



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 21.06.2024. 13:58

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 15

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6446/2023
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 962 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	3661/9	60	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 27D, 27E, 27F ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 25, 25A, 25B, 25C ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, ULICA LADISLAVA ŠABANA 6, 8 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE 2 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, ULICA LADISLAVA ŠABANA 20, 22, 24 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 27, 27A, 27B, 27C ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, ULICA LADISLAVA ŠABANA 26, 28, 30 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, ULICA LADISLAVA ŠABANA 14, 16, 18 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, RIMSKI PUT 50 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, ULICA LADISLAVA ŠABANA 12 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE 4 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, RIMSKI PUT 52 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 25D, 25E, 25F, 25G, 25H ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE 6, SESVETE, ULICA LADISLAVA ŠABANA 2, 4	25841 9355 1084 1418 998 1529 1072 1568 1076 1506 842 541 1007 792 1819 1234	
		UKUPNO:		25841	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 19.12.2012. broj Z-5680/12 Na temelju čl. 116. prijelaznih i završnih odredbi iz N.N. 90/11 Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11 i 50/12) zabilježuje se da je zgradu mješovite uporabe ulica Ljudevita Posavskog br. 25d, 25e, 25f, 25g i 25h na čkbr. 3661/9 u AI priložena pravomoćna Uporabna dozvola Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo-Središnjeg odsjeka za graditeljstvo kl. UP/I-361-05/09-01/10 od 17. ožujka 2010.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
962.	Suvlasnički dio: 90/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-962) povezano s vlasništvom posebnog dijela - dvoipolsobni stan oznake A7-2-3-B-III-3, na 3. katu, površine 75,24 m2 (67,28 m2 zatvorenog prostora, te lođa 7,96 m2) s pripadajućim spremištem u podrumu, površine 3,11 m2 i oznake A7-S40, ukupne površine 78,35 m2, u zgradi A7, ulica Ljudevita Posavskog br. 25b. ZAGREBAČKI HOLDING D.O.O., OIB: 85584865987, ULICA GRADA VUKOVARA 41, 10000 ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 21.06.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 21.06.2024. 13:58

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 31

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-13475/2023
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 14 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	3661/47	30	ULICA IVANA BRKANOVIĆA DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, ULICA IVANA BRKANOVIĆA 1, 3, 5, 7	1531 546 985	
		UKUPNO:		1531	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 08.11.2023.g. pod brojem Z-13475/2023	
2.1	ZABILJEŽBA, UPORABNA DOZVOLA GRADSKOG UREDA ZA PROSTORNO UREĐENJE, ZAŠTITU OKOLIŠA, IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO, KOMUNALNE POSLOVE I PROMET, SREDIŠNJI ODSJEK ZA GRADITELJSTVO KL. UP/I-361-05/2008-01/386 17.04.2009, Temeljem čl. 174. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji (N.N.153/13) zabilježeno je da je za zgradu mješovite uporabe br. 1,3,5,7 sagrađene na čkbr. 3661/47 priložena Uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Središnji odsjek za graditeljstvo Kl. UP/I-361-05/2008-01/386 od 17. travnja 2009.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
14.	Suvlasnički dio: 209/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) povezano s vlasništvom posebnog dijela - trosobni stan oznake U2/tip A/3s/P, u prizemlju, površine 83,70 m2 (75,89 m2 zatvorenog prostora, te terasa 7,81 m2) s pripadajućim spremištjem u podrumu, površine 1,83 m2 i oznake SPREMIŠTE - STAN BR. 13, ukupne površine 85,53 m2, u zgradi B9, ulica Ivana Brkanovića br. 3. ZAGREBAČKI HOLDING D.O.O., OIB: 85584865987, ULICA GRADA VUKOVARA 41, 10000 ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 21.06.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 21.06.2024. 13:58

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 67

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	3661/69	59	ULICA IVE PARAĆA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, SESVETE, ULICA IVE PARAĆA 4	649 386 263	
		UKUPNO:		649	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio: 8020/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) povezano s vlasništvom posebnog dijela -Četverosobni stan oznake 1 u prizemlju, površine 101.42 m2 (90.03 m2 zatvorenog prostora te balkon 11.39 m2) s pripadajućim spremište u podrumu, površine 4.16 m2 i oznake 1, ukupne površine 105.58 m2, u zgradi C3, ulica Ive Paraća br. 4. ZAGREBAČKI HOLDING D.O.O., OIB: 85584865987, ULICA GRADA VUKOVARA 41, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 21.06.2024.

PREDMET: Procjena nekretnine:
Trosobni stan u prizemlju, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14), na adresi: Ivana Brkanovića 3, Zagreb, na zk.č.br. 3661/47, k.o. Sesvete Novo

NARUČITELJ: ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.
Ulica grada Vukovara 41
Zagreb 10 000

SVRHA: Kupoprodaja

PROCJEMBENI ELABORAT

IZRADIO:
Dragutin Dinčić, struč.spec.oec.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

TD: ZGH-IB-3/2023

ZAGREB, prosinac 2023.

SADRŽAJ

OVLAŠTENJA	3
OPĆI PODACI	5
1. ZADATAK	9
2. PREDMET PROCJENE	10
2.1. Položaj nekretnine	10
2.2. Očevid	11
3. KAKVOĆA	12
3.1. Kakvoća nekretnine	12
5. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	14
5.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine	14
5.2. Procjena vrijednosti.....	14
6. ZAKLJUČAK	28
7. IZJAVA	28
8. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE	29
9. PRILOZI	31
9.1. Izvješće o tržištu nekretnina za 2022. godinu za područje - Zagreb	31
9.2. Zemljišnoknjižno stanje	32
9.3. Katastarsko stanje	33
9.4. Fotodokumentacija.....	34

OVLAŠTENJA



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Ured predsjednika - Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 – Su – 85/22

Zagreb, 09. veljače 2022.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva pravne osobe GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o., nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/2013, 33/2015, 82/2015, 82/2016, 67/2018, 126/2019, 130/2020), a u svezi članka 2. i 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj, 38/14. 123/15. 29/16-ispravak i 61/19) donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi **GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o.** (OIB: 36233544501) Zagreb, Ulica Sv. Roka 16, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja **za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Dragutin Dinčić imenovan od strane Trgovačkog suda u Zagrebu 4 – Su – 1337/20. od 15. siječnja 2021. zaposlen u GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o.

Imenovano društvo unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Trgovačkom sudu u Zagrebu.

Obrazloženje:

GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o. podnio je zahtjev da mu se odobri obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Zastupnik društva dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za postavljanje pravne osobe za obavljanje poslova sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 139. i 140. Zakona o sudovima i članka 2. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravom lijeku:

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

Predsjednik
Trgovačkog suda u Zagrebu

Nino Radić





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

Broj: 4 Su-1337/2020
Zagreb, 15. siječnja 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Dragutina Dinčića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Dragutin Dinčić (OIB 26927906306), ing.građ.,struč.spec.oec. iz Zagreba, Obojski gaj 7, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dragutin Dinčić, 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 su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

**SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE**

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Dragutin Dinčić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

OPĆI PODACI

PODNOŠITELJ ZAHTJEVA	ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. Ulica grada Vukovara 41, 10000 Zagreb
DATUM PODNOŠENJA ZAHTJEVA DAN VREDNOVANJA DAN KAKVOĆE	27.10.2023. 30.11.2023. 30.11.2023.
SVRHA:	Kupoprodaja i u druge svrhe se ne može upotrijebiti
OPĆI AKTI	*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 procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
ISPRAVE	*Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 940-01/23-028/911, URBROJ: 251-11-31/007-23-3 *Zemljišnoknjižno stanje *Katastarsko stanje
LITERATURA	[1] MGIPU-INFO MATERIJALI PREZENTACIJE [2] Uhlir, Majčica (2016) priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina [3] Naručitelj - raspoloživa dokumentacija

Procjembeni elaborat je izrađen za Naručitelja u 2 primjerka i jedan primjerak u elektronskom zapisu.

ZNANSTVENI I STRUČNI SKUPOVI/SIMPOZIJI/SEMINARI

R.broj.	NAZIV STRUČNOG SKUPA/SEMINARA/SIMPOZIJA	DATUM ODRŽAVANJA	MJESTO ODRŽAVA NJA	ORGANIZATOR
1	III KONGRES SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA	27., 28.9.2013.	ZAGREB	HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA
2	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PRIMJENA UREDBE I PRAVILNIKA O PROCENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA U POSLOVNOJ, UPRAVNOJ I SUDSKOJ PRAKSI	8.7.2014.	ZAGREB	FILIPOVIĆ POSLOVNO SAVJETOVANJE
3	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	26.9.2014.	ZAGREB	MGIPU
4	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	10.10.2014.	ZAGREB	MGIPU
5	PRIMJENA UREDBE I PRAVILNIKA O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	20.9.2014.	ZAGREB	HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA
6	OPOREZIVANJE PROMETA NEKRETNINA PDV-OM	20.10.2014.	ZAGREB	AUGUSTINOVIĆ POREZNO SAVJETOVANJE
7	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PRAKTIČNA PROVEDBA UREDBE I PRAVILNIKA	28.11.2014.	ZAGREB	UDRUGA GRADOVA I LIBUSOFT CICUM
8	PREDSTAVLJANJE ZAKONA O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	9.9.2015.	ZAGREB	MGIPU, HGK
9	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PRAKTIČNA PROVEDBA NOVOG ZAKONA	17.9.2015.	ZAGREB	HRVATSKI INSTITUT ZA FINACIJE
10	IV KONGRES SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA	23. i 24. 10.2015.	ZAGREB	HDSVIP
11	PREDSTAVLJANJE E NEKRETNINA	30.10.2015.	ZAGREB	MGIPU
12	METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA- RADIONICA	25.2.2016.	ZAGREB	HRVATSKI INSTITUT ZA FINACIJE
13	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	1.4.2016.	ZAGREB	LIBUSOFT CICUM
14	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PRIHODOVNA METODA	9.5.2016.	ZAGREB	HDSVIP
15	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA S NUMERIČKIM PRIMJERIMA	28.6.2016.	ZAGREB	DGIZ
16	SPECIJALISTIČKI PRIPEMNI TEČAJ ZA OVLAŠTENOG	24.4.2017.- 28.4.2017.	ZAGREB	HDP
17	STRUČNI SEMINAR O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	26.10.2017.	ZAGREB	RH MGIPU
18	SPECIJALISTIČKI PRIPEMNI TEČAJ ZA OVLAŠTENOG	23.10.2017.- 27.10.2017.	ZAGREB	HDP
19	V KONGRES SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA	3,4,11.2017.	ZAGREB	HDSVIP
20	STRUČNI SEMINAR O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	26.10.2017.	ZAGREB	RH MGIPU
21	STRUČNI SEMINAR O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	08.12.2017.	ZAGREB	RH MGIPU
22	OČJENJIVANJE NEKRETNINA I TRŽIŠTA	27.02.2018.	ZAGREB	HDSVIP
23	PRIHODOVNA METODA PROCJENE NEKRETNINA	13.04.2018.	ZAGREB	HRVATSKI INSTITUT ZA FINACIJE
24	NAPREDNA ANALIZA FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA	20.04.2018.	ZAGREB	HRVATSKI INSTITUT ZA FINACIJE
25	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	30.11.2018.	ZAGREB	PDVP
26	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	15.12.2018.	ZAGREB	HDSVIP

