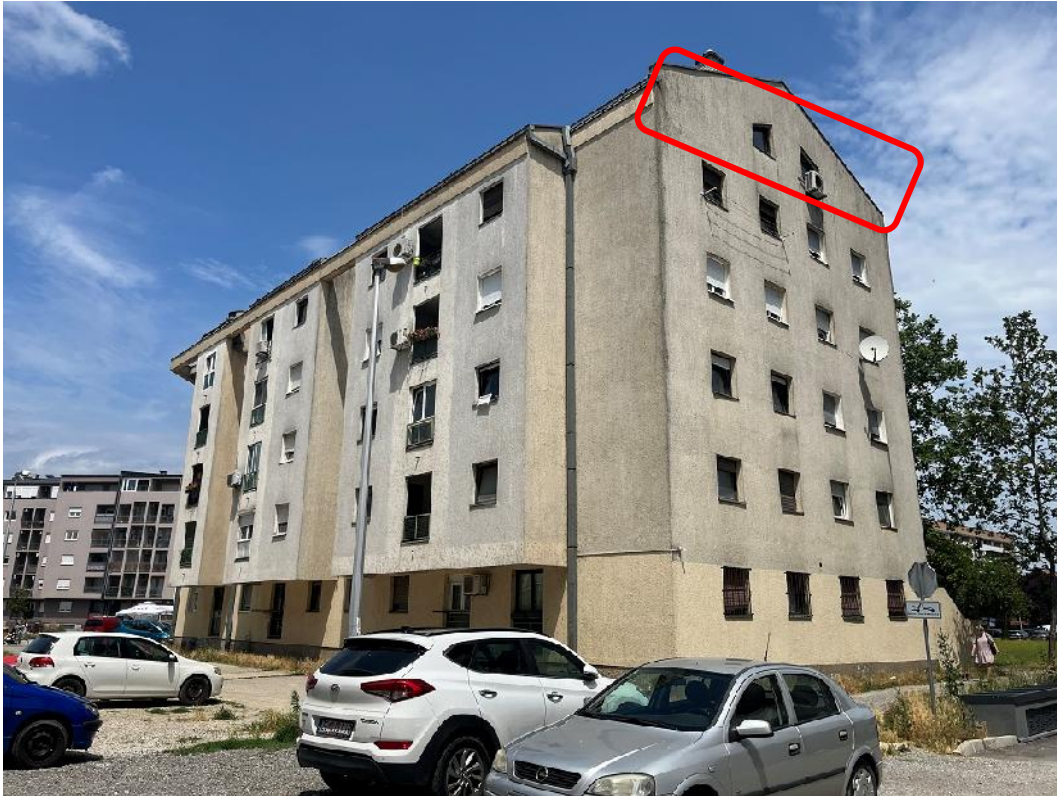




## PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



**Nekretnina:** Stan u potkrovlju  
**Lokacija:** Davora Zbiljskog 32, Zagreb  
**Naručitelj:** Stečajna masa iz Progres d.d. u stečaju, Zagrebačka 6, Osijek  
**Oznaka procjembenog elaborata:** 32/2023  
**Svrha procjene:** Stečajna masa  
**Dan vrednovanja nekretnine:** 16.srpnja 2023.g.  
**Dan kakvoće nekretnine:** 16.srpnja 2023.g.  
**Stalni sudski vještak i procjenitelj nekretnina:** Darko Ojvan, dipl.ing.građ.





Podaci	Zabilježba
<b>OP A OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Naručilatelj procjene	Stečajna masa iza Progres d.d. u stečaju Zagreb, ka 6, Osijek
Adresa nekretnine	Davora Zbiljskog 32, Zagreb
Vrsta nekretnine	Stan u potkrovlju
zk.ul.br.	-
poduložak	-
zk. .br. (Izvadak iz zemljišne knjige)	6098/142
k.o. (Izvadak iz zemljišne knjige)	Grad Zagreb
zk. .br. (Katastar)	1808/2
k.o. (Katastar)	Žitnjak
Korisna vrijednost površina - KVP (prema izmjeri u naravi)	73,92 m <sup>2</sup>
<b>Tržišna vrijednost nekretnine (EUR)</b>	<b>151.000,00 EUR</b>
Troškovi građenja i opremanja (€/m <sup>2</sup> )	700,00 €/m <sup>2</sup>
<b>Nova građevinska vrijednost nekretnine (eur)</b>	<b>51.744,00 €</b>
Građevinska dozvola	DA
Uporabna dozvola	DA
Rješenje o izvedenom stanju	DA
<b>Neposredan pristup javnom putu</b>	DA - neposredan pristup na javnu površinu, na k. .br.1808/1,1810/1, 1815/12, k.o.Grad Zagreb
Godina izgradnje	Nema podatka
Godina obnove	-
Energetski certifikat	NE
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>	
Položaj (Lokacija)	Vrlo dobra
Katnost zgrade	Prizemlje+ četiri kata+potkrovlje
Položaj u zgradi	Potkrovlje
Orijentacija prostora	Jugoistok(dnevni boravak)
Održavanje zgrade	Održavano
Održavanje stana	Smanjeno
Datum vrednovanja	16.7.2023.
Datum kakvoće	16.7.2023.
Indeks na dan procjene - DZS	146,19
Procjenitelj	Darko Ojvan, dipl.ing.građ.



## 2. Imenovanje za sudskog vještaka



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Osijeku  
Osijek, Zagrebačka 2  
Ured predsjednika suda

Broj: 4 Su-131/2020-2  
U Osijeku 8. srpnja 2020.

Predsjednica Trgovačkog suda u Osijeku mr. sc. Mirjana Baran, odlučujući o zahtjevu Darka Ojvana iz Osijeka, Bele Bartoka 39., o imenovanju stalnim sudskim vještakom i procjeniteljem građevinske struke, temeljem čl. 126. i 128. Zakona o sudovima (Narodne novine broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 126/19), a u vezi s čl. 5. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine broj 38/14, 123/15 i 29/16 - Ispravak 61/19), donosi

### RJEŠENJE

Darko Ojvan, OIB: 07448605118, Osijek, Bele Bartoka 39 ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom građevinske struke i stalnim sudskim procjeniteljem za nekretnine od 23. srpnja 2020., na vrijeme od četiri godine,

### Obrazloženje

Darko Ojvan iz Osijeka, Bele Bartoka 39, podnio je 19. lipnja 2020. zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka i procjenitelja građevinske struke.

Uz zahtjev za imenovanje dostavio je dokaze iz članka 2. u svezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, kao i dokaz o plaćenju pristojbi u iznosu od 300,00 kn (Tar. br. 36. Uredbe o tarifi sudski pristojbi (Narodne novine broj 53/19).

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza, predsjednica suda je utvrdila da imenovani ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika te nema zapreka za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka i procjenitelja.

Sljedom navedenog riješeno je kao u izreci rješenja.

U Osijeku 8. srpnja 2020.

Predsjednica suda:  
mr. sc. Mirjana Baran

Dokument je elektronički potpisan:

MIRJANA BARAN

Vrijeme potpisivanja:

08-07-2020

10:45:01

DN:  
CN=DR  
O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU  
2.3.4.0+P=30048605118CN=07448605118KRAJ  
C=HR  
OU=OSIJEK  
OU=DR  
OU=BARAN  
OU=MIRJANA BARAN

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku suda, u dva primjerka s dva preslika rješenja.



Broj zapisa: **17897-6ed21**

Kontrolni broj: **0a5eb-da686-6eae5**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=MIRJANA BARAN, L=OSIJEK, O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

**<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>**



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



### **3. Popis primijenjenih propisa te korištenje stručne i znanstvene literature:**

Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, pod-zakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine (NN 93/2017)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- 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. i 108/17, 30/22)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16-Ispravak,61/19)



**4. zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka te osnovici za vrednovanje**

Narudžbom klijenta **Stečajna masa iza Progres d.d. u stečaju iz Osijeka, Zagrebačka 6**, potrebno je izraditi Elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine za STAN u potkrovlju na adresi Davora Zbiljskog 32, Zagreb na k.č.br.6098/142 (prema katastru k.č.br.1808/2), k.o.Grad Zagreb (prema katastru k.o.Žitnjak), broj ZK uloška 25880.

Svrha procjene nekretnine je utvrđivanje stečajne mase.

Na zahtjev naručitelja potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine i to stana u potkrovlju.

Položaj stana u potkrovlju utvrđen je prema uputama naručitelja procjene nekretnine.

