucije Škegro, Zelengaj 71, Zagreb, radi pobijanja pravnih radnji.

Prema Zaključku Trgovačkog suda u Zagrebu od 28. siječnja 2022. godine, zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine koja je predmet ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljenog između tužitelja i tužene 5. listopada 2015., na dan sklapanja tog ugovora, i to nekretnine:

- etaža 244/100 suvlasničkog dijela cijele nekretnine, povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine, u naravi trosoban stan oznake ST0 u podrumu površine 108,52 m² sastavljen od hodnika, dvije sobe, dvije kupaonice, dnevnog boravka i kuhinje te natkrivene terase i vrtova oznake V1 i V3 površine 172,15 m², ukupne površine 280,67 m², sve u nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom, a sve sagrađeno na zk.č.br. 8953/1 stambena zgrada broj 21. Trsje sa 167 m² i dvorište sa 357 m², upisano u zk.ul. 108527 k.o. Grad Zagreb.

Nakon uviđaja izvršenog 24. svibnja 2022. godine u Zagrebu, na adresi Trsje 21, Zagreb, proučavanja činjenica i uzimanja potrebnih podataka, sačinili smo ovaj nalaz i mišljenje.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine - etaža 244/100 suvlasničkog dijela cijele nekretnine, povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine, u naravi trosoban stan oznake ST0 u podrumu površine 108,52 m² sastavljen od hodnika, dvije sobe, dvije kupaonice, dnevnog boravka i kuhinje te natkrivene terase i vrtova oznake V1 i V3 površine 172,15 m², ukupne površine 280,67 m², sve u nacrtu posebnih dijelova označeno plavom bojom, a sve sagrađeno na zk.č.br. 8953/1 stambena zgrada broj 21. Trsje sa 167 m² i dvorište sa 357 m², upisano u zk.ul. 108527 k.o. Grad Zagreb, na dan izrade potpisivanja kupoprodajnog ugovora 05. listopada 2015. godine iznosi **456.000,00 kn**.

Iz fotografija prilježćih ovom Nalazu i mišljenju, razvidno je stanje predmetne nekretnine zatečeno prilikom uviđaja.

Vještački elaborat za potrebe Općinskog građanskog suda u Zagrebu izrađen je u 3 primjerka, a vještak nije dužan čuvati ovaj Nalaz i mišljenje.

U Zagrebu, 15. lipnja 2022.

FOTODOKUMENTACIJA