R.broj	NAZIV STRUČNOG SKUPA/SEMINARA/SIMPOZIJA	DATUM ODRŽAVANJA	MJESTO ODRŽAVANJA	ORGANIZATOR
27	Tržište nekretnina u 2019 i 2020	12.02.2019.	ZAGREB	HIF
28	procjena vrijednosti nekretnina koje imaju status kulturnog dobra	02.2019.	ZAGREB	HDSVIP
29	procjena vrijednosti nekretnina i naknada za izvlaštenje	29.03.2019.	ZAGREB	LIBUSOFT CICUM
30	primjena zakona o procjeni vrijednosti nekretnina	06.05.2019.	ZAGREB	RH MGIPU
31	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	13-17.05.2019.	ZAGREB	HIF
32	Tržište nekretnina u 2020	20.09.2019.	ZAGREB	HIF
33	VI KONGRES SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCIJENITELJA	23.10.2019.	ZAGREB	HDSVIP
34	kako provjeriti logičnost procjene, platforme za procjenu troška kapitala, procjena vrijednosti nekretnine kroz procjenu vrijednosti biznisa	17.10.2019.	ZAGREB	HDP
35	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	11-15.11.2019.	ZAGREB	HIF
36	AKTUALNOSTI IZ PODRUČJA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	06.12.2019.	ZAGREB	PDVP
37	Tržište nekretnina u Hrvatskoj u 2020. i 2021. Gdje je vrhunac ciklusa?	21.02.2020.	ZAGREB	HIF
38	SANACIJA DIMNJAKA JEREMIAS	29.04.2020.	ZAGREB	HDSVIP
39	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	11-15.05.2020.	ZAGREB	HIF
40	PROTUPOTRESNA OJAČANJA KONSTRUKCIJA	20.05.2020.	ZAGREB	HDSVIP
41	Obnova zgrada oštećenih potresom	8.10.2020	ZAGREB	NOVI INFORMATOR
42	Procjena rizika za mjesto rada na opasnom stroju & Projekt sanacije dimnjaka	04.11.2020.	ZAGREB	HDSVIP
43	KORIŠTENJE NEKRETNINA-JAVNOG DOBRA OD TELEKOM OPERATORA	05.11.2020.	ZAGREB	NOVI INFORMATOR
44	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	09.11.2020.-13.11.2020.	ZAGREB	HIF
45	Projektiranje slojeva ravnog krova i kriteriji pri odabiru sintetičkih folija	26.11.2020.	ZAGREB	HDSVIP
46	Sanacija objekata od vlage	03.12.2020.	ZAGREB	HDSVIP, MAPEI ACADEMY
47	Terase i balkoni - sustavi i rješenja za pravilno polaganje keramike i kamena	10.12.2020.	ZAGREB	HDSVIP, MAPEI ACADEMY
48	Inovativna tehnologija boja za zdravije okruženje.	17.12.2020.	ZAGREB	HDSVIP, MAPEI ACADEMY
49	Seizmotektonske značajke epicentralnih područja, koseizmičke deformacije na površini i seizmološka opažanja serija potresa kod Zagreba i Petrinje 2020/21. godine	05.02.2021.	ZAGREB	HAZU, HDSVIP
50	Praktična radionica primjene FRCM sustava 8 SATI	04.3.2021.	ZAGREB	MAPEI
51	Najčešće pogreške u javnoj nabavi i kako ih ispraviti	12.03.2021.	ZAGREB	TEMPORIS

R.broj.	NAZIV STRUČNOG SKUPA/SEMINARA/SIMPOZIJA	DATUM ODRŽAVANJA	MJESTO ODRŽAVANJA	ORGANIZATOR
52	Javna nabava propisi i praksa	25.03.2021.	ZAGREB	TEMPORIS
53	Javna nabava praksa kroz odluke relevantnih institucija u RH	29.03.2021.	ZAGREB	TEMPORIS
54	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	10.05.2021.-14.05.2021.	ZAGREB	HIF
55	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	08.11.2021.-12.11.2021.	ZAGREB	HIF
56	Nekretnine za razvoj, Procjena nekretnina za razvoj i studija isplativosti, rezidualna metoda	29.11.2021.	ZAGREB	HDSVIP, NUPS
57	Prihodovna metoda procjene vrijednosti nekretnina	14.12.2021.	ZAGREB	HDSVIP
58	Najčešće pogreške u procjembenim alaboratima-iskustvo člana procjeniteljskog povjerenstva	20.12.2021.	ZAGREB	HDSVIP
59	VAŽNI PARAMETRI KATASTRA ZA PROCJENITELJE NEKRETNINA	21.12.2021.	ZAGREB	HDSVIP
60	Dani potresnog inženjerstva	28.12.2021.	PETRINJA	SVEUČILIŠTE U ZAGREBU, GRAĐEVINSKI FAKULTET
61	POTRES U PETRINJI I LIKVEFAKCIJA	22.02.2022.	ZAGREB	HDSVIP
62	KALKULACIJA I PROVJERA TROŠKOVA GRAĐENJA	28.04.2022.	ZAGREB	HDSVIP
63	VII. Kongres sudskih vještaka i procjenitelja	06.-08.05.2022.	MAKARSKA	HDSVIP
64	MJERENJE VIBRACIJA	19.05.2022.	ZAGREB	HDSVIP
65	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	52.022	ZAGREB	HIF
66	BETON PUNO TRPI, ALI NE BAŠ SVE,	25.05.2022.	ZAGREB	HDSVIP
67	ZAŠTO SU GRAĐEVINE OŠTEĆENE POTRESOM, AKO SU IZGRAĐENE U SKLADU SA ZAKONOM O GRADNJI?	14.06.2022.	PETRINJA	HDSVIP
68	KAKO IZGLEDAJU OŠTEĆENJA ZGRADA U PETRINJSKOM PPOTRESU I PREGLED METODA SANACIJE	12.09.2022.	ZAGREB	HDSVIP
69	PREGLED TRŽIŠTA NEKRETNINA RH 2021	30.09.2022.	ZAGREB	RH MPGI
70	TREBA LI MISLITI I NA TEMELJNO TLO?	06.10.2022.	ZAGREB	HDSVIP

1. ZADATAK

Temeljem zahtjeva Naručitelja, zadatak je procjena tržišne vrijednosti nekretnine:

Trosobni stan u prizemlju, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14), na adresi: Ivana Brkanovića 3, Zagreb, na zk.č.br. 3661/47, k.o. Sesvete Novo.

DAN VREDNOVANJA: 30.11.2023.

DAN KAKVOĆE: 30.11.2023.

OSNOVICA ZA VREDNOVANJE: TRŽIŠNA VRIJEDNOST

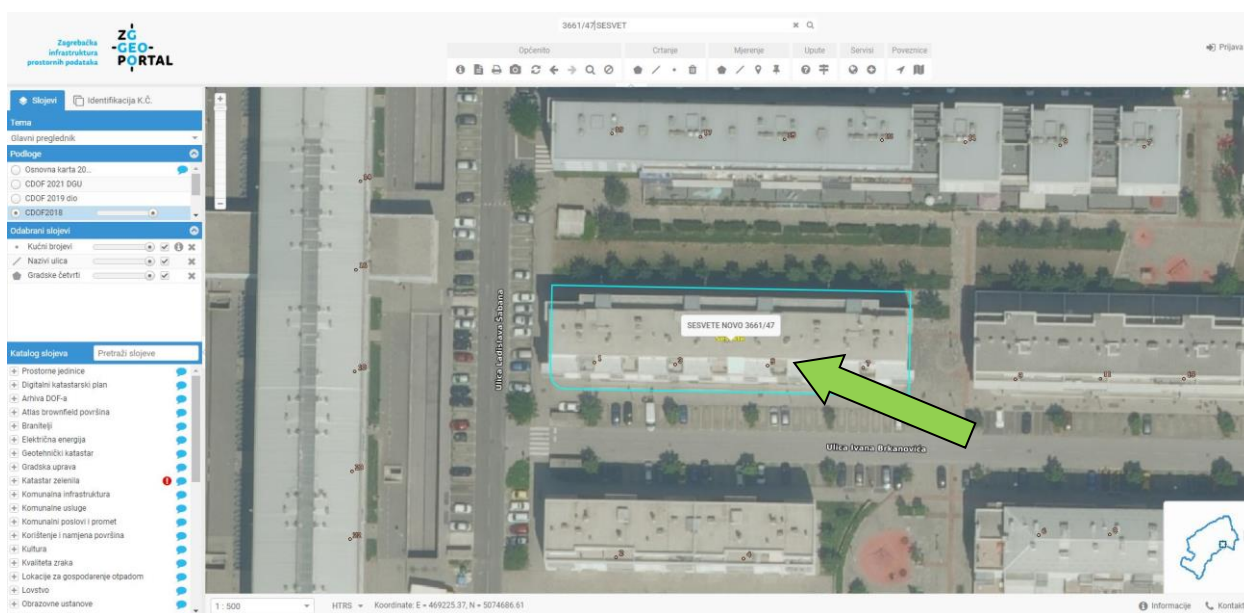
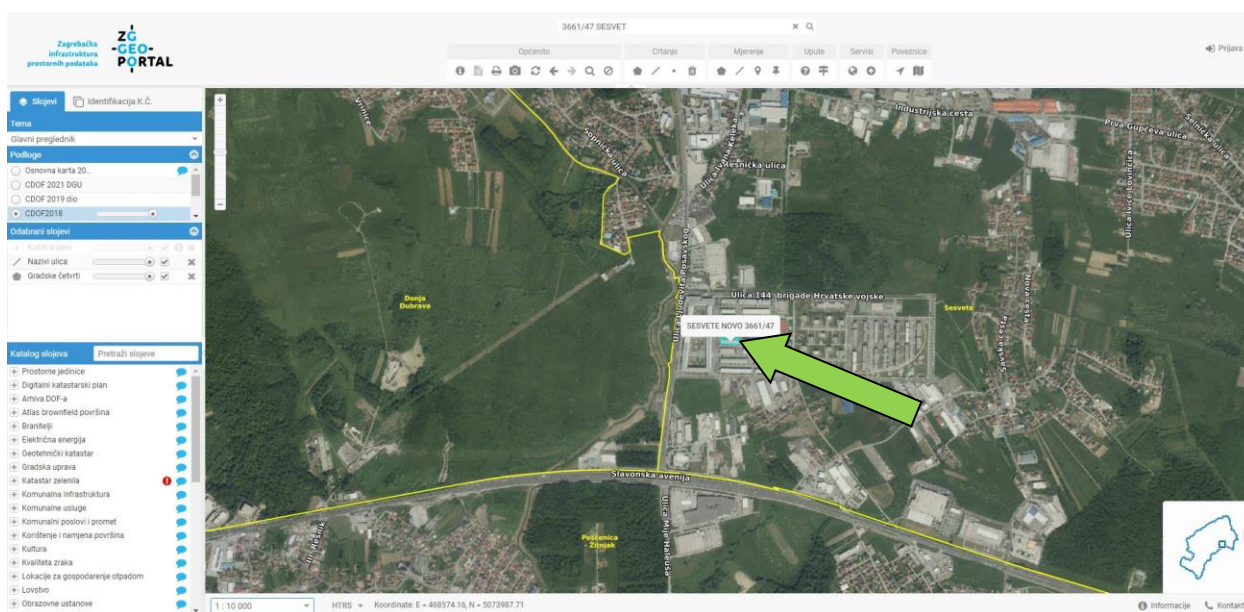
2. PREDMET PROCJENE

Temeljem zahtjeva Naručitelja, predmet elaborata je procjena tržišne vrijednosti nekretnine: Trosobni stan u prizemlju, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14), na adresi: Ivana Brkanovića 3, Zagreb, na zk.č.br. 3661/47, k.o. Sesvete Novo.

2.1. Položaj nekretnine

ADRESA	Zagreb, Sesvete, Ivana Brkanovića 3
--------	-------------------------------------

Prikaz lokacije predmetne nekretnine (<https://geoportal.zagreb.hr/Karta>)



2.2. Očevid

Predmet elaborata je procjena vrijednosti nekretnine:

Trosobni stan u prizemlju, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14), na adresi: Ivana Brkanovića 3, Zagreb, na zk.č.br. 3661/47, k.o. Sesvete Novo.

Nekretnina se nalazi u komunalno opremljenom području, te je priključena na slijedeće komunalne sustave infrastrukture:

- niskonaponsku električnu mrežu,
- vodovod i kanalizaciju,
- gradske prometnice

2.2.1. Obračunska površina

Prema analizi dostavljenih podataka – dostavljene dokumentacije, ukupna površina predmetnog prostora iznosi:

P = 83,70 m²

izvor: dokumentacija dostavljena od strane Naručitelja.

Za obračunske površine se koriste površine iz dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja kao, te procjenitelj ne snosi odgovornost za eventualnu neusklađenost podataka.