Procjena nekretnine napravljena je u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane naručitelja.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda, odnosno vlasništva nad predmetnom nekretninom.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 16.srpnja 2023.g. koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda predložene dokumentacije dostavljene od strane naručitelja procjene te temeljem očevida stvarnog stanja nekretnine.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

**TRŽIŠNA** vrijednost nekretnine – predmetnog stana na dan vrednovanja procjene.

Procjembeni elaborat služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnine.



#### **4.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom**

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je korisna površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m<sup>2</sup> iste.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polu ugrađenih 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. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzorčestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. Poredbena vrijednost zemljišta se u poredbenoj metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina koje se nalaze na njoj.



## **4.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode**

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

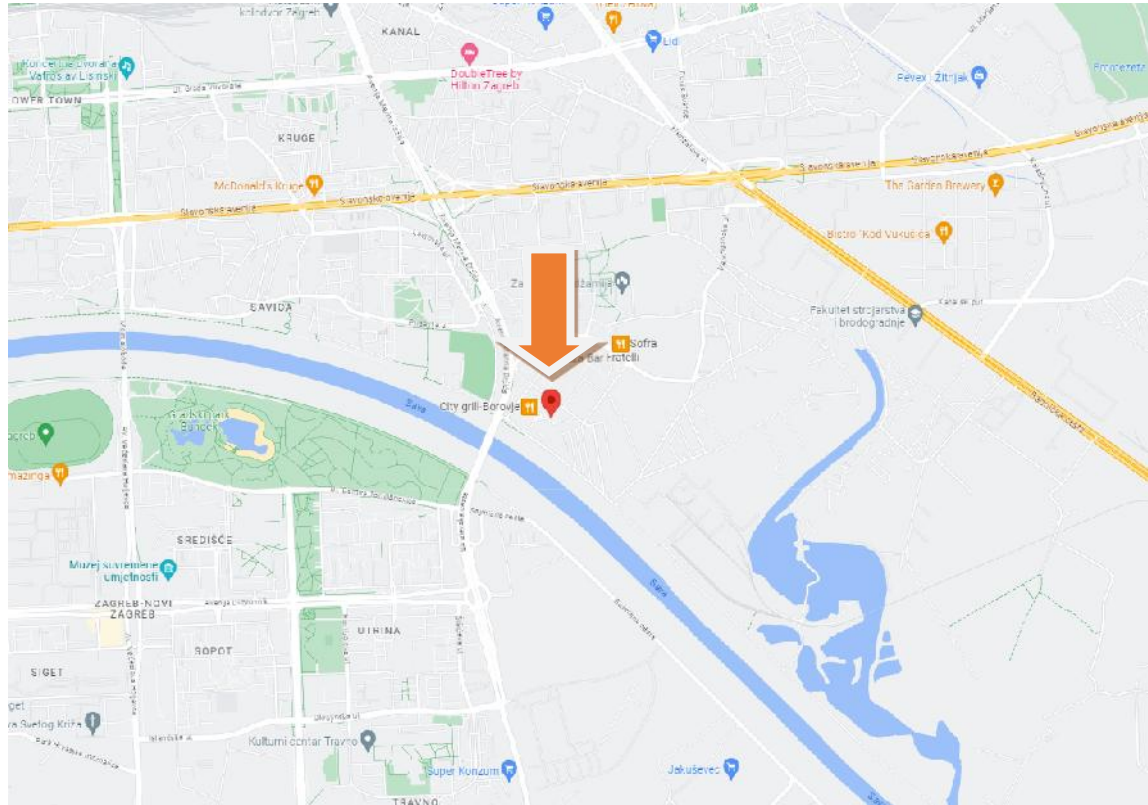
1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.





### 4.3. Lokacija i opis

#### MAKROLOKACIJA



#### MIKROLOKACIJA





## OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE:

Procjenjivana nekretnina, stan u potkrovlju višestambene zgrade na k.č.br.6098/142, k.o.Grad Zagreb (prema upisu u katastar k.č.br.1808/2, k.o.Žitnjak, nalazi se na adresi Davora Zbiljskog 32, Zagreb.

Pristup je moguć do javne površine ulice Davora Zbiljskog na k.č.br.1808/1 i 1815/12.

Nekretnina se nalazi u gradu Zagrebu, dijelu koji karakterizira većim dijelom višestambena izgradnja u neposrednom okruženju, koje je integrirano u mrežu komunalne infrastrukture.

Lokacijski je vrlo dobro pozicionirano s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira srednja izloženost utjecajima zagađenosti i buke.



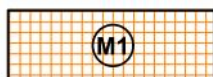
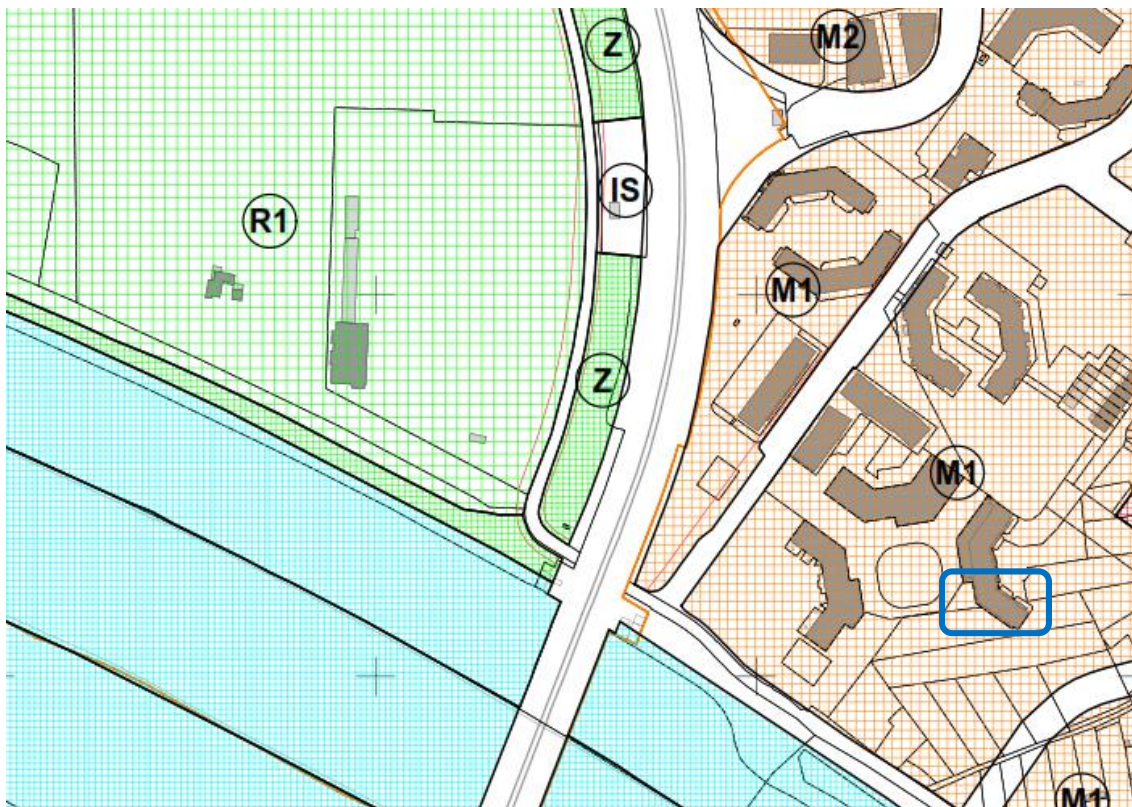
#### 4.4. Identifikacija sa prostorno planskom dokumentacijom:

Za procenjivanu nekretninu na snazi je: Generalni urbanistički plana Grada Zagreba – izmjene i dopune 2016.

#### Generalni urbanistički plana Grada Zagreba – izmjene i dopune 2016.

Prema Karti 1.Korištenje i namjena površina predmetna lokacija nalazi se pod dijelom označenim smeđom i oznakom – M1 – mješovita namjena-pretežito stambena.

GRAD ZAGREB	
GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA ZAGREBA - IZMJENE I DOPUNE 2016.	
Naziv kartografskog prikaza: 1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjalo: kartografskog prikaza: 1: 5.000
Odлуka о izradi izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 24/13, 9/15, 15/15)	Odлуka о donošenju izmjena i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba br. 9/16)
Javna rasprava objavljena je: 06. lipnja 2014.	Javni uvid održan je: od 16. do 30. lipnja 2014.
Ponovna javna rasprava objavljena je: 26. prosinca 2015.	Ponovni javni uvid održan je: od 12. do 26. siječnja 2016.



MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

#### **Analiza bitnih obilježja nekretnine**

Predmetna lokacija obuhvaćena je izmjenama i dopunama generalnog urbanističkog plana grada Zagreba. Predviđena namjena prostora je M1 – mješovita namjena - pretežito stambena.