3. KAKVOĆA

3.1. Kakvoća nekretnine

Kakvoća predmetne nekretnine je prikazana u slijedećem opisu:

NEKRETNINA:	14. Suvlasnički dio: 209/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) povezano s vlasništvom posebnog dijela - trosobni stan oznake U2/tip A/3s/P, u prizemlju, površine 83,70 m ² (75,89 m ² zatvorenog prostora, te terasa 7,81 m ²) s pripadajućim spremištem u podrumu, površine 1,83 m ² i oznake SPREMIŠTE - STAN BR. 13, ukupne površine 85,53 m ² , u zgradi B9, ulica Ivana Brkanovića br. 3.	ZAGREB, SESVETE, IVANA BRKANOVIĆA 3
DATUM KAKVOĆE	30.11.2023.	
KATASTARSKI PODACI	k.č.br.	3661/47
	k.o.	SESVETE NOVO
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI PODACI	z.k.č.	3661/47
	k.o.	SESVETE NOVO
IZGRAĐENOST ČESTICE	izgrađeno	
OBILJEŽJA		
UREĐENJE POVRŠINA	uređeno	
PRIKLJUČCI	izvedeni	
POLOŽAJNA OBILJEŽJA		
PRISTUP NEKRETNINI	izvrstan	
PROMETNA POVEZANOST	izvrsna	
POLOŽAJ STAMBENIH SADRŽAJA	izvrsna	
POLOŽAJ POSLOVNIH SADRŽAJA	izvrsna	
UDALJENOST OD CENTRA GRADA	vrlo dobra	
BLIZINA JAVNOG PROMETA	vrlo dobra	
PARKIRANJE	izvrsno	
BLIZINA GRADSKIH OKUPLJALIŠTA	vrlo dobra	
BLIZINA POVIJESNIH I KULTURNIH ZNAMENITOSTI GRADA	vrlo dobra	
ESTETSKO OBLIKOVANJE AMBIJENTA	izvrsno	
UREĐENJE URBANE INFRASTRUKTURE	izvrsno	
PROSJEČNO	izvrsno	

DALJNJA OBILJEŽJA		
STVARNO KORIŠTENJE		
DALJNJA OBILJEŽJA IZGRAĐENE GRAĐEVNE ČESTICE		
NAMJENA	stambena	
KATNOST ZGRADE / KAT	PR + 3 + PK	PR
	nosiva konstrukcija	armiranobetonska i zidana
	krovnna konstrukcija	ravni
	krovni pokrov	
PROČELJE	ožbukano i obojano	
OBRADA PODOVA	laminat, keramika	
OBRADA ZIDOVA	ožbukani, oličeni, keramika	
OBRADA STROPOVA	ožbukani, oličeni	
STOLARIJA	vanjska	PVC
	unutarnja	drvena
INSTALACIJE	električne	da
	vodovod	da
	kanalizacija	da
GRIJANJE	da	
KLIMATIZACIJA	ne	
DIZALO	da	
UREĐENJE OKOLIŠA	vrlo dobro	
ODRŽAVANJE/OPĆI DOJAM-STANJE	vrlo dobro /	vrlo dobro

5. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

5.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine

Na osnovu zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja koji se vodi za predmetnu nekretninu, kao što je navedeno u poglavlju 2, za ovu vrstu nekretnine, a prema čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) za izračun će se primijeniti poredbena metoda.

5.1.1. Poredbena metoda

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.

5.2. Procjena vrijednosti

5.2.1. Međuvremensko izjednačenje cijena

Sukladno čl. 6. i čl. 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na kupoprodajne cijene primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stranicama Državnog zavoda za statistiku (indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) , tablica MSI CIJENE).

5.2.2. Tablica – Indeksi nizovi – izvor DZS

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS			Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ <i>Indices (Ø 2015 = 100)²⁾</i>					
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
2023.	Q1		173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2		179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Izvor: <http://www.dzs.hr/>

VAŽNA NAPOMENA:

UPUĆUJU SE SVI KORISNICI ELABORATA, KAO I OSOBE KOJIMA JE NA BILO KOJI NAČIN DOSTUPAN ELABORAT, DA S OVIM ELABORATOM KAO I PODACIMA IZ OVOG ELABORATA POSTUPAJU SUKLADNO ZAKONU O PROVEDBI OPĆE UREDBE O ZAŠTITI PODATAKA (NN 42/2018) I UREDBA (EU) 2016/679 EUROPSKOG PARLAMENTA I VIJEĆA OD 27. TRAVNJA 2016. O ZAŠTITI POJEDINACA U VEZI S OBRADOM OSOBNIH PODATAKA I O SLOBODNOM KRETANJU TAKVIH PODATAKA TE O STAVLJANJU IZVAN SNAGE DIREKTIVE 95/46/EZ (OPĆA UREDBA O ZAŠTITI PODATAKA) I NE UČINE IH DOSTUPNE JAVNOSTI.

Zbog zaštite osobnih podataka u nastavku su prikazani nužni podaci.

5.2.3. Zatraženi ulazni podaci

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) od nadležne službe u Gradu Zagrebu zatražen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena.

Obrazac 02

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Upravne pristojbe:	Prijemni štambilj:	
ZAHTJEV – NARUČITELJ: ZAGREBAČKI HOLDING D.D. ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA STANOVE I APARTMANE		
ŽUPANIJA/GRAD:	GRAD ZAGREB	
1. ZADATAK		
1.1. Vrsta/opis nekretnine:	STAN	
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	k.č. 3661/47, k.o. SESVETE NOVO	
1.3. Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	z.k.č. 3661/47, z.k.o. SESVETE NOVO	
1.4. Grad/Općina:	ZAGREB	
1.5. Naselje:	SESVETE	
1.6. Ulica/trg i kućni broj:	IVANA BRKANovića 3	
1.7. Dan vrednovanja:	14.11.2023.	
1.8. Dan kakvoće:	14.11.2023.	
2. SVRHA¹		
2.1. Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA	
3. DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE – STAN/APARTMAN		
3.1. Površina:	83,70 m ² (75,89 m ² zatvorenog prostora, te terasa 7,81 m ²)	
3.2. Etaža (kat):	PR	
3.3. Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	PR + 3 + PK	
3.4. Sobnost stana:	TROSOBNI STAN	
3.5. Godina građenja:		
3.6. Pripadci (vrsta i površina):	Vrsta	Površina
	LOGGIA (m ²)	
	BALKON (m ²)	
	TERASA (m ²)	
	TAVAN (m ²)	
	SPREMISTE (m ²)	1,83 m ²
	VANJSKO-PARKIRNO MJESTO (m ²)	
	PARKIRNO-GARAŽNO MJESTO (m ²)	
	GARAŽA (m ²)	
	VRT/DVORIŠTE (m ²)	

¹ Primjerice kupoprodajni ugovor, ugovor o kreditu, ugovor o zakup/najmu, izvlaštenje, denacionalizacija i sl.

Obrazac 02

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

4. NAPOMENA (primjerice: oznaka parcel. ili geod. elaborata, lokac. ili građ. dozvole ili posebna obilježja nekretnosti, oznaka cjenovnog bloka za dohvat podataka, je li potrebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte i sl.) 1. Naručitelj je ZAGREBAČKI HOLDING D.D.	
2. Dostaviti Izvadak u PDF formatu na e-mail: dragutin.dincic@gmail.com, te original dostaviti na adresu: Svetog Roka 16, 10 000 Zagreb	
5. OVLAŠTENJE² (Čl. 58 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti, NN 78/2015)	
5.1. Dan izdavanja:	15.01.2021.
5.2. Mjesto izdavanja:	Zagreb
5.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:	Županijski sud u Zagrebu
5.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:	15.01.2025.
6. KONTAKTNI PODATCI	
6.1. Ime i prezime:	Dragutin Dinčić
6.2. Adresa:	10 000 Zagreb, Sv. Roka 16
6.3. Telefon:	091/542-7953
6.4. e-mail:	dragutin.dincic@gmail.com
Ovlašteni korisnik – podnositelj zahtjeva: Dragutin Dinčić	Datum i vrijeme podnošenja zahtjeva: 14.11.2023., 14:00h

² Ispunjavaju samo ovlašteni sudski vještaci za procjenu nekretnosti i ovlašteni sudski procjenitelji

5.2.4. Ulazni podaci


REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE
Sektor za procjenu vrijednosti nekretnina
i evidenciju gradske imovine
Služba za procjenu vrijednosti nekretnina
Vodnikova 14

KLASA: 940-01/23-028/911
URBROJ: 251-11-31/007-23-4
Zagreb, 28. studeni 2023.

DRAGUTIN DINČIĆ
SV. ROKA 16
10 020 Zagreb

PREDMET: Stan, k.č. 3661/47, k.o. Sesvete novo
izvadak iz ZKC-a, ID: 43553
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti stana oznake nekretnine k.č. 3661/47 k.o. Sesvete novo, na adresi ulica Ivana Brkanovića 3.

Predmetna nekretnine se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Sopnica-Jelkovce. Obilježja nekretnine navedene u zahtjevu: površina stana: 75,89 m², terasa: 7,81 m², spremište: 1,83 m² etažnost: prizemlje, 3 kata + potkrovlje, sobnost: trosoban, godina gradnja: 2009 godina, dan vrednovanja 14.11.2023 godine.

Obzirom da na predmetnom području ne raspolažemo dovoljnim brojem usporedivih podataka dostavljamo vam sve raspoložive kupoprodaje stanova u prizemlju i na prvom katu iz cijelog cjenovnog bloka, kao i jednu transakcija za stan u potkrovlju na predmetnoj adresi.

Za zahtjev za izdavanje izvataka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 26,54 EUR prema Tar. br. 1. i Tar. br. 19. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 156/22).

S poštovanjem,

P.O. PROČELNICE
Ruža Lisac, dipl.ing.gradl.



POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI		1	2	3	4	5	6
1	ADRESA	ULICA KNEŠMIRNA, KOTVAČIĆA 4, GRAD ZAGREB	ULICA RIVNE, LANG 2, GRAD ZAGREB	ULICA PETRA DUMIČA 5, GRAD ZAGREB	ULIJEVITA POSAVSKOG 754, GRAD ZAGREB	ULIJEVITA POSAVSKOG 754, GRAD ZAGREB	ULICA PETRA DUMIČA 2, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI	ST	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	3661/84	3661/57	3661/121	3661/9	3661/9	3661/114
6	K.O.	SESVETI NOVO	SESVETI NOVO	SESVETI NOVO	SESVETI NOVO	SESVETI NOVO	SESVETI NOVO
7	K.Č.	3661/84	3661/57	3661/121	3661/9	3661/9	3661/114
8	K.O.	SESVETI NOVO	SESVETI NOVO	SESVETI NOVO	SESVETI NOVO	SESVETI NOVO	SESVETI NOVO
9	POVRŠINA U PROMETU (m²)	37,56	52,27	55,55	48,67	51,41	51,75
10	SUPLASNI UDIO KOJI JE U PROMETU						
11	STAN (m²)	37,56	42,78	45,03	42,73	43,26	44,57
12	VRSTA PRIPADKA – POVRŠINA (m²)	SP – 2,02	SP – 4,33 I – 9,78	SP – 3,15 I – 3,62	SP – 3,88 I – 6,13	SP – 3,12 I – 6,17	SP – 2,76
13	GOĐINA IZDAVANJE	2009	2009	2009	2009	2009	2009
14	BRDI NADZEMNIH ETAGA ZGRADE	7	6	7	7	7	6
15	ETAGA (KAT)	PH	1	PH	1	1	1
16	SOPNOST STANA	1-SOPNI	1-SOPNI	1,5-SOPNI	1,5-SOPNI	1,5-SOPNI	1,5-SOPNI
17	VRJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (KM)	776.053,50	562.420,55	813.726,00	564.215,88	576.296,00	445.055,97
18	VRJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)	103.000,00	75.000,00	108.000,00	75.000,00	77.029,45	59.000,00
19	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NI	NE	NE	NI	NE	NI
20	DATUM SCLAPANJA UGOVORA	20/02/2023	17/08/2020	22/05/2023	17/08/2023	17/01/2021	14/05/2020
21	CIENOVNI BLOK	SOPNICA – 31.000,00	SOPNICA – 31.000,00	SOPNICA – 31.000,00	SOPNICA – 31.000,00	SOPNICA – 31.000,00	SOPNICA – 31.000,00
22	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA

Zatražio/la: DRAGUTIN DINČIĆ (26927906306)

ID Izvotka: 43553

1	R.B.R. NEKRETNOSTI	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	SP	EP	EP	KP
3	ADRESA	IVANA BRKANOVICA 4, GRAD ZAGREB	IVANA BRKANOVICA 3, GRAD ZAGREB	ULICA KREŠIMIRA KOVAČEVIĆA 1, GRAD ZAGREB	ULICA KREŠIMIRA KOVAČEVIĆA 6, GRAD ZAGREB	ULICA IVI PAMČA 8, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.L.	3661/51	3661/47	3661/136	3661/83	3661/67
6	K.O.	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO
7	K.L.	3661/51	3661/47	3661/136	3661/83	3661/67
8	K.O.	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO
9	POVRŠINA U PROMETU (m²)	56,76	86,32	80,56	101,30	85,75
10	SUVLASNIČKI UDIJ KOJI JE U PROMETU					
11	STAN (m²)	55,03	80,58	74	93,10	86,12
12	VRSTA PRIPADKA – POVRŠINA (m²)	SP – 1,9 T – 3,13	SP – 2,46 T – 9,04	SP – 4,83 T – 7,73	SP – 3,78 T – 6,76	SP – 3,81 T – 11,44
13	BODINA ZORADNJE	2000	2000	2000	2000	2000
14	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZORADE	5	5	5	7	6
15	ETAŽA (KAT)	PH	PE	PE	I	I
16	SOPNOST STANA	2-SOBNI	3-SOBNI	3-SOBNI	4-SOBNI	4-SOBNI
17	VRIEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (KN)	903.794,76	1.090.768,88	788.681,12	1.358.710,00	1.095.993,37
18	VRIEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)	120.000,00	145.000,00	104.000,00	180.000,00	145.000,00
19	POSLUŽJE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE
20	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE
21	DATUM SREČANJA UGOVORA	09.10.2022	22.01.2023	15.02.2020	22.03.2023	14.05.2020
22	CENOVNI BLOK	SOPNICA – JELEKOVIC	SOPNICA – JELEKOVIC	SOPNICA – JELEKOVIC	SOPNICA – JELEKOVIC	SOPNICA – JELEKOVIC
23	STATUS PODATKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj Izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi ULICA IVANA BRKANOVICA 3 odnosno na k.č. 3661/47 k.o. SESVETE NOVO, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku SOPNICA-JELKOVEC.

S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/23-028/911

URBROJ: 251-11-31/007-23-3

ZAGREB, 28.11.2023.

IZRADIO/IZRADILA:
IVAN BEDEKOVIĆ

ODOBRILO/ODOBRILO:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – komunalno zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-odstajna kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, G/G – gospodarska zgrada, P/G – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različe nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽA (KAT): PO – potkrovlje, prizemlje, skupina, S – suterren, PR – prizemlje, razdruženo, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, pokukot, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

PRIPADAJE: C – uložak, B – balkon, T – terasa, TV – terasa, SP – spremište, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT

5.2.5. Međuvremensko izjednačenje cijena i prikaz odstupanja od prosječne cijene

Nakon izvršenog grubog čišćenja ulaznih podataka vrši se međuvremensko izjednačenje cijena i prikaz odstupanja od prosječne cijene preostalih podataka.

1	RBR. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
2	VRIŠTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	
3	ADRESA	ULICA KREŠIMIRA KOVAČIĆA 4, GRAD ZAGREB	ULICA VANE LANC 2, GRAD ZAGREB	ULICA PERA DUMIČA 5, GRAD ZAGREB	LUDEVITA POSAVSKOG 260, GRAD ZAGREB	LUDEVITA POSAVSKOG 286, GRAD ZAGREB	ULICA PETRA DUMIČA 2, GRAD ZAGREB	IVANA BRANKOVIĆA 4, GRAD ZAGREB	IVANA BRANKOVIĆA 3, GRAD ZAGREB	ULICA KREŠIMIRA KOVAČIĆA 3, GRAD ZAGREB	ULICA KREŠIMIRA KOVAČIĆA 6, GRAD ZAGREB	ULICA VEPARČA 8, GRAD ZAGREB	
4	VRIŠTA NEKRETNOSTI	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	37,56	52,27	53,55	48,67	51,41	51,79	56,76	86,32	80,06	101,36	95,75	
10	KČ	366164	366157	366121	36619	366114	366151	366147	366136	366123	366167	366167	
11	K.O.	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	
8	VRIŠTA PRIPADNOSTI (m ²)	SP-2.02	SP-4.31 I 9.76	SP-3.15 L - 3.62	SP-3.68 L-6.13	SP-3.12 L - 6.12	SP-2.26	SP-1.9 T 3.13	SP-2.44 T - 9.04	SP-4.83 B - 7.29	SP-3.28 L-4.26	SP-3.81 B - 11.44	
15	GODINA IZGRADNJE	7009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2.009	2009	2009	
16	BROJ NADZEMNE ETIŽA ZGRADE	7	5	7	7	7	6	5	5	5	7	6	
17	ETIŽA (KAT)	PR	1	PR	1	1	1	PR	PK	PR	1	1	
18	SOBNOST STANA	1-SOBNI	1-SOBNI	1,5-SOBNI	1,5-SOBNI	1,5-SOBNI	1,5-SOBNI	2-SOBNI	3-SOBNI	3-SOBNI	4-SOBNI	4-SOBNI	
19	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (ELP)	103.000,00	75.000,00	108.000,00	75.000,00	77.059,45	99.000,00	120.000,00	145.000,00	106.000,00	180.000,00	145.000,00	
20	PODLIJEZNA PLOŠTA (m ²)	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
21	UKLJUČENOSTI	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
22	DATUM IZGRADNJE UGOVORA	20.2.2023	17.08.2020	2.2.05.2023	17.08.2022	17.9.2021	14.05.2020	19.02.2022	22.01.2022	25.02.2020	22.03.2023	14.05.2020	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
23	CIBOVNI BLOK	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	
24	STATUS PODATKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
25	CIJENA PO M ² (EUR/m ²)	2.742,28	1.434,86	2.016,81	1.509,97	1.488,92	1.139,22	2.114,16	1.679,80	1.324,01	1.775,85	1.514,36	1.704,57
26	DZS indeks cijena (za datum kupoprot.)	193,34	141,09	198,62	182,31	154,60	142,56	168,63	188,63	140,79	193,34	142,54	
27	DZS indeks cijena (2023.12)	199,62	199,62	199,62	199,62	199,62	199,62	199,62	199,62	199,62	199,62	199,62	
28	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	2.851,35	2.030,10	2.016,81	1.653,33	1.855,41	1.595,19	2.502,70	1.988,50	1.877,25	1.833,53	2.120,78	2.035,00
29	ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE	39	0	-1	-19	-5	-22	23	-2	-8	-10	4	

5.2.6. Grubo čišćenje podataka

U tablici je prikazano grubo čišćenje ulaznih podataka s navedenim razlozima isključenja iz daljnje analize.

1	RBR NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	PROSJEČNA CIJENA (€/m²)
2	VRSTA UGOVORA	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	PROSJEČNA CIJENA (€/m²)
3	ADRESA	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	PROSJEČNA CIJENA (€/m²)
4	VRSTA NEKRETNOSTI	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	PROSJEČNA CIJENA (€/m²)
8	PROJEKAT	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	PROSJEČNA CIJENA (€/m²)
10	KČ	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	PROSJEČNA CIJENA (€/m²)
11	KČ	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	PROSJEČNA CIJENA (€/m²)
8	VRSTA PRAVNOSTI	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	PROSJEČNA CIJENA (€/m²)
15	PROJEKAT	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	PROSJEČNA CIJENA (€/m²)
16	PROJEKAT	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	PROSJEČNA CIJENA (€/m²)
17	PROJEKAT	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	PROSJEČNA CIJENA (€/m²)
18	PROJEKAT	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	PROSJEČNA CIJENA (€/m²)
19	PROJEKAT	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	PROSJEČNA CIJENA (€/m²)
20	PROJEKAT	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	PROSJEČNA CIJENA (€/m²)
21	PROJEKAT	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	PROSJEČNA CIJENA (€/m²)
22	PROJEKAT	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	PROSJEČNA CIJENA (€/m²)
23	PROJEKAT	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	PROSJEČNA CIJENA (€/m²)
24	PROJEKAT	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	PROSJEČNA CIJENA (€/m²)
25	PROJEKAT	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	PROSJEČNA CIJENA (€/m²)
26	PROJEKAT	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	PROSJEČNA CIJENA (€/m²)
27	PROJEKAT	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	PROSJEČNA CIJENA (€/m²)
28	PROJEKAT	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	PROSJEČNA CIJENA (€/m²)
29	PROJEKAT	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	PROSJEČNA CIJENA (€/m²)

5.2.7. Preostali podaci

Preostali podaci nakon grubog čišćenja ulaznih podataka:

1	R.BR. NEKRETNINE	9	10	11	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	
3	ADRESA	ULICA KREŠIMIRA KOVAČEVIĆA 3, GRAD ZAGREB	ULICA KREŠIMIRA KOVAČEVIĆA 6, GRAD ZAGREB	ULICA IVE PARAČA 8, GRAD ZAGREB	
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	80,06	101,36	95,75	
10	K.Č.	KATASTAR	3661/136	3661/83	3661/67
11	K.O.		SESVETE	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO
8	VRSTA PRIPATKA-POVRŠINA (m ²)	SP - 4,83 B - 7,29	SP - 3,28 L-6,26	SP - 3,81 B - 11,44	
15	GODINA IZGRADNJE	2.009	2009	2009	
16	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	5	7	6	
17	ETAŽA (KAT)	PR	1	1	
18	SOBNOST STANA	3-SOBNI	4-SOBNI	4-SOBNI	
19	VRJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	106.000,00	180.000,00	145.000,00	
20	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NF	
	UKUČEN PDV	NE	NE	NE	
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.02.2020	22.03.2023	14.05.2020	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
22	CJENOVNI BLOK	SOPNICA -JELKOVEC	SOPNICA -JELKOVEC	SOPNICA -JELKOVEC	
23	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
24	CIJENA PO M2 (EUR/m ²)	1.324,01	1.775,85	1.514,36	1.538,07
25	DZS indeks cijena (za datum kupoprod.)	140,79	193,34	142,54	
26	DZS indeks cijena (2023.Q2)	199,62	199,62	199,62	
27	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	1.877,25	1.833,53	2.120,78	1.943,86
28	ODSTUP. OD PROS. CIJENE %	-3	-6	9	

5.2.8. Isključivanje neuobičajenih okolnosti iz zbirke kupoprodajnih cijena

1	R.BR. NEKRETNINE	9	10	11	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	
3	ADRESA	ULICA KREŠIMIRA KOVAČEVIĆA 3, GRAD ZAGREB	ULICA KREŠIMIRA KOVAČEVIĆA 6, GRAD ZAGREB	ULICA IVE PARAČA 8, GRAD ZAGREB	
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	80,06	101,36	95,75	
10	K.Č.	KATASTAR	3661/136	3661/83	3661/67
11	K.O.		SESVETE	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO
8	VRSTA PRIPATKA-POVRŠINA (m ²)	SP - 4,83 B - 7,29	SP - 3,28 L-6,26	SP - 3,81 B - 11,44	
15	GODINA IZGRADNJE	2.009	2009	2009	
16	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	5	7	6	
17	ETAŽA (KAT)	PR	1	1	
18	SOBNOST STANA	3-SOBNI	4-SOBNI	4-SOBNI	
19	VRJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	106.000,00	180.000,00	145.000,00	
20	PODLJEŽE NA PLATI PDV	NE	NE	NF	
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.02.2020	22.03.2023	14.05.2020	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
22	CJENOVNI BLOK	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	
23	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
24	CIJENA PO M ² (EUR/m ²)	1.324,01	1.775,85	1.514,36	1.538,07
25	DZS indeks cijena (za datum kupoprod.)	140,79	193,34	142,54	
26	DZS indeks cijena (2023.Q2)	199,62	199,62	199,62	
27	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m²	1.877,25	1.833,53	2.120,78	1.943,86
28	ODSTUP. OD PROS. CIJENE %	-3	-6	9	

Prema podacima usporedbe cijena po m² poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom iz gornje tablice, razvidno je da kupoprodajne cijena poredbenih nekretnina ne odstupaju od prosječne cijene za više od ±30 % (odstupanja su navedena u gore prikazanoj tablici), te će se sve koristiti u daljnjem postupku procjenjivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja.

5.2.9. Poredbene nekretnine

Nakon provedenog grubog čišćenja, nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti, u promatranom i usporedivom području u kojem se nalaze nekretnine približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, u daljnji postupak uzimaju se slijedeće poredbene nekretnine.

1	R.BR. NEKRETNINE	9	10	11	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	
3	ADRESA	ULICA KREŠIMIRA KOVAČEVIĆA 3, GRAD ZAGREB	ULICA KREŠIMIRA KOVAČEVIĆA 6, GRAD ZAGREB	ULICA IVE PARAČA 8, GRAD ZAGREB	
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	80,06	101,36	95,75	
10	K.Č.	KATASTAR	3661/136	3661/83	3661/67
11	K.O.		SESVETE	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO
8	VRSTA PRIPATKA-POVRŠINA (m ²)	SP - 4,83 B - 7,29	SP - 3,28 L-6,26	SP - 3,81 B - 11,44	
15	GODINA IZGRADNJE	2.009	2009	2009	
16	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	5	7	6	
17	ETAŽA (KAT)	PR	1	1	
18	SOBNOST STANA	3-SOBNI	4-SOBNI	4-SOBNI	
19	VRJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	106.000,00	180.000,00	145.000,00	
20	PODLJEŽE NA PLATI PDV	NE	NE	NF	
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.02.2020	22.03.2023	14.05.2020	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
22	CJENOVNI BLOK	SOPNICA -JELKOVEC	SOPNICA -JELKOVEC	SOPNICA -JELKOVEC	
23	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
24	CIJENA PO M ² (EUR/m ²)	1.324,01	1.775,85	1.514,36	1.538,07
25	DZS indeks cijena (za datum kupoprod.)	140,79	193,34	142,54	
26	DZS indeks cijena (2023.Q2)	199,62	199,62	199,62	
27	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	1.877,25	1.833,53	2.120,78	1.943,86

5.2.10. Izračun

Ako se prigodom procjenjivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ako odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)).