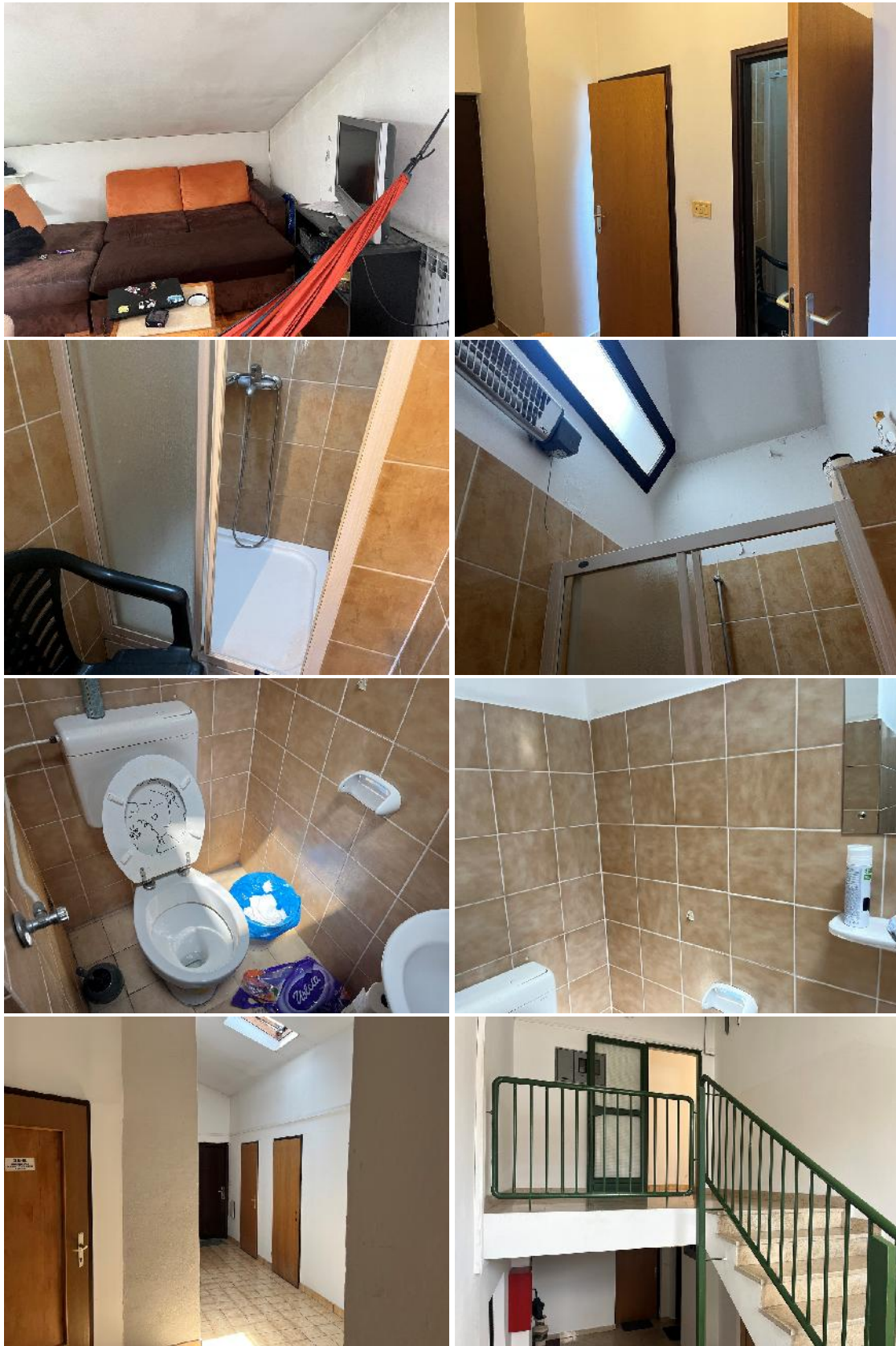


**5. Rezultate očevida s priloženim karakterističnim fotogra fijama, stvarnim stanjem procenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama**

**5.1. Fotografije zatečenog stanja**











## **5.2. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE NA DAN OČEVIDA / DAN KAKVOĆE**

Nekretninu smo pregledali, te smo napravili fotozapis koji se nalazi u prilogu ovog elaborata procjene nekretnine.

Rađeno je kontrolno mjerenje predmetne nekretnine te smo se služili dostavljenim podacima od strane naručitelja procjene kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

## **5.3. KOMENTAR LEGALITETA**

Uvidom u priloženi ZK izvadak utvrđeno je kako na predmetnoj nekretnini nema upisa stanova na predmetnoj lokaciji, na izvadku vodi se „pašnjak“ na k.č.br.6098/142 površine 2054 m<sup>2</sup> (pogledati u priloženi Izvadak).

U teretnom listu C nema upisanog tereta (pogledati u priloženi ZK izvadak).

Prema izmjeri u naravi evidentirana je korisna površina predmetne nekretnine u iznosu od 73,92 m<sup>2</sup>.

Naručitelj je dostavio Nalaz i mišljenje vještaka za upis stana u ZK oznake NMV-18-34 izrađenog od sudskog vještaka Tihomir Štefić. Prema istome za procjenjivani stan je ishodeno Rješenje o izvedenom stanju kojim je ozakonit rekonstruirani dio stambeno-poslovne ugrađene zgrade sa šest etaža i to stan u potkrovlju koji je nastao prenamjenom dijela nestambenog tavanskog prostora u stambeni, a a sve na k.č.br.1808/2, k.o.Žitnjak, Zagreb, Davora Zviljskog 32.

Prema ranije navedenom tlocrtna površina prema izmjeri u naravi koja iznosi 73,92 m<sup>2</sup> biti će osnova kod izračuna ove procjene vrijednosti stana u potkrovlju zgrade.

Pristup je moguć do javne površine ulice Davora Zbiljskog na k.č.br.1808/1, 1810/1 i 1815/12, k.o.Zagreb.





## 6. utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabrojanja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost

### STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA:

GODINA GRADNJE: cca 1980.  
KATNOST GRAĐEVINE: Prizemlje + 4 kata + potkrovlje  
NAMJENA: Stambena

#### Konstrukcija zgrade

Temelji: Armirani beton  
Nosiva konstrukcija: Nosiva konstrukcija blok opeke sa ukrutama od armiranog betona  
Međukatna konstrukcija: Polumontažni „Fert“ strop  
Krovište: Drveno, višestrešno  
Pregradni zidovi: Puna i blok opeka  
Vanjski otvori: Drvena stolarija sa dvostrukim staklima  
Pročelja: Završna ukrasna žbuka  
Limarija: Pocičana, limena

#### Unutarnja obrada

podovi: Keramičke pločice i parket  
zidovi: Oličeni poludisperzivnim bojama  
stropovi: Oličeni poludisperzivnim bojama  
unutarnja stolarija: Drvena, furnirana  
oprema: Standardna za ovaj tip građevine

#### PRIKLJUČCI NA:

NN mrežu: **Da** vodoopskrba: **Da** odvodnja: **Da** telefon: **Ne** plin: **Ne**  
grijanje: **Radijatorima, gradska toplana**



## 7. prikaz i analiza općih vrijednosnih o odnosa na tržištu nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA

IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2022. GODINU ZA PODRUČJE - ZAGREB



Zagreb, ožujak 2023.



## 4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

### 4. 1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA

VRSTA NEKRETNINE	KUPOPKUPNAJA	REKAM	ČAKUP	PRAYU GRADERJA	PRAYU SLUŽNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (%)
ST – stan/apartman	9.699	1.101	0	0	0	-33,80%
TK – stambena zgrada (kuća)	1.558	20	0	0	0	-11,88%
PZG – poslovne zgrade	39	0	19	0	0	-29,27%
PP – poslovni prostori	004	0	2.037	0	0	-24,33%
GG – gospodarske zgrade	15	0	1	0	0	-36,00%
VK – vikarijati za jveni boravak	59	1	0	0	0	+10,00%
G – garaža	083	0	30	0	0	-27,70%
PGM – parkirno garažno mjesto	1.103	0	10	0	0	-26,44%
VPM – parkirno mjesto	103	0	2	0	0	-43,24%
RN – različite nekretnine	11	0	0	0	0	-87,06%
OS – ostalo	237	0	0	0	0	+717,24%
RU – ruševine	n	n	n	n	n	-1,00%
GG – građevinsko zemljište	1.033	0	01	0	0	-3,95%
PE – poljoprivredno zemljište	570	0	3	0	0	+42,18%
ŠZ – šumsko zemljište	42	0	1	0	0	+10,22%
PNC – prirodne resursi, zemljište	2	0	0	0	0	+100,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	57	0	1	0	0	-42,57%
SKL – skladište	10	0	104	0	0	-32,98%
UKUPNO	15.799	1.192	2.209	0	0	
Ugovori koji nisu georeferencirani na katastarsku česticu (os nisu u ZEC-u)	415	6.943	2.022	70	1.082	
SVEUKUPNO 2022. GOD.	16.214	8.135	4.231	70	1.082	
			31.794			



## 5. KUPOPRODAJA NEKRETNINA

5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNINE ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2022. DO 31.12.2022.							
VRSTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA (broj kupoprl.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU [%]
ST – stan/apartman	9099	10.263.086.213,21 kn	1.362.343.598,95 €	605.552,76 m <sup>2</sup>	15.055,62 kn/m <sup>2</sup>	2.077,80 €/m <sup>2</sup>	+18,50%
TK – domovna građevina (kuća)	1337	1.945.498.633,79 kn	258.211.905,73 €	842.287,86 m <sup>2</sup>	2.309,78 kn/m <sup>2</sup>	306,36 €/m <sup>2</sup>	-3,23%
PZG – poslovne zgrade	37	800.443.880,29 kn	106.217.139,77 €	208.077,16 m <sup>2</sup>	3.833,80 kn/m <sup>2</sup>	509,10 €/m <sup>2</sup>	-9,22%
PP – poslovni prostori	604	1.042.941.334,61 kn	138.412.105,60 €	98.746,26 m <sup>2</sup>	10.561,83 kn/m <sup>2</sup>	1.401,80 €/m <sup>2</sup>	+43,78%
GG – gospodarske zgrade	15	117.802.038,63 kn	15.642.979,44 €	114.718,91 m <sup>2</sup>	1.027,40 kn/m <sup>2</sup>	136,36 €/m <sup>2</sup>	-42,62%
VK – nekretn. za pov. borbak	33	24.633.225,81 kn	3.269.390,91 €	14.195,75 m <sup>2</sup>	1.735,25 kn/m <sup>2</sup>	230,31 €/m <sup>2</sup>	+717,78%
G – garaža	663	79.999.080,11 kn	10.617.781,22 €	12.388,72 m <sup>2</sup>	6.467,90 kn/m <sup>2</sup>	838,44 €/m <sup>2</sup>	+16,10%
PCM – parkirno garažno mjesto	1103	140.474.701,90 kn	18.644.196,95 €	22.771,52 m <sup>2</sup>	6.168,88 kn/m <sup>2</sup>	818,71 €/m <sup>2</sup>	+26,59%
VPM – parkirno mjesto	103	6.444.874,48 kn	853.381,84 €	1.307,15 m <sup>2</sup>	4.714,09 kn/m <sup>2</sup>	625,67 €/m <sup>2</sup>	+14,03%
RN – različite nekretnine	11	13.101.999,09 kn	1.731.934,11 €	9.293,98 m <sup>2</sup>	1.409,73 kn/m <sup>2</sup>	187,10 €/m <sup>2</sup>	+201,34%
OS – ostale	138	123.683.013,34 kn	16.288.107,47 €	74.099,73 m <sup>2</sup>	1.670,68 kn/m <sup>2</sup>	222,84 €/m <sup>2</sup>	+10,31%
RU – ruševine	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	40,00%
GZ – građevinsko zemljište	1032	1.223.319.263,16 kn	162.442.041,70 €	1.285.628,77 m <sup>2</sup>	951,78 kn/m <sup>2</sup>	126,31 €/m <sup>2</sup>	+12,18%
*Z – puštanjeveselno zemljište	570	38.774.828,12 kn	5.148.304,08 €	1.216.829,01 m <sup>2</sup>	31,87 kn/m <sup>2</sup>	4,23 €/m <sup>2</sup>	-7,34%
ČZ – čamčak zemljište	43	2.698.707,13 kn	358.179,39 €	199.411,32 m <sup>2</sup>	16,53 kn/m <sup>2</sup>	2,15 €/m <sup>2</sup>	+184,88%
PNZ – prirodno neprod. zemljište	2	92.500,30 kn	12.276,86 €	9.034,70 m <sup>2</sup>	10,24 kn/m <sup>2</sup>	1,38 €/m <sup>2</sup>	-76,60%
GM – garažno mjesto	0	0,00 kn	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 kn/m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
SP – spremište	57	6.435.117,00 kn	850.741,16 €	934,48 m <sup>2</sup>	6.907,71 kn/m <sup>2</sup>	916,81 €/m <sup>2</sup>	+90,78%
SK – skladiste	10	13.254.215,17 kn	1.759.136,68 €	5.615,80 m <sup>2</sup>	2.360,13 kn/m <sup>2</sup>	313,24 €/m <sup>2</sup>	60,02%
<b>UKUPNO OBRABENIR:</b>	<b>15686</b>						
<b>UKUPNO U ZVC:</b>	<b>13803</b>						

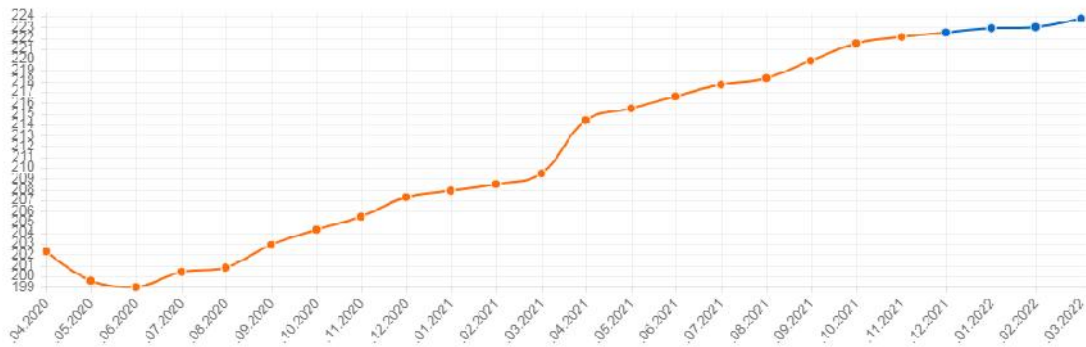


Tablica s prikazom indeksa cijena nekretnina

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanje 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.



Prosječno postignute cijene

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





## **8. prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora**

### **8.1. Baza podataka <https://nekretnine.mgipu.hr>**

Za potrebe ove procjene pretražili smo izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr> te odabrali poredbene nekretnine s najviše sličnih obilježja kao procjenjivana nekretnina.

**Ponuda nekretnina korištenih u izračunu  
poredbenom metodom  
( izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr> )**



### Poredbena nekretnina broj 1

Adresa: Davora Zbiljskog 26,28,30,32, Zagreb

K.č.br.1808/2 , k.o. Grad Zagreb

Informacije	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1406572
Datum pregleda	16.7.2023.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4440898
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.03.2021
Površina u prometu	88,82
Vrijednost nekretnine (KN)	1.025.496,52
Vrijednost nekretnine (EUR)	135.500,00
Datum ugovora	10.03.2021
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	BOROVJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

### Poredbena nekretnina broj 2

Adresa: Ulica grada Chicaga 31,33,35,37

K.č.br.4379/17 , k.o. Grad Zagreb

Informacije	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1440895
Datum pregleda	16.7.2023.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4482585
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.05.2021
Površina u prometu	62,41
Vrijednost nekretnine (KN)	992.848,56
Vrijednost nekretnine (EUR)	132.000,00
Datum ugovora	15.05.2021
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	BOROVJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



### Poredbena nekretnina broj 3

Adresa: Davora Zbiljskog 26,28,30,32, Zagreb

K.č.br.1808/2 , k.o. Grad Zagreb

Informacije		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1182642
Datum pregleda		16.7.2023.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		4142208
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		83,92
Vrijednost nekretnine (KN)		853.382,68
Vrijednost nekretnine (EUR)		115.000,00
Datum ugovora		11.10.2019
<b>POREZI:</b>		
	<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	25
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		BOROVJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

### Poredbena nekretnina broj 4

Adresa: Davora Zbiljskog 26,28,30,32, Zagreb

K.č.br.1808/2 , k.o. Grad Zagreb

Informacije		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1190734
Datum pregleda		16.7.2023.
Vrsta nekretnine		STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)		4154256
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		65,78
Vrijednost nekretnine (KN)		684.174,46
Vrijednost nekretnine (EUR)		92.000,00
Datum ugovora		25.10.2019
<b>POREZI:</b>		
	<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	25
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		BOROVJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA





## **9.obrazloženje za odabir metode**

Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata korištena je isključivo Poredbena metoda za procjenu predmetne nekretnine, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Poštenu vrijednost procjene nekretnine najprimjerenije je iskazati usporedbom sa sličnim nekretninama, sličnog načina izgradnje itd. u blizini predmetne lokacije te smatramo da je ovaj omjer primjenjiv i korektan.