Obzirom na prethodno prikazane analize pristupa se procjeni tržišne vrijednosti nekretnine. Tržišna vrijednost po m² predmetne nekretnine, procjenjuje se kao aritmetička sredina poredbenih nekretnina prema iznosima navedenim u Izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena nakon međuvremenskog izjednačenja cijena, te na temelju podataka iz dokumenata i pregleda stanja u naravi te iznosi: **1.943,86 EUR/m²**.

PREDMETNA NEKRETNINA	NEKRETNINA	NEKRETNINA	POVRŠINA - prema dostavljenim podacima	OBRAČUNSKA POVRŠINA	JEDINIČNA VRIJEDNOST	UKUPNA VRIJEDNOST	UKUPNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO	UKUPNA VRIJEDNOST
	adresa	opis	m2	m2	EUR/m2	(EUR)	(EUR)	(Kn)
k.č. 3661/47 k.o. SESVETE NOVO	ZAGREB, SESVETE, IVANA BRKANovića 3	14. Suvlasnički dio: 209/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) povezano s vlasništvom posebnog dijela - trosobni stan oznake U2/tip A/3s/P, u prizemlju, površine 83,70 m2 (75,89 m2 zatvorenog prostora, te terasa 7,81 m2) s pripadajućim spremištem u podrumu, površine 1,83 m2 i oznake SPREMIŠTE - STAN BR. 13, ukupne površine 85,53 m2, u zgradi B9, ulica Ivana Brkanovića br. 3.	85,53	83,70	1.943,86	162.700,72	163.000,00	1.228.123,50

6. ZAKLJUČAK

Temeljem zadatka od strane Naručitelja, procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine:

Trosobni stan u prizemlju, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14), na adresi: Ivana Brkanovića 3, Zagreb, na zk.č.br. 3661/47, k.o. Sesvete Novo.

PREDMETNA NEKRETNOST	NEKRETNOST	NEKRETNOST	POVRŠINA - prema dostavljenim podacima	OBRAČUNSKA POVRŠINA	JEDINIČNA VRIJEDNOST	UKUPNA VRIJEDNOST	UKUPNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO	UKUPNA VRIJEDNOST
	adresa	opis	m2	m2	EUR/m2	(EUR)	(EUR)	(Kn)
k.č. 3661/47 k.o. SESVETE NOVO	ZAGREB, SESVETE, IVANA BRKANOVICA 3	14. Suvlasnički dio: 209/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) povezano s vlasništvom posebnog dijela - trosobni stan oznake U2/tip A/3s/P, u prizemlju, površine 83,70 m2 (75,89 m2 zatvorenog prostora, te terasa 7,81 m2) s pripadajućim spremištem u podrumu, površine 1,83 m2 i oznake SPREMIŠTE - STAN BR. 13, ukupne površine 85,53 m2, u zgradi B9, ulica Ivana Brkanovića br. 3.	85,53	83,70	1.943,86	162.700,72	163.000,00	1.228.123,50

Na temelju dostupnih i dostavljenih podataka, procijenjeni iznos procijenjen je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja EURA kao službene valute u RH (KLASA: 364-04/21-01/2 ; URBROJ: 531-04-1-2-1/1-22-23. ; Zagreb, 21.12.2022.)

Procjena je izrađena temeljem zahtjeva Naručitelja, odnosno dostavljenih ulaznih podataka i dokumentacije od strane Naručitelja, te podataka od strane: RH, GRAD ZAGREB, GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE, te procjenitelj ne snosi odgovornost za točnost i usklađenost ulaznih podataka, dokumentacije i nekretnine. Nije predmet elaborata geodetska identifikacija nekretnine niti izmjera podnih površina nekretnine. Porez na promet nekretnina se plaća prema Zakonu o porezu na promet nekretnina NN 115/16. PDV se plaća prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost.

7. IZJAVA

Izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradio nepristrano i neovisno.



Zagreb, prosinac 2023.

8. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE

Opći uvjeti:

U postupku izrade elaborata sudjelovali smo kao neovisna stranka.

Mišljenje o vrijednosti procijenjenih nekretnina ne zavisi o naknadi za izradu elaborata.

Sva dokumentacija, radni materijal i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata imovina su tvrtke Građevinski radovi d.o.o. Ovi Opći uvjeti mogu se mijenjati samo uz pismenu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

Ograničavajući uvjeti:

Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja da su sve tvrdnje Naručitelja vezane za vlasnička prava i obveze točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti zakonitim postupcima i redovitim zakonskim putem.

Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja, da su Naručiteljeve tvrdnje valjane, imovinska prava dobra i utrživa.

Iako su podaci prikupljeni iz pouzdanih izvora ne možemo snositi odgovornost za njihovu točnost, niti za mišljenja ili procjene koje su dobivene od drugih strana, a koje su korištene u ovom elaboratu.

Elaborat - procjena vrijednosti nekretnina izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja i ne može se koristiti u druge svrhe.

Na temelju izvještajnih standarda Europske središnje banke (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima ESB-a u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24) i tromjesečne statistike koju objavljuje HNB, aktualnost ovog Elaborata je vremenski ograničena na najviše tri mjeseca.

Za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine nisu naručene niti su s njom u vezi provedene nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu izražene karakteristike tla u seizmološkom smislu, kao i njihov utjecaj na vrijednost predmetne nekretnine.

Napomene:

Ne preuzimamo odgovornost zbog eventualnih drugačijih iskaza površina pojedinih čestica zemljišta iz dokumentacije koja je dostavljena od strane Naručitelja.

Pretpostavili smo da sva dokumentacija koja nam je dana ili se tiče predmetne nekretnine i imovine predstavlja vjerodostojne i usklađene podatke ili točne kopije originala, da su svi potpisi na dokumentima autentični potpisi ovlaštenih potpisnika te da dokumentacija koja nam je predana nije naknadno mijenjana ili poništena.

Eventualni netočni ulazni podaci dobiveni od Naručitelja mogu dovesti do pogrešno prezentiranih vrijednosti i u tom slučaju ne snosimo odgovornost.

Procijenjena vrijednost nekretnine može biti potpuno i vjerodostojno shvaćena i protumačena tek nakon razumijevanja svih priloga, podataka, pretpostavki, ograničavajućih uvjeta, općih uvjeta i napomena.

Procjena vrijednosti je projekcija cijena i vrijednosti, zasnovana na tekućim tržišnim uvjetima i dostupnim informacijama u vrijeme procjene, a ne garancija, i različiti procjenitelji mogu, na propisan metodološki

način, doći do različitih mišljenja o vrijednosti. Uvjeti na tržištu su uvjeti neizvjesnosti i promjena stoga rezultati procjena moraju biti interpretirani u svjetlu te neizvjesnosti.

Ukoliko su nam dostavljeni pravni dokumenti, uzet ćemo ih u obzir, ali ne preuzimamo odgovornost za pravno tumačenje istih. Preporuka je da zainteresirane strane angažiraju pravne stručnjake za provjeru pravnih dokumenata.

Nećemo pribavljati dokumentaciju od nadležnih institucija bez dodatnog zahtjeva. Podrazumijeva se da procjenitelj ne odgovara za točnost budućih promjena tržišnih cijena i okolnosti. Navedene analize, mišljenja i zaključci temelje se na pretpostavkama i ograničavajućim uvjetima te su naše vlastite, nezavisne i nepristrane analize, mišljenja i zaključci.

Konačna vrijednost nekretnine rezultat je profesionalne procjene i iskustva. Procijenjena vrijednost nekretnine podložna je promjenama u skladu sa situacijom na tržištu. Procijenjena vrijednost nekretnine u direktnoj je ovisnosti sa odnosom ponude i potražnje na tržištu, vremenom i uvjetima prodaje, visinom kamatnih stopa, marketingom te ostalim subjektivnim čimbenicima. Kao osobno mišljenje, procjena može varirati ovisno o osobi koja radi procjenu istih činjenica.

Odgovornost procjenitelja ograničena je na iznos plaćene naknade za izvršenu procjenu.

Ne postoji odgovornost procjenitelja prema trećim licima. Informacije iz elaborata su strogo povjerljive i u službi su isključivo Naručitelja i njegovih profesionalnih savjetnika, te nije dozvoljena javna objava ili distribucija bez pisane suglasnosti procjenitelja.

Predlažemo Naručitelju i svakoj potencijalno zainteresiranoj strani ukoliko je zainteresirana za stjecanje predmetne nekretnine, da provede vlastite dodatne analize tehničkih karakteristika, obavi detaljne izmjere i preglede nekretnina, provjere pravnog položaja i okoliša nekretnine te da se, osim na ovu analizu, osloni i na dodatne analize. Pretpostavka je da ne postoje skrivena ili neuobičajena svojstva nekretnine, površine tla, podzemlja ili konstrukcije koja bi utjecala na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine.

Nisu izvršene detaljne izmjere. Informacije o površinama smo dobili analizom dostupnih podataka ili dostavljene dokumentacije. Pridržavamo svako pravo na opoziv ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene, proizašlih iz naknadno dostavljenih informacija ili promijenjenih okolnosti. Ova procjena je izvršena sa navedenom svrhom i samo za upotrebu od gore navedenog naručitelja. Posjedovanje originala ili preslike elaborata ne daje njenom posjedniku pravo na objavljivanje niti na korištenje u druge svrhe od namijenjene.

Elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupan javnosti putem službe za odnose sa javnošću, vijesti, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste, objavom putem interneta, unošenjem u bazu podataka, bez prethodnog pisanog pristanka procjenitelja. Ne smatra se ovjerenom preslikom procjene preslika koja nema vlastoručni potpis i otisnuti službeni pečat. Preslika bez navedenih elemenata podložna je izmjenama i stoga se smatra nevažećom.

9. PRILOZI

9.1. Izvješće o tržištu nekretnina za 2022. godinu za područje - Zagreb

Izvješće o tržištu nekretnina za 2022. godinu za područje – Zagreb je dostupno na sljedećoj web stranici:

<https://www.zagreb.hr/izvjesce-o-trzistu-nekretnina-grada-zagreba/107426>

9.2. Zemljišnoknjižno stanje



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 14.11.2023. 13:58

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 31

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 14 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	3661/47	30	ULICA IVANA BRKANOVICA DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, ULICA IVANA BRKANOVICA 1, 3, 5, 7	1531 546 985	
			UKUPNO:	1531	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
14.	Suvlasnički dio: 209/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) povezano s vlasništvom posebnog dijela - trosobni stan oznake U2/tip A/3s/P, u prizemlju, površine 83,70 m2 (75,89 m2 zatvorenog prostora, te terasa 7,81 m2) s pripadajućim spremištem u podrumu, površine 1,83 m2 i oznake SPREMIŠTE - STAN BR. 13, ukupne površine 85,53 m2, u zgradi B9, ulica Ivana Brkanovića br. 3. ZAGREBAČKI HOLDING D.O.O., OIB: 85584865987, ULICA GRADA VUKOVARA 41, 10000 ZAGREB	

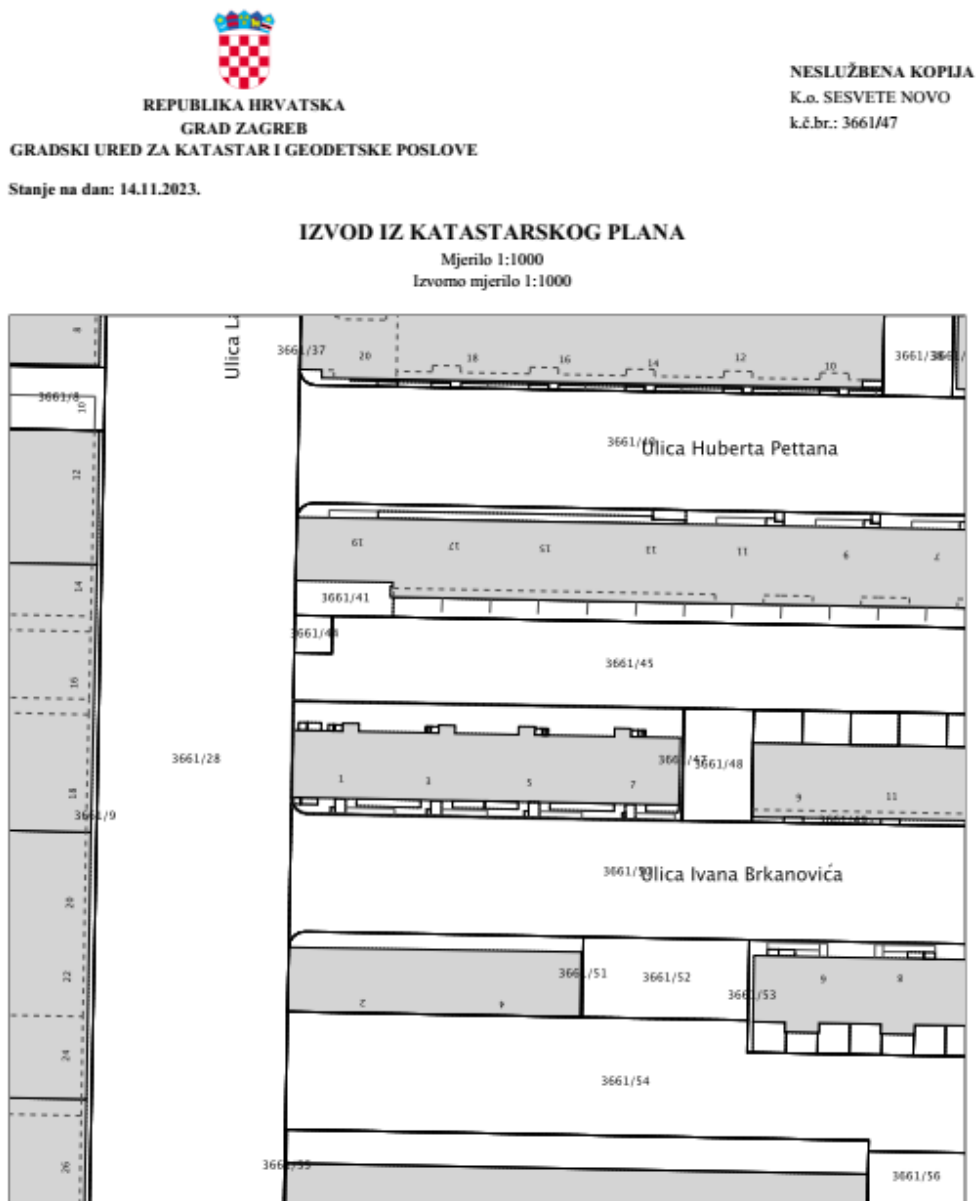
C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

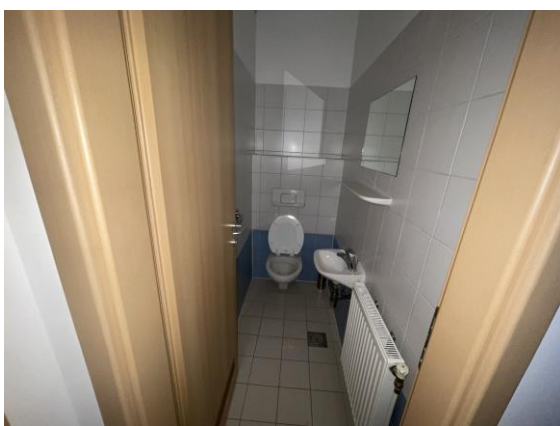
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 14.11.2023.

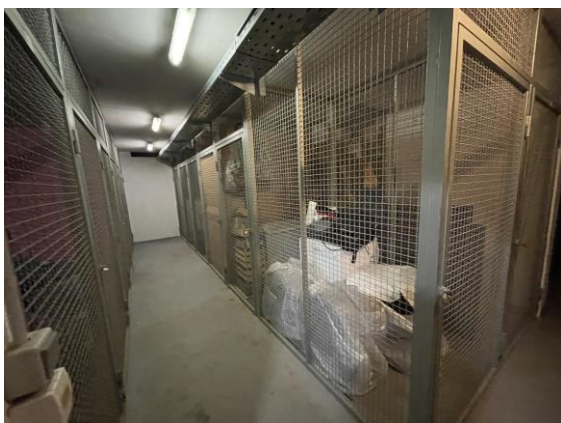
9.3. Katastarsko stanje



NAPOMENA: Podaci o zemljišnoknjižnom i odgovarajućem katastarskom stanju preuzeti su iz aplikacije zajedničkog informacijskog sustava Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave, <https://oss.uredjenazemlja.hr>

9.4. Fotodokumentacija





PREDMET: Procjena nekretnine:
Dvoipol sobni stan na 3. katu, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-962), na adresi:
Ljudevita Posavskog 25B, Zagreb, na zk.č.br. 3661/9, k.o. Sesvete Novo

NARUČITELJ: ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.
Ulica grada Vukovara 41
Zagreb 10 000

SVRHA: Kupoprodaja

PROCJEMBENI ELABORAT

IZRADIO:
Dragutin Dinčić, mag.oec.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

TD: ZGH-LJP25-B/2023
ZAGREB, prosinac 2023.

SADRŽAJ

OVLAŠTENJA	3
OPĆI PODACI	5
1. ZADATAK	9
2. PREDMET PROCJENE	10
2.1. Položaj nekretnine	10
2.2. Očevid	11
3. KAKVOĆA	12
3.1. Kakvoća nekretnine	12
5. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	14
5.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine	14
5.2. Procjena vrijednosti.....	14
6. ZAKLJUČAK	26
7. IZJAVA	26
8. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE	27
9. PRILOZI	29
9.1. Izvješće o tržištu nekretnina za 2022. godinu za područje - Zagreb	29
9.2. Zemljišnoknjižno stanje	30
9.3. Katastarsko stanje	32
9.4. Fotodokumentacija.....	33

OVLAŠTENJA



**REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

Ured predsjednika - Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 – Su – 85/22

Zagreb, 09. veljače 2022.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva pravne osobe GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o., nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/2013, 33/2015, 82/2015, 82/2016, 67/2018, 126/2019, 130/2020), a u svezi članka 2. i 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj, 38/14. 123/15. 29/16-ispravak i 61/19) donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi **GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o.** (OIB: 36233544501) Zagreb, Ulica Sv. Roka 16, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja **za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Dragutin Dinčić imenovan od strane Trgovačkog suda u Zagrebu 4 – Su – 1337/20. od 15. siječnja 2021. zaposlen u GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o.

Imenovano društvo unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Trgovačkom sudu u Zagrebu.

Obrazloženje:

GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o. podnio je zahtjev da mu se odobri obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Zastupnik društva dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za postavljanje pravne osobe za obavljanje poslova sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 139. i 140. Zakona o sudovima i članka 2. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravom lijeku:

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

**Predsjednik
Trgovačkog suda u Zagrebu**

Nino Radić





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

Broj: 4 Su-1337/2020
Zagreb, 15. siječnja 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Dragutina Dinčića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Dragutin Dinčić (OIB 26927906306), ing.građ.,struč.spec.oec. iz Zagreba, Obojski gaj 7, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dragutin Dinčić, 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 su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Dragutin Dinčić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

OPĆI PODACI

PODNOŠITELJ ZAHTJEVA	ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. Ulica grada Vukovara 41, 10000 Zagreb
DATUM PODNOŠENJA ZAHTJEVA DAN VREDNOVANJA DAN KAKVOĆE	27.10.2023. 30.11.2023. 30.11.2023.
SVRHA:	Kupoprodaja i u druge svrhe se ne može upotrijebiti
OPĆI AKTI	*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 procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
ISPRAVE	*Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 940-01/23-028/819, URBROJ: 251-11-31/007-23-3 *Zemljišnoknjižno stanje *Katastarsko stanje
LITERATURA	[1] MGIPU-INFO MATERIJALI PREZENTACIJE [2] Uhlir, Majčica (2016) priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina [3] Naručitelj - raspoloživa dokumentacija

Procjembeni elaborat je izrađen za Naručitelja u 2 primjerka i jedan primjerak u elektronskom zapisu.

ZNANSTVENI I STRUČNI SKUPOVI/SIMPOZIJI/SEMINARI

R.broj.	NAZIV STRUČNOG SKUPA/SEMINARA/SIMPOZIJA	DATUM ODRŽAVANJA	MJESTO ODRŽAVA NJA	ORGANIZATOR
1	III KONGRES SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA	27., 28.9.2013.	ZAGREB	HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA
2	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PRIMJENA UREDBE I PRAVILNIKA O PROCENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA U POSLOVNOJ, UPRAVNOJ I SUDSKOJ PRAKSI	8.7.2014.	ZAGREB	FILIPOVIĆ POSLOVNO SAVJETOVANJE
3	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	26.9.2014.	ZAGREB	MGIPU
4	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	10.10.2014.	ZAGREB	MGIPU
5	PRIMJENA UREDBE I PRAVILNIKA O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	20.9.2014.	ZAGREB	HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA
6	OPOREZIVANJE PROMETA NEKRETNINA PDV-OM	20.10.2014.	ZAGREB	AUGUSTINOVIĆ POREZNO SAVJETOVANJE
7	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PRAKTIČNA PROVEDBA UREDBE I PRAVILNIKA	28.11.2014.	ZAGREB	UDRUGA GRADOVA I LIBUSOFT CICUM
8	PREDSTAVLJANJE ZAKONA O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	9.9.2015.	ZAGREB	MGIPU, HGK
9	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PRAKTIČNA PROVEDBA NOVOG ZAKONA	17.9.2015.	ZAGREB	HRVATSKI INSTITUT ZA FINACIJE
10	IV KONGRES SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA	23. i 24. 10.2015.	ZAGREB	HDSVIP
11	PREDSTAVLJANJE E NEKRETNINA	30.10.2015.	ZAGREB	MGIPU
12	METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA- RADIONICA	25.2.2016.	ZAGREB	HRVATSKI INSTITUT ZA FINACIJE
13	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	1.4.2016.	ZAGREB	LIBUSOFT CICUM
14	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PRIHODOVNA METODA	9.5.2016.	ZAGREB	HDSVIP
15	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA S NUMERIČKIM PRIMJERIMA	28.6.2016.	ZAGREB	DGIZ
16	SPECIJALISTIČKI PRIPEMNI TEČAJ ZA OVLAŠTENOG	24.4.2017.- 28.4.2017.	ZAGREB	HDP
17	STRUČNI SEMINAR O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	26.10.2017.	ZAGREB	RH MGIPU
18	SPECIJALISTIČKI PRIPEMNI TEČAJ ZA OVLAŠTENOG	23.10.2017.- 27.10.2017.	ZAGREB	HDP
19	V KONGRES SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA	3,4,11.2017.	ZAGREB	HDSVIP
20	STRUČNI SEMINAR O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	26.10.2017.	ZAGREB	RH MGIPU
21	STRUČNI SEMINAR O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	08.12.2017.	ZAGREB	RH MGIPU
22	OČJENJIVANJE NEKRETNINA I TRŽIŠTA	27.02.2018.	ZAGREB	HDSVIP
23	PRIHODOVNA METODA PROCJENE NEKRETNINA	13.04.2018.	ZAGREB	HRVATSKI INSTITUT ZA FINACIJE
24	NAPREDNA ANALIZA FINANCIJSKIH IZVJEŠTAJA	20.04.2018.	ZAGREB	HRVATSKI INSTITUT ZA FINACIJE
25	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	30.11.2018.	ZAGREB	PDVP
26	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	15.12.2018.	ZAGREB	HDSVIP