Poredbene nekretnine prema pokazuju dovoljno podudarnih obilježja: datumi kupoprodaje unutar su četiri godine, zgrade se nalaze u gradu Osijeku kao procjenjivana nekretnina, poredbene nekretnine koriste za stanovanje.



**10. i 11. međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku i statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti**



PRILOG BR 10. I 11. - ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA											
Ste ajna masa Iza Progres d.d. u ste aju Zagreba ka 6, Osijek Stan u potkrovlju Davora Zbiljskog 32, Zagreb											
ULAZNI PODATCI - POREDBENE NEKRETNINE (UN)	1	REDNI BROJ NEKRETNINE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
	2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP					
	3	ADRESA	DAVORA ZBLJSKOG 26,28,30,32 ZAGREB	ULICA GRADA CHICAGA 31,33,35,37 ZAGREB	DAVORA ZBLJSKOG 26,28,30,32 ZAGREB	DAVORA ZBLJSKOG 26,28,30,32 ZAGREB					
	4	VRSTA NEKRETNINE	STAN	STAN	STAN	STAN					
	5	ZEMLIŠNA KNJIGA									
	6	K. .	1808 / 2	4379 / 17	1808 / 2	1808 / 2					
	7	K.O.	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB					
	8	KATASTAR									
	9	K. .	1181 / 4	4379 / 17	1808 / 2	1808 / 2					
	10	K.O.	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB					
	11	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	88,82 m <sup>2</sup>	62,41 m <sup>2</sup>	83,92 m <sup>2</sup>	65,78 m <sup>2</sup>					
	12	SUVLASNI KI UDIO KOJI JE U PROMETU									
	13	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	88,82 m <sup>2</sup>	62,41 m <sup>2</sup>	83,92 m <sup>2</sup>	65,78 m <sup>2</sup>					
	14	VRSTA PRIPATKA - POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 m <sup>2</sup>					
	15	GODINA IZGRADNJE	NEMA PODATKA	NEMA PODATKA	NEMA PODATKA	NEMA PODATKA					
	16	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	6	6	6	6					
	17	ETAŽA(KAT)	NEMA PODATKA	NEMA PODATKA	NEMA PODATKA	NEMA PODATKA					
	18	POLOŽAJ	NEMA PODATKA	NEMA PODATKA	NEMA PODATKA	NEMA PODATKA					
	19	NAMJENA	STAMBENA	STAMBENA	STAMBENA	STAMBENA					
	20	VRIJEDNOST NEKRETNINE (KN)	1.025.496,52 kn	992.848,56 kn	853.382,68 kn	684.174,46 kn					
	21	VRIJEDNOST NEKRETNINE (EUR)	135.500,00 €	132.000,00 €	115.000,00 €	92.000,00 €					
	22	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	-	-					
	23	UKLJU EN PDV	NE	NE	-	-					
24	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	10.03.2021.	15.05.2021.	11.10.2019.	25.10.2019.						
25	CJENOVNI BLOK	BOROVJE	BOROVJE	BOROVJE	BOROVJE						
26	STATUS PODATKA	Provedena evaluacija	Provedena evaluacija	Evaluacija u tijeku	Preuzeto od PU						
27	JEDINI NA CIJENA (eur/m <sup>2</sup> )	1.525,56 eur/m <sup>2</sup>	2.115,05 eur/m <sup>2</sup>	1.370,35 eur/m <sup>2</sup>	1.398,60 eur/m <sup>2</sup>						
ME UVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE	ANALIZA POREDBENIH STANOVA ULAZI U PRORA UN DAVNE ( I.4, st.3 Pravilnika)	DA	DA	DA	DA						
	OBRAZLOŽENJE (ISKLUJ ENJA) POREDBENOG STANA PROSTORA	Prihvatljiv poredbeni stan Dovoljno podudarnosti s procjenjivanim stanom	Prihvatljiv poredbeni stan Dovoljno podudarnosti s procjenjivanim stanom	Prihvatljiv poredbeni stan Dovoljno podudarnosti s procjenjivanim stanom	Prihvatljiv poredbeni stan Dovoljno podudarnosti s procjenjivanim stanom						
	ME UVREMENSKO IZJEDNA AVANJE										
	Indeks na dan transakcije	115,71	122,17	109,64	109,64						
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,26	1,20	1,33	1,33						
	ME UVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENA JEDINI NA CIJENA (eur/m <sup>2</sup> )	1.927,42 eur/m <sup>2</sup>	2.530,89 eur/m <sup>2</sup>	1.827,18 eur/m <sup>2</sup>	1.864,84 eur/m <sup>2</sup>						
STATISTIKA	PROSJE NA IZJEDNA ENA JEDINI NA CIJENA:	2.037,58 EUR/m <sup>2</sup>									
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-110,17 EUR/m <sup>2</sup>	493,31 EUR/m <sup>2</sup>	-210,40 EUR/m <sup>2</sup>	-172,74 EUR/m <sup>2</sup>						
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-5,41%	24,21%	-10,33%	-8,48%						
	ULAZI U PRORA UN	DA	DA	DA	DA						
	ODABRANA POREDBENA NEKRETNINA	1.927,42 EUR/m <sup>2</sup>	2.530,89 EUR/m <sup>2</sup>	1.827,18 EUR/m <sup>2</sup>	1.864,84 EUR/m <sup>2</sup>						
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	12.136,58	243.350,86	44.269,35	29.838,09						
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	329.594,89		STANDARDNA DEVIJACIJA	331,46	16,27%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	662,92			
	JEDINI NA VRIJEDNOST (eur)	2.037,58 EUR/m <sup>2</sup>									
	RELATIVNO ODSTUPANJE OD KONA NE PROSJE NE CIJENE (€/m <sup>2</sup> )	110,17 EUR/m <sup>2</sup>	-493,31 EUR/m <sup>2</sup>	210,40 EUR/m <sup>2</sup>	172,74 EUR/m <sup>2</sup>						
	RELATIVNO ODSTUPANJE (%)	5,41%	-24,21%	10,33%	8,48%						



11.1. Rezultat

PRILOG BR.11.1. - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - REZULTAT	
Ste ajna masa iza Progres d.d. u ste aju Zagreba ka 6, Osijek	
Stan u potkrovlju Davora Zbiljskog 32, Zagreb	
<b>NEKRETNINA</b>	<b>Stan</b>
Prosje na cijena	2.037,58 EUR/m2
Površina predmetne nekretnine	73,92 m2
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>	<b>150.618,02 EUR</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST (eur)</b>	<b>150.618,02 EUR</b>
<b>ZAOKRUŽENO (eur)</b>	<b>151.000,00 EUR</b>
<b>ZAOKRUŽENO (EUR)</b>	<b>151.000,00 EUR</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kuna)</b>	<b>1.137.709,50 kn</b>
NAPOMENE:	



**12. zaključak s napomenom u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina, mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom procjenitelja**

## ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade izračuna za predmetnu nekretninu – stan u potkrovlju na adresi Davora Zbiljskog 32, Zagreb, na k.č.br.6098/142, k.o.Grad Zagreb (prema upisu u katastar k.č.br.1808/2, k.o.Žitnjak).

Ovim procjembenim elaboratom vrijednosti nekretnine utvrđuje se:

- **tržišna vrijednost** nekretnine – za predmetnu nekretninu:

<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA</b>	
<b>ZAOKRUŽENO (eur)</b>	<b>151.000,00 EUR</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kuna)</b>	<b>1.137.709,50 kn</b>

Elaborat procjene poslužiti će naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržišne vrijednosti nekretnina.

Procjenjena vrijednost ne sadrži porez na promet nekretnina.

Procjembeni elaborat otisnut je i ovjeren u tri primjerka, od čega dva primjerka za naručitelja, a jedan ostaje u arhivi vještaka.

**Osijek, 16.srpnja 2023.g.**

Izradio:

**Darko Ojvan, dipl.ing.građ.**

**Stalni sudski procjenitelj građevinske struke**





**13. priloge koji bi nepotrebno opterećivali procjembeni elaborat ali su od značaja za jasno i transparentno prezentiranje procjembenog elaborata s potrebnom tehničkom i pravnom dokumentacijom (projekti, lokacijske informacije, izvadci iz prostornih planova, građevinske i lokacijske dozvole, uvjerenja, potvrde, izjave i druge isprave) te pomoćne izračune za utvrđivanje nužnih podataka ako su isti izvedeni za potrebe procjenjivane nekretnine**



**- prilog br.13.1: Izračun KVP-a**

<b>PRILOG BR.13.1. - PROCJENA VRIJEDNOSTI - izračun KP-a i KVP-a</b>			
Steajna masa iza Progres d.d. u steaju Zagrebačka 6, Osijek			
Stan u potkrovlju Davora Zbiljskog 32, Zagreb			
<b>KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA</b>		<b>(kontrolna izmjera tijekom očitavanja procjene nekretnine)</b>	
<b>STAN u potkrovlju</b>	<b>Korisna površina KP (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Koeficijent korisne vrijednosti površina</b>	<b>Korisna vrijednost površina KVP (m<sup>2</sup>)</b>
Predsoblje	6,80	1,00	6,80
Kupaonica	2,12	1,00	2,12
Tuš	1,60	1,00	1,60
Soba	11,80	1,00	11,80
Soba	17,33	1,00	17,33
Dnevni boravak, kuhinja i blagovaonica	34,27	1,00	34,27
<b>STAN SVEUKUPNO</b>	<b>73,92</b>		<b>73,92</b>
<b>UKUPNO:</b>	<b>73,92</b>		<b>73,92</b>
<b>SAŽETAK</b>	<b>KVP (m<sup>2</sup>)</b>		
STAN u potkrovlju	73,92		
<b>UKUPNO:</b>	<b>73,92</b>		



- prilog br.13.2: Izvadak iz zemljišne knjige (Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>)



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 23.05.2023. 10:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 25880

Broj zadnjeg dnevnika: Z-26429/2023

Aktivne plombe: Z-49182/2015, Z-20269/2020, Z-34736/2021, Z-34740/2021

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6098/142	PAŠNJAK			2054	
		UKUPNO:			2054	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 31.03.2008. broj Z-19715/08	
3.1	podulošci za zgradu Davora Zbiljskog 32 sagrađene na čkbr.6098/142 u KPU: 39630, 41495, 48521, 49135, 49433, 49546, 49584, 49789, 49900, 50196, 50285, 51784, 52130, 52157, 51126	
	Zaprimljeno 20.08.2008. broj Z-48046/08	
4.1	podulošci za zgradu Davora Zbiljskog 30 sagrađene na čkbr.6098/142 u KPU: 35238, 37999, 38623, 39534, 40681, 40819, 42920, 50271, 52299, 53087	
	Zaprimljeno 03.09.2009. broj Z-43955/09	
5.1	podulošci za zgradu Davora Zbiljskog 26 sagrađene na čkbr.6098/142 u KPU: 35877, 36289, 38782, 48409, 51208, 51796, 53071, 53243, 53561, 53562, 53771	
	Zaprimljeno 01.02.2008. broj Z-6752/08	
6.1	podulošci za zgradu Davora Zbiljskog 28 sagrađene na čkbr.6098/142 U KPU:39605, 40373, 49085, 50311, 51701, 51862 i 54305	
	Zaprimljeno 25.02.2013. broj Z-9458/13	
7.1	Podul. 56298, Davora Zbiljskog 28	
	Zaprimljeno 18.06.2013. broj Z-30107/13	
8.1	Podul. 57341, Davora Zbiljskog 26-32	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SZ MOGUĆNOST, KLAJČEVA BR. 48, ZAGREB	





**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**  
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 25880

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.05.2023.



- prilog br.13.3.: Izvod iz katastarskog plana (Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>)



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB

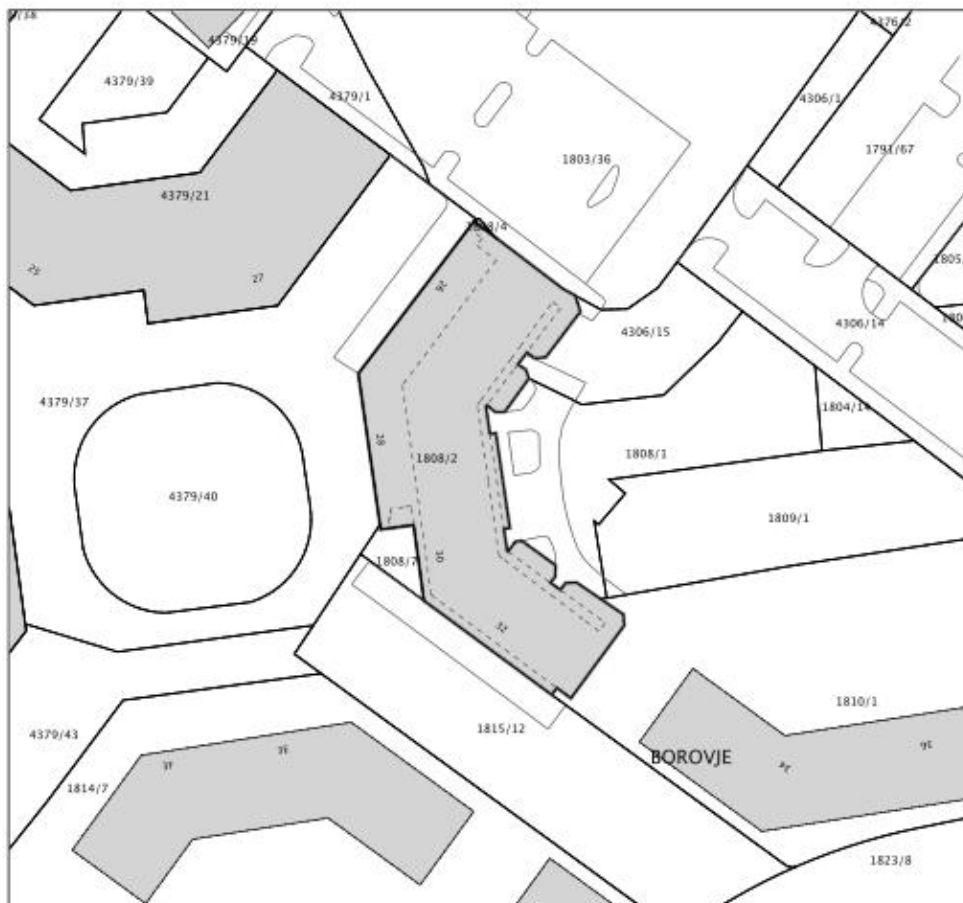
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 23.05.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. ŽITNJAK  
k.č.br.: 1808/2

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000





- prilog br.13.4.: Posjedovni list (Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>)



**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 23.05.2023. 10:39

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: ŽITNJAK (Mbr. 335550)

Posjedovni list: 3853

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	STAMBENA ZADRUGA "MOGUĆNOST" S P.O., ULICA VJEKOSLAVA KLAIČA 48, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	04664049562

**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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1808/2	ULICA DAVORA ZBILJSKOG	2054	30		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Ulica Davora Zbiljskog 30, 32, 28, 26	2054			
Ukupna površina katastarskih čestica				2054			

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



- prilog br.13.5.: Nalaz i mišljenje vještaka



<b>NARUČITELJ:</b>	PROGRES d.d. u stečaju Beli Manastir, Bele Bartoka 2 OIB: 66292351185
<b>SVRHA:</b>	Nalaz i mišljenje vještaka za upis stana u ZK
<b>PREDMET VJEŠTAČENJA:</b>	Stan u potkrovlju mješovite (stambeno-poslovne) zgrade
<b>LOKACIJA:</b>	Ulica Davora Zbiljskog 32 k.č.br. 1808/2 k.o. Žitnjak
<b>OZNAKA NALAZA I MIŠLJENJA:</b>	NMV-18-34
<b>MJESTO I DATUM:</b>	Osijek, veljača 2019. godine

**NALAZ I MIŠLJENJE VJEŠTAKA**



DIREKTOR:



mr.sc. Tihomir Štefić mag.ing.aedif.