R.broj	NAZIV STRUČNOG SKUPA/SEMINARA/SIMPOZIJA	DATUM ODRŽAVANJA	MJESTO ODRŽAVANJA	ORGANIZATOR
27	Tržište nekretnina u 2019 i 2020	12.02.2019.	ZAGREB	HIF
28	procjena vrijednosti nekretnina koje imaju status kulturnog dobra	02.2019.	ZAGREB	HDSVIP
29	procjena vrijednosti nekretnina i naknada za izvlaštenje	29.03.2019.	ZAGREB	LIBUSOFT CICUM
30	primjena zakona o procjeni vrijednosti nekretnina	06.05.2019.	ZAGREB	RH MGIPU
31	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	13-17.05.2019.	ZAGREB	HIF
32	Tržište nekretnina u 2020	20.09.2019.	ZAGREB	HIF
33	VI KONGRES SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCIJENITELJA	23.10.2019.	ZAGREB	HDSVIP
34	kako provjeriti logičnost procjene, platforme za procjenu troška kapitala, procjena vrijednosti nekretnine kroz procjenu vrijednosti biznisa	17.10.2019.	ZAGREB	HDP
35	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	11-15.11.2019.	ZAGREB	HIF
36	AKTUALNOSTI IZ PODRUČJA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	06.12.2019.	ZAGREB	PDVP
37	Tržište nekretnina u Hrvatskoj u 2020. i 2021. Gdje je vrhunac ciklusa?	21.02.2020.	ZAGREB	HIF
38	SANACIJA DIMNJAKA JEREMIAS	29.04.2020.	ZAGREB	HDSVIP
39	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	11-15.05.2020.	ZAGREB	HIF
40	PROTUPOTRESNA OJAČANJA KONSTRUKCIJA	20.05.2020.	ZAGREB	HDSVIP
41	Obnova zgrada oštećenih potresom	8.10.2020	ZAGREB	NOVI INFORMATOR
42	Procjena rizika za mjesto rada na opasnom stroju & Projekt sanacije dimnjaka	04.11.2020.	ZAGREB	HDSVIP
43	KORIŠTENJE NEKRETNINA-JAVNOG DOBRA OD TELEKOM OPERATORA	05.11.2020.	ZAGREB	NOVI INFORMATOR
44	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	09.11.2020.-13.11.2020.	ZAGREB	HIF
45	Projektiranje slojeva ravnog krova i kriteriji pri odabiru sintetičkih folija	26.11.2020.	ZAGREB	HDSVIP
46	Sanacija objekata od vlage	03.12.2020.	ZAGREB	HDSVIP, MAPEI ACADEMY
47	Terase i balkoni - sustavi i rješenja za pravilno polaganje keramike i kamena	10.12.2020.	ZAGREB	HDSVIP, MAPEI ACADEMY
48	Inovativna tehnologija boja za zdravije okruženje.	17.12.2020.	ZAGREB	HDSVIP, MAPEI ACADEMY
49	Seizmotektonske značajke epicentralnih područja, koseizmičke deformacije na površini i seizmološka opažanja serija potresa kod Zagreba i Petrinje 2020/21. godine	05.02.2021.	ZAGREB	HAZU, HDSVIP
50	Praktična radionica primjene FRCM sustava 8 SATI	04.3.2021.	ZAGREB	MAPEI
51	Najčešće pogreške u javnoj nabavi i kako ih ispraviti	12.03.2021.	ZAGREB	TEMPORIS

R.broj.	NAZIV STRUČNOG SKUPA/SEMINARA/SIMPOZIJA	DATUM ODRŽAVANJA	MJESTO ODRŽAVANJA	ORGANIZATOR
52	Javna nabava propisi i praksa	25.03.2021.	ZAGREB	TEMPORIS
53	Javna nabava praksa kroz odluke relevantnih institucija u RH	29.03.2021.	ZAGREB	TEMPORIS
54	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	10.05.2021.-14.05.2021.	ZAGREB	HIF
55	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	08.11.2021.-12.11.2021.	ZAGREB	HIF
56	Nekretnine za razvoj, Procjena nekretnina za razvoj i studija isplativosti, rezidualna metoda	29.11.2021.	ZAGREB	HDSVIP, NUPS
57	Prihodovna metoda procjene vrijednosti nekretnina	14.12.2021.	ZAGREB	HDSVIP
58	Najčešće pogreške u procjembenim alaboratima-iskustvo člana procjeniteljskog povjerenstva	20.12.2021.	ZAGREB	HDSVIP
59	VAŽNI PARAMETRI KATASTRA ZA PROCJENITELJE NEKRETNINA	21.12.2021.	ZAGREB	HDSVIP
60	Dani potresnog inženjerstva	28.12.2021.	PETRINJA	SVEUČILIŠTE U ZAGREBU, GRAĐEVINSKI FAKULTET
61	POTRES U PETRINJI I LIKVEFAKCIJA	22.02.2022.	ZAGREB	HDSVIP
62	KALKULACIJA I PROVJERA TROŠKOVA GRAĐENJA	28.04.2022.	ZAGREB	HDSVIP
63	VII. Kongres sudskih vještaka i procjenitelja	06.-08.05.2022.	MAKARSKA	HDSVIP
64	MJERENJE VIBRACIJA	19.05.2022.	ZAGREB	HDSVIP
65	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	52.022	ZAGREB	HIF
66	BETON PUNO TRPI, ALI NE BAŠ SVE,	25.05.2022.	ZAGREB	HDSVIP
67	ZAŠTO SU GRAĐEVINE OŠTEĆENE POTRESOM, AKO SU IZGRAĐENE U SKLADU SA ZAKONOM O GRADNJI?	14.06.2022.	PETRINJA	HDSVIP
68	KAKO IZGLEDAJU OŠTEĆENJA ZGRADA U PETRINJSKOM PPOTRESU I PREGLED METODA SANACIJE	12.09.2022.	ZAGREB	HDSVIP
69	PREGLED TRŽIŠTA NEKRETNINA RH 2021	30.09.2022.	ZAGREB	RH MPGI
70	TREBA LI MISLITI I NA TEMELJNO TLO?	06.10.2022.	ZAGREB	HDSVIP

1. ZADATAK

Temeljem zahtjeva Naručitelja, zadatak je procjena tržišne vrijednosti nekretnine:

Dvoiposobni stan na 3. katu, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-962), na adresi: Ljudevita Posavskog 25B, Zagreb, na zk.č.br. 3661/9, k.o. Sesvete Novo.

DAN VREDNOVANJA: 30.11.2023.

DAN KAKVOĆE: 30.11.2023.

OSNOVICA ZA VREDNOVANJE: TRŽIŠNA VRIJEDNOST

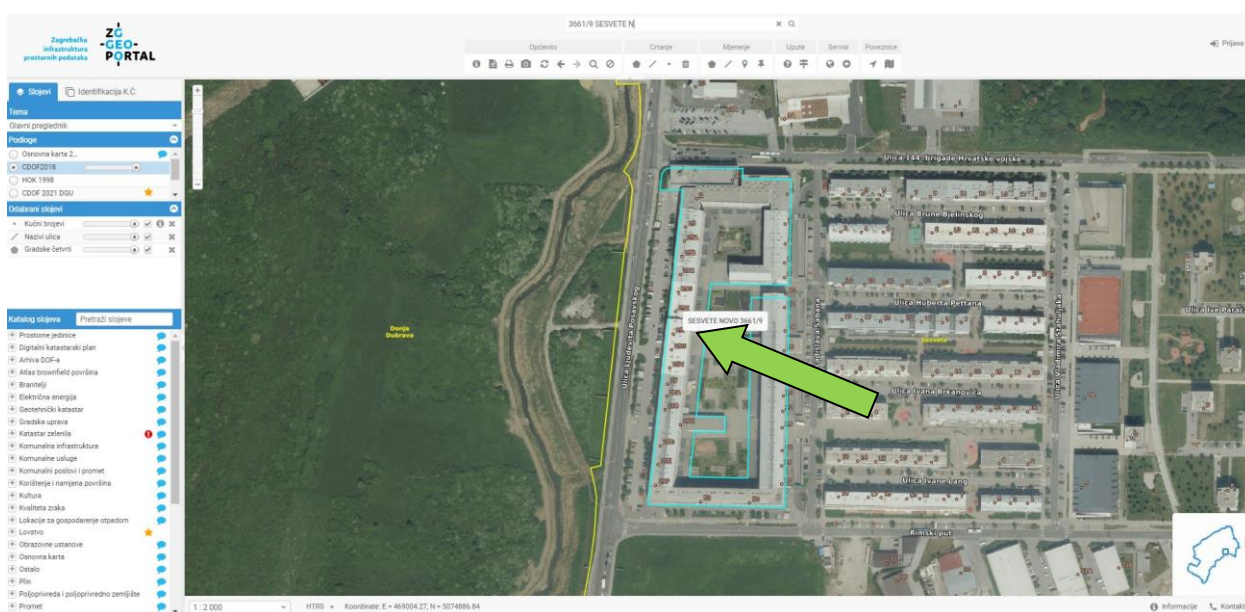
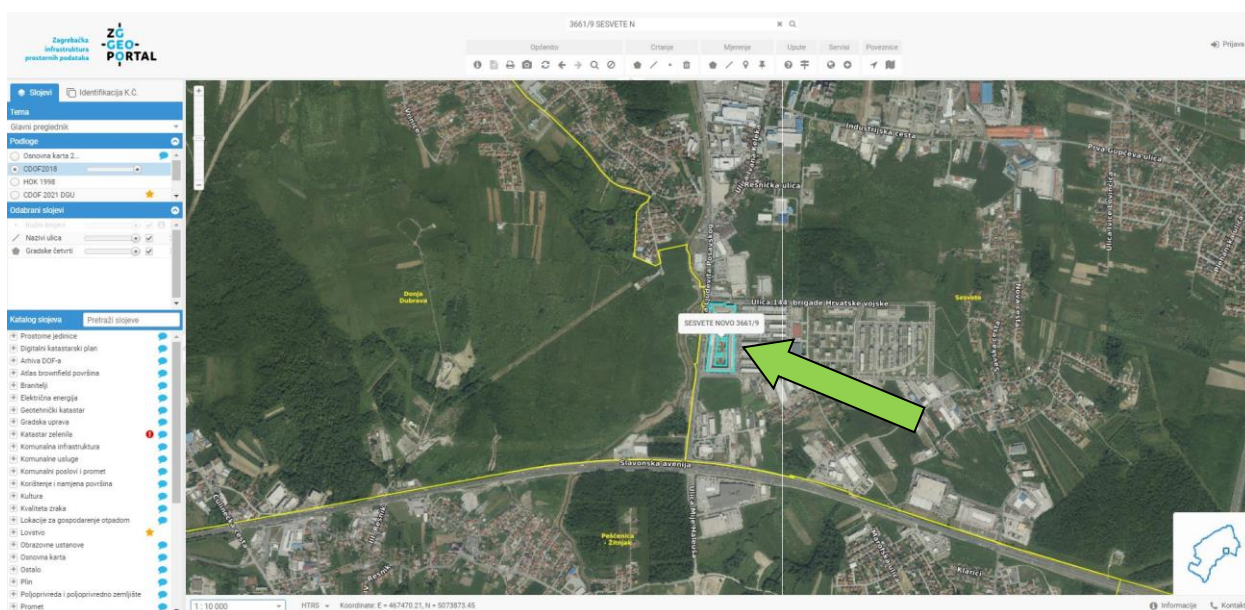
2. PREDMET PROCJENE

Temeljem zahtjeva Naručitelja, predmet elaborata je procjena tržišne vrijednosti nekretnine: Dvoipolsobni stan na 3. katu, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-962), na adresi: Ljudevita Posavskog 25B, Zagreb, na zk.č.br. 3661/9, k.o. Sesvete Novo.

2.1. Položaj nekretnine

ADRESA	Zagreb, Sesvete, Ljudevita Posavskog 25B
--------	--

Prikaz lokacije predmetne nekretnine (<https://geoportal.zagreb.hr/Karta>)



2.2. Očevid

Predmet elaborata je procjena vrijednosti nekretnine:

Dvoiposobni stan na 3. katu, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-962), na adresi: Ljudevita Posavskog 25B, Zagreb, na zk.č.br. 3661/9, k.o. Sesvete Novo.

Nekretnina se nalazi u komunalno opremljenom području, te je priključena na slijedeće komunalne sustave infrastrukture:

- niskonaponsku električnu mrežu,
- vodovod i kanalizaciju,
- gradske prometnice,

2.2.1. Obračunska površina

Prema analizi dostavljenih podataka – dostavljene dokumentacije, ukupna površina predmetnog prostora iznosi:

P = 75,24 m²

izvor: dokumentacija dostavljena od strane Naručitelja.

Za obračunske površine se koriste površine iz dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja kao, te procjenitelj ne snosi odgovornost za eventualnu neusklađenost podataka.