Naručilac: Progres d.d. u stečaju  
Lokacija: Zagreb, Ulica Davora Zbiljskog 32  
k.č.br. 1808/2 k.o. Žitnjak  
Ocijek, veljača 2019. godine

NOVOprojekt d.o.o.  
Dinastijski trg, 11000 Opatjak  
mob. 098/966-978  
tel./fax. 01/580 028  
NOVOprojekt@NOVOprojekt.net  
www.NOVOprojekt.net



Opseba nalaza i mišljenja: MNV-18-34  
Nalaz i mišljenje vještaka za opseba u 2K  
Predmet: Stan u petosobnoj opebnoj  
[stambeno-poslovnoj zgradi]

## 1. OPĆI DIO

### 1.1. SADRŽAJ

1. OPĆI DIO .....	2
1.1. SADRŽAJ .....	2
1.2. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA .....	3
1.3. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA GRAĐEVINARSTVO I PROCJENITELJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA .....	4
1.4. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA .....	5
2. TEHNIČKI DIO .....	9
2.1. OPIS I OSNOVNI PODACI .....	9
2.2. OPIS NEKRETNINE .....	9
2.3. ZAKLJUČAK .....	9
3. FOTODOKUMENTACIJA .....	11



Naručilac: Progres d.d. u stečaju
Lokacija: Zagreb, Ulica Davora Žbiničkog 32
k.č.br. 1808/2 k.o. Žitnjak
Ožujak, veljača 2019. godine

NOVDprojekt d.o.o.
Dalmatka 2C, 31000 Tuzlak
mob. 066/966-576
tel./fax. 051/980-028
NOVDprojekt@NOVDprojekt.net
www.NOVDprojekt.net



Čuvana radnja i moljenje: MNV-18-34
Nakon izmjene vještaka za opću radnju u 20
Predmet: Stan u potkrovlju objekta
[stambeno-poslovne] zgrade

1.2. IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

Four pages of legal extracts from the court register, including case details, court decisions, and official stamps. The pages contain dense text in Croatian, detailing legal proceedings and judgments.



Naručilac: Progres d.d. u stečaju  
Lokacija: Zagreb, Ulica Davora Zbiljinskog 32  
k.f.br. 1808/2 k.o. Žitnjak  
Ostaje, veljača 2019. godine

NOVDprojekt d.o.o.  
Dalmatinska 2/C, 11000 Opatovci  
mob. 066/966-578  
tel./fax. 031/580 028  
NOVDprojekt@NOVDprojekt.net  
www.NOVDprojekt.net



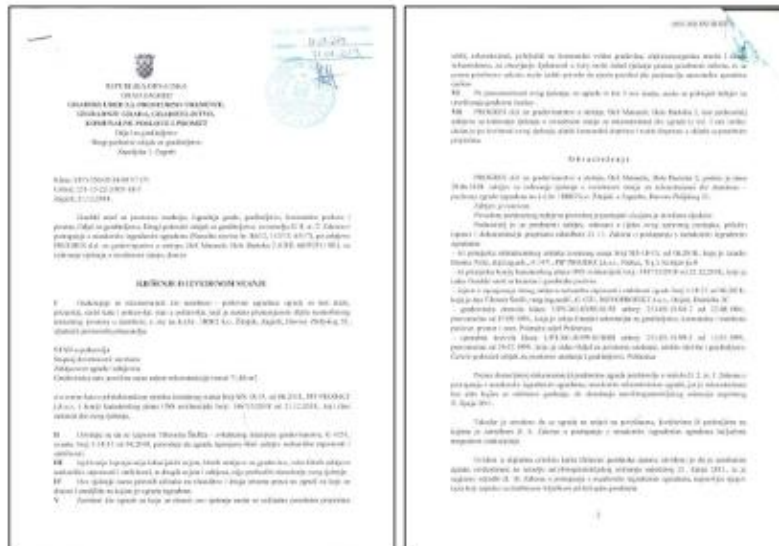
Čuvana razlaza i mijenja: MNV-18-34  
Nizak i mijenja: vještaka za opće stanje u 2K  
Predmet: Stan u potkrovlju otključano  
[stambeno-poslovne] zgrade

1.4. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

- Arhitektonska snimka izvedenog stanja za stan u višestambenoj zgradi, broj projekta: SIS-18-33 od lipnja 2018. godine, izrađen od PIP projekt j.d.o.o. Našice



- Rješenje o izvedenom stanju od 21.12.2018. godine, pravomoćno od 22.01.2019. godine





**Naručilac:** Progres d.d. u stečaju  
**Lokacija:** Zagreb, Ulica Davora Zbiljanskog 32  
**k.č.br. 1808/2 k.o. Žitnjak**  
 Ožujak, veljača 2019. godine

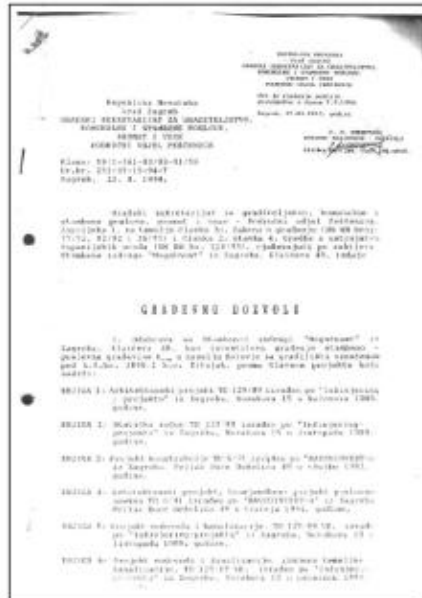
**NOVDprojekt d.o.o.**  
 Dalmatka 2C, 31000 Tuzijak  
 mob. 098/966-578  
 tel.fax. 051/580 028  
**NOVDprojekt@NOVDprojekt.net**  
 www.NOVDprojekt.net



**Crteža radova i mijljanje:** MNV-18-34  
 Nizak i mijljanje vještaka za opću izdanu u 2C  
**Predmet:** Stan u potkrovlju otključano  
 [stambeno-poslovne] zgrade



- **Građevinska dozvola klasa: UP/I-361-03/93-01/59, ur.br. 251-05-15-94-7 izdana u Zagrebu, 22.8.1994. godine za izgradnju stambeno-poslovne građevine oznake K1-4A u naselju Borovlje na k.č.br. 1808/2 k.o. Žitnjak, koja je postala pravomoćna danom 7.9.1994. godine**







Naručilac: Progres d.d. u stečaju  
 Lokacija: Zagreb, Ulica Davora Zbiljanskog 32  
 k.t.br. 1808/2 k.o. Žitnjak  
 Otkup, veljača 2019. godine

NOVDprojekt d.o.o.  
 Dalmatka ZC, 31000 Opatovac  
 mob. 098/986-578  
 tel.fax. 051/580-028  
 NOVDprojekt@NOVDprojekt.net  
 www.NOVDprojekt.net

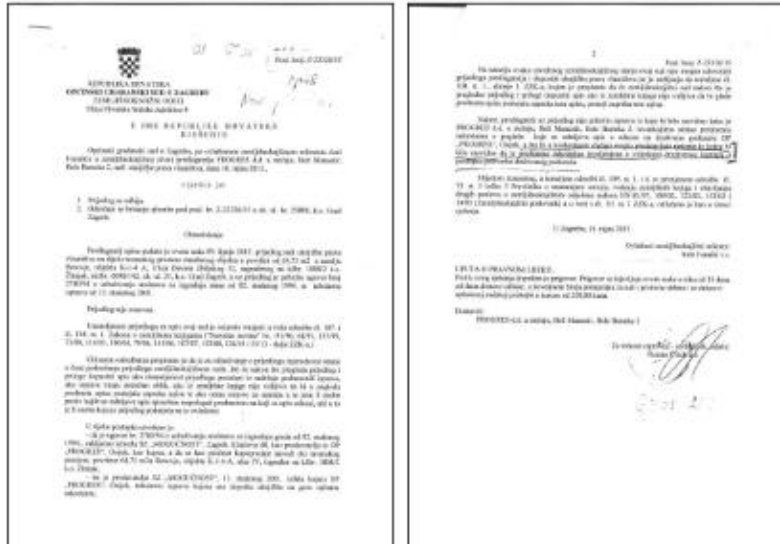


Čuvana nalaza i mišljenja: MNV-18-34  
 Nalaz i mišljenje vještaka za opću stvar u ZK  
 Predmet: Stan u potkrovlju objekta  
 [stambeno-poslovnog] zgrade

- Uporabna dozvola klasa: UP/I-361-05/99-01/0008, urbroj: 251-05-15-99-3 izdane u Zagrebu, 12. srpnja 1999. godine kojom se dozvoljava upotreba stambeno-poslovnog objekta oznake K1-4A u naselju Borovlje izgrađenog na ktč. 1808/2 k.o. Žitnjak



- Rješenje ZK odjela od 16. rujna 2015. godine, Posl. broj: Z-23326/15





**Naručilaj:** Progres d.d. u stečaju  
**Lokacija:** Zagreb, Ulica Davora Zbiljinskog 32  
**K.č.br. 1808/2 k.o. Žitnjak**  
 Ožujak, veljača 2019. godine

**NOVDprojekt d.o.o.**  
 Dalmirka 2/C, 11000 Opatjak  
 mob. 066/366-378  
 tel. fax: 01/380 028  
**NOVDprojekt@NOVDprojekt.net**  
**www.NOVDprojekt.net**



**Crvena nalaza i mišljenja: MNV-18-34**  
 Nalaz i mišljenje vještaka za opću stvar u ZK  
**Područje: Stan u potkrovlju objekta**  
**[stambeno-poslovne] zgrade**

• Rješenje ZK odjela od 14. lipnja 2017. godine, Posl. broj: Z-53173/16

Posl. broj Z-53173/16

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**OPĆINA ČAKMAČA**  
**OPĆINSKI SUD ČAKMAČA**  
 Upravni odjel za opću stvar  
 11 000 ČAKMAČA, ILL. BRVNIČKI  
 81110000

Upravni odjel za opću stvar, općinske uprave, općina Čakmača, ul. Kraljice Marije 10, 11000 Čakmača, Hrvatska, t. 01/380 028, f. 01/380 028, e. info@opscina-cakmaca.hr, www.opscina-cakmaca.hr

**POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI**  
 (POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI)

**POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI**

Upravni odjel za opću stvar, općinske uprave, općina Čakmača, ul. Kraljice Marije 10, 11000 Čakmača, Hrvatska, t. 01/380 028, f. 01/380 028, e. info@opscina-cakmaca.hr, www.opscina-cakmaca.hr

Upravni odjel za opću stvar, općinske uprave, općina Čakmača, ul. Kraljice Marije 10, 11000 Čakmača, Hrvatska, t. 01/380 028, f. 01/380 028, e. info@opscina-cakmaca.hr, www.opscina-cakmaca.hr

Upravni odjel za opću stvar, općinske uprave, općina Čakmača, ul. Kraljice Marije 10, 11000 Čakmača, Hrvatska, t. 01/380 028, f. 01/380 028, e. info@opscina-cakmaca.hr, www.opscina-cakmaca.hr

Posl. broj Z-53173/16

Upravni odjel za opću stvar, općinske uprave, općina Čakmača, ul. Kraljice Marije 10, 11000 Čakmača, Hrvatska, t. 01/380 028, f. 01/380 028, e. info@opscina-cakmaca.hr, www.opscina-cakmaca.hr

Upravni odjel za opću stvar, općinske uprave, općina Čakmača, ul. Kraljice Marije 10, 11000 Čakmača, Hrvatska, t. 01/380 028, f. 01/380 028, e. info@opscina-cakmaca.hr, www.opscina-cakmaca.hr

Upravni odjel za opću stvar, općinske uprave, općina Čakmača, ul. Kraljice Marije 10, 11000 Čakmača, Hrvatska, t. 01/380 028, f. 01/380 028, e. info@opscina-cakmaca.hr, www.opscina-cakmaca.hr

Upravni odjel za opću stvar, općinske uprave, općina Čakmača, ul. Kraljice Marije 10, 11000 Čakmača, Hrvatska, t. 01/380 028, f. 01/380 028, e. info@opscina-cakmaca.hr, www.opscina-cakmaca.hr

14. lipnja 2017.

Općinski sud Čakmača  
 Upravni odjel za opću stvar  
 Tihomir Matić



## 2. TEHNIČKI DIO

### 2.1. OPIS I OSNOVNI PODACI

Prema nalogu naručitelja pregledana je dostavljena dokumentacija na osnovu koje je vidljivo odbijanje prijedloga za uknjižbu prava vlasništva u dva navrata. Naručitelj je zatražio uknjižbu prava vlasništva nad stanom u potkrovlju, koji je nastao prenamjenom dijela nestambenog potkrovlja u stambeni, u stambeno-poslovnoj ugrađenoj zgradi sa šest etaža, prizemlje, četiri kata i potkrovlje na k.č.br. 1808/2 k.o. Žitnjak, Zagreb, Davora Zbiljskog 32.

Naručitelju je Zemljišnoknjižni odjel Općinskog građanskog suda u Zagrebu (Z-23326/15, od 16. rujna 2015. godine) odbijen prijedlog za uknjižbu prava vlasništva zbog nepostojanja rješenja iz kojeg je razvidno da je predmetna nekretnina procjenjena u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog vlasništva.

Nadalje je naručitelju Zemljišnoknjižni odjel Općinskog građanskog suda u Zagrebu (Z-53173/16, od 14. lipnja 2017. godine) ponovno odbio prijedlog za uknjižbu prava vlasništva zbog nemogućnosti utvrđivanja, prema prijedlogu predlagatelja, radi li se o stanu, poslovnom prostoru ili dijelu tavanskog prostora.

### 2.2. OPIS NEKRETNINE

Prema Snimci izvedenog stanja, broj projekta: S15-18-33 od lipnja 2018. godine naručitelj je ishodio 21.12.2018. godine Rješenje o izvedenom stanju (pravomoćno od 22.01.2019. godine). Iz navedenih dokumenata vidljivo je kako je ozakonjen stan u potkrovlju, koji je nastao prenamjenom dijela nestambenog tavanskog prostora u stambeni. Predmetni stan je izgrađen na **bruto površini od 58,31m<sup>2</sup>** u potkrovlju stambeno-poslovne zgrade. **Neto površina stana iznosi 71,86m<sup>2</sup>**.

Prema dostavljenoj dokumentaciji i uvidom na terenu vidljivo je kako je **izvorni dio tavanskog prostora površine 64,75m<sup>2</sup>** prenamjenjen u stambeni prostor.

Razlika u navedenoj površini pojavila se zbog navoda drugačije površine. Naime izvorna površina od 64,75m<sup>2</sup> predstavlja bruto površinu tavanskog prostora koji je sačinjen od dijela prostora tavana. U bruto površinu se ne uračunava prostor koji je visine manje od 2m. Kod prenamjene iz tavanskog u stambeni prostor bruto površina je nešto smanjena na 58,31m<sup>2</sup> dok je neto (korisna površina) nešto veća i iznosi 71,86m<sup>2</sup>. U ovoj površini uračunati su i dijelovi prostora koji su niži od 2m (najniži dio stana ima visinu od 1,21m) čime je ta površina nešto veća od izvorne površine tavanskog prostora od 64,75m<sup>2</sup>.

### 2.3. ZAKLJUČAK

Prema viđenom stanju na terenu i dostavljenoj dokumentaciji nedvojbeno je kako stan u potkrovlju površine 64,75 m<sup>2</sup> u stambeno-poslovnoj građevini u Zagrebu Zbiljska br. 32, poslovni prostor u potkrovlju površine 64,75 m<sup>2</sup> u stambeno-poslovnoj građevini u Zagrebu Zbiljska br. 32 i dio tavanskog prostora, površine 64,75 m<sup>2</sup> u Borovju, objekat K-1-4-A, ulaz IV, izgrađen na kčbr. 1808/2 k.o. Žitnjak **predstavljaju istu nekretninu**, odnosno kako je riječ je jednoj nekretnini.

Navedena nekretnina je u naravi ozakonjen stan u potkrovlju i kao takav se trenutno koristi.



Naručilac: Progres d.d. u stečaju  
Lokacija: Zagreb, Ulica Davora Zbiljskog 32  
k.č.br. 1808/2 k.o. Žitnjak  
Osijek, veljača 2019. godine

NOVOprojekt d.o.o.  
Delnička 2c, 31000 Osijek  
mob. 098/566-576  
tel./fax. 031/580 028  
NOVOprojekt@NOVOprojekt.net www.NOVOprojekt.net



Osoba nalaza i mišljenja: MNV-18-34  
Nalaz i mišljenje vještaka za opću stvar u 2c  
Predmet: Stan u potkrovlju objekta  
[stambeno-poslovne] zgrade

Prema navedenom mišljenja sam kako su ispunjeni uvjeti za uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama od strane naručitelja, odnosno kako su ispunjeni uvjeti navedeni u Rješenju od 14. lipnja 2017. godine.

U Osijeku, veljača 2019. godine

Vještak: mr.sc. Tihomir Štefić mag.ing.aedif.





## **- prilog br.13.6.: Izjava procjenitelja**

Izjava o neovisnosti i nepristranosti:

**Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (nn 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (nn 105/15).**

**Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštenu sudski vještak za građevinarstvo i procjenitelj vrijednosti nekretnina koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina. Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke za koju radim.**

**Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.**

**Za potrebe izrade Procjembenog elaborata izvršili smo vizualni pregled nekretnine i istraživanje tržišta, kako lokalnog tako i šireg okruženja. Prikupljene podatke smo obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustva i vještine.**

**Procjenitelj:**

**Darko Ojvan dipl.ing.građ.**