3. KAKVOĆA

3.1. Kakvoća nekretnine

Kakvoća predmetne nekretnine je prikazana u slijedećem opisu:

NEKRETNINA:	962. Suvlasnički dio: 90/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-962) povezano s vlasništvom posebnog dijela - dvoipol sobni stan oznake A7-2-3-B-III-3, na 3. katu, površine 75,24 m ² (67,28 m ² zatvorenog prostora, te lođa 7,96 m ²) s pripadajućim spremištem u podrumu, površine 3,11 m ² i oznake A7-S40, ukupne površine 78,35 m ² , u zgradi A7, ulica Ljudevita Posavskog br. 25b.	ZAGREB, SESVETE, LJUDEVITA POSAVSKOG 25B
DATUM KAKVOĆE	30.11.2023.	
KATASTARSKI PODACI	k.č.br.	3661/9
	k.o.	SESVETE NOVO
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI PODACI	z.k.č.	3661/9
	k.o.	SESVETE NOVO
IZGRAĐENOST ČESTICE	izgrađeno	
OBILJEŽJA		
UREĐENJE POVRŠINA	uređeno	
PRIKLJUČCI	izvedeni	
POLOŽAJNA OBILJEŽJA		
PRISTUP NEKRETNINI	izvrstan	
PROMETNA POVEZANOST	izvrsna	
POLOŽAJ STAMBENIH SADRŽAJA	izvrsna	
POLOŽAJ POSLOVNIH SADRŽAJA	izvrsna	
UDALJENOST OD CENTRA GRADA	vrlo dobra	
BLIZINA JAVNOG PROMETA	vrlo dobra	
PARKIRANJE	izvrsno	
BLIZINA GRADSKIH OKUPLJALIŠTA	vrlo dobra	
BLIZINA POVIJESNIH I KULTURNIH ZNAMENITOSTI GRADA	vrlo dobra	
ESTETSKO OBLIKOVANJE AMBIJENTA	izvrsno	
UREĐENJE URBANE INFRASTRUKTURE	izvrsno	
PROSJEČNO	izvrsno	

DALJNJA OBILJEŽJA		
STVARNO KORIŠTENJE		
DALJNJA OBILJEŽJA IZGRAĐENE GRAĐEVNE ČESTICE		
NAMJENA	stambena	
KATNOST ZGRADE / KAT	PR + 6	3. KAT
	nosiva konstrukcija	armiranobetonska i zidana
	krovnna konstrukcija	ravni
	krovni pokrov	
PROČELJE	ožbukano	
OBRADA PODOVA	laminat, keramika	
OBRADA ZIDOVA	ožbukani, oličeni, keramika	
OBRADA STROPOVA	ožbukani, oličeni	
STOLARIJA	vanjska	PVC
	unutarnja	drvena
INSTALACIJE	električne	da
	vodovod	da
	kanalizacija	da
GRIJANJE	da	
KLIMATIZACIJA	ne	
DIZALO	da	
UREĐENJE OKOLIŠA	vrlo dobro	
ODRŽAVANJE/OPĆI DOJAM-STANJE	vrlo dobro /	vrlo dobro

5. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

5.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine

Na osnovu zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja koji se vodi za predmetnu nekretninu, kao što je navedeno u poglavlju 2, za ovu vrstu nekretnine, a prema čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) za izračun će se primijeniti poredbena metoda.

5.1.1. Poredbena metoda

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.

5.2. Procjena vrijednosti

5.2.1. Međuvremensko izjednačenje cijena

Sukladno čl. 6. i čl. 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na kupoprodajne cijene primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stranicama Državnog zavoda za statistiku (indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) , tablica MSI CIJENE).

5.2.2. Tablica – Indeksni nizovi – izvor DZS

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS			Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
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
2023.	Q1		173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2		179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Izvor: <http://www.dzs.hr/>

VAŽNA NAPOMENA:

UPUĆUJU SE SVI KORISNICI ELABORATA, KAO I OSOBE KOJIMA JE NA BILO KOJI NAČIN DOSTUPAN ELABORAT, DA S OVIM ELABORATOM KAO I PODACIMA IZ OVOG ELABORATA POSTUPAJU SUKLADNO ZAKONU O PROVEDBI OPĆE UREDBE O ZAŠTITI PODATAKA (NN 42/2018) I UREDBA (EU) 2016/679 EUROPSKOG PARLAMENTA I VIJEĆA OD 27. TRAVNJA 2016. O ZAŠTITI POJEDINACA U VEZI S OBRADOM OSOBNIH PODATAKA I O SLOBODNOM KRETANJU TAKVIH PODATAKA TE O STAVLJANJU IZVAN SNAGE DIREKTIVE 95/46/EZ (OPĆA UREDBA O ZAŠTITI PODATAKA) I NE UČINE IH DOSTUPNE JAVNOSTI.

Zbog zaštite osobnih podataka u nastavku su prikazani nužni podaci.

5.2.3. Zatraženi ulazni podaci

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) od nadležne službe u Gradu Zagrebu zatražen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena.

Obrazac 02

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

Upravne pristojbe:	Prijemni štambilj:	
ZAHTJEV: ZAGREBAČKI HOLDING D.O.O. ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA STANOVE I APARTMANE		
ŽUPANIJA/GRAD:	GRAD ZAGREB	
1. ZADATAK		
1.1. Vrsta/opis nekretnine:	STAN	
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	k.č. 3661/9, k.o. SESVETE NOVO	
1.3. Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	z.k.č. 3661/9, k.o. SESVETE NOVO	
1.4. Grad/Općina:	ZAGREB	
1.5. Naselje:	SESVETE	
1.6. Ulica/trg i kućni broj:	LJUDEVITA POSAVSKOG 25B	
1.7. Dan vrednovanja:	28.09.2023.	
1.8. Dan kakvoće:	28.09.2023.	
2. SVRHA¹		
2.1. Vrsta pravnog posla:	NIJE NAVEDENO	
3. DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI – STAN/APARTMAN		
3.1. Površina:	površine 75,24 m ² (67,28 m ² zatvorenog prostora, te loda 7,96 m ²) s pripadajućim spremištem u podrumu, površine 3,11 m ² i oznake A7-S40, ukupne površine 78,35 m ²	
3.2. Etaža (kat):	3. KAT	
3.3. Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	PR + 6	
3.4. Sobnost stana:	DVOIPOLSOBNI STAN	
3.5. Godina građenja:		
3.6. Pripadci (vrsta i površina):	Vrsta	Površina
	LOGGIA (m ²)	
	BALKON (m ²)	
	TERASA (m ²)	
	TAVAN (m ²)	
	SPREMIŠTE (m ²)	
	VANJSKO-PARKIRNO MJESTO (m ²)	
	PARKIRNO-GARAŽNO MJESTO (m ²)	
	GARAŽA (m ²)	
	VRT/DVORIŠTE (m ²)	

¹ Primjerice kupoprodajni ugovor, ugovor o kreditu, ugovor o zakup/najmu, izvlaštenje, denacionalizacija i sl.

Obrazac 02

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

4. NAPOMENA (primjerice: oznaka parcel. ili geod. elaborata, lokac. ili građ. dozvole ili posebna obilježja nekretnosti, oznaka cjenovnog bloka za dohvat podataka, je li potrebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte i sl.) Dostaviti Izvadak u PDF formatu na e-mail: dragutin.dincic@gmail.com, te original dostaviti na adresu: Svetog Roka 16, 10 000 Zagreb	
5. OVLAŠTENJE² (Čl. 58 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti, NN 78/2015)	
5.1. Dan izdavanja:	15.01.2021.
5.2. Mjesto izdavanja:	Zagreb
5.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:	Županijski sud u Zagrebu
5.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:	15.01.2025.
6. KONTAKTNI PODATCI	
6.1. Ime i prezime:	Dragutin Dinčić
6.2. Adresa:	10 000 Zagreb, Sv. Roka 16
6.3. Telefon:	091/542-7953
6.4. e-mail:	dragutin.dincic@gmail.com
Ovlaštenu korisnik – podnositelj zahtjeva: Dragutin Dinčić	Datum i vrijeme podnošenja zahtjeva: 17.10.2023., 10:00h

² Ispunjavaju samo ovlaštene sudski vještaci za procjenu nekretnosti i ovlaštene sudski procjenitelji

5.2.4. Ulazni podaci



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE
Sektor za procjenu vrijednosti nekretnina
i evidenciju gradske imovine
Služba za procjenu vrijednosti nekretnina
Vodnikova 14

KLASA: 940-01/23-028/819
URBROJ: 251-11-31/007-23-4
Zagreb, 03. studeni 2023.

DRAGUTIN DINČIĆ
SV. ROKA 16
10 020 Zagreb

PREDMET: Stan, k.č. 3661/9, k.o. Sesvete Novo
izvadak iz ZKC-a, ID: 42909
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti stana oznake nekretnine k.č. 3661/9 k.o. Sesvete Novo, na adresi ulica Ljudevita Posavskog 25b.

Predmetna nekretnine se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Sopnica-Jelkovec. Obilježja nekretnine navedene u zahtjevu: površina: 75,24 m², etaža: 3 kat, etažnost: prizemlje + 6 etaža, godina gradnje: 2009 godina, na dan vrednovanja 28.09.2023 godine.

Za zahtjev za izdavanje izvotka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 26,54 EUR prema Tar. br. 1. i Tar. br. 19. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 156/22).

S poštovanjem,

P. O. PROČELNICE

Ruža Lisac, dipl.ing.grad.



REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA

Zatražio/la: DRAGUTIN DINČIĆ (26927906306)

ID Izvatka: 42909

1	R.B.R. NEKRETNOSTI		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		ULICA PETRA DUBOČKA 11, GRAD ZAGREB	ULICA PETRA DUBOČKA 11, GRAD ZAGREB	ULICA ALOJŠIJEVA ŠABANA 4, GRAD ZAGREB	ULICA LUDEVITA PUŠKINOVOG 27b, GRAD ZAGREB	ULICA ALOJŠIJEVA ŠABANA 4, GRAD ZAGREB	ULICA BRUNE BULJAKŠKOVOG 2, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI		ST	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA MATKASTAR	3661/L23	3661/L23	3661/19	3661/9	3661/9	3661/33
6	K.O.		SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO
7	K.Č.		3661/L23	3661/L23	3661/9	3661/9	3661/9	3661/33
8	K.O.		SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO
9	POVRŠINA U PROMETU (m²)		61,33	60,34	76,41	75,68	76,41	74,44
10	SUPLASNIČKI UDIO KOD JE U PROMETU							
11	STAN (m²)		55,05	55,04	68	67,20	68	70,87
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m²)		SP - 1,84 L - 5,38	SP - 1,84 L - 5,3	SP - 3,13 L - 9,17	SP - 3,8 L - 7,99	SP - 3,13 L - 9,17	L - 4,70
13	GODINA IZGRADNJE		2009	2009	2008	2009	2009	2009
14	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE		0	0	7	7	7	5
15	ETAŽA (KAT)		2	4	8	2	8	2
16	SOBNOST STANA		2-SOBNI	2-SOBNI	2,5-SOBNI	2,5-SOBNI	2,5-SOBNI	2,5-SOBNI
17	VRUĐENOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (KN)		636.675,64	656.199,32	1.167.847,50	786.065,96	1.000.649,28	677.232,00
18	VRUĐENOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)		84.000,00	86.800,00	155.000,00	104.200,14	145.000,00	90.000,00
19	POKLJUČE NAPLATE POV		NI	NI	NI	NE	NI	NI
	UKLJUČEN POV		NI	NI	NI	NI	NI	NI
20	DATUM SCLAPANJA UGOVORA		01.06.2020	12.03.2020	12.06.2023	05.09.2022	10.02.2022	20.04.2020
21	CIJENOVNI BLOK		SOPIKA - JEKOVIC	SOPIKA - JEKOVIC	SOPIKA - JEKOVIC	SOPIKA - JEKOVIC	SOPIKA - JEKOVIC	SOPIKA - JEKOVIC
22	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNOST	7	8	9	10	11	12
2	VRSTA USGOVORA	KP	EP	EP	EP	KP	EP
3	ADRESA	ULICA JUDEVITA POSAVSKOG 27C, GRAD ZAGREB	BRUNE BULJANSKOG 1, GRAD ZAGREB	ULICA NYWA BREKANOVIĆA 14, GRAD ZAGREB	ULICA HUBERTA PETTANA 6, GRAD ZAGREB	ULICA HUBERTA PETTANA 3, GRAD ZAGREB	ULICA BRUNE BULJANSKOG 11, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI	ST	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	3661/9		3661/33	3661/39	3661/43	3661/33
6	K.O.	SESVETE NOVO		SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO
7	K.Č.	3661/9	3661/29	3661/33	3661/39	3661/43	3661/33
8	K.O.	SESVETE NOVO	SESVETE	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO
9	POVRŠINA U PROMETU (m²)	74,12	70,37	85,09	79,76	83,62	81,38
10	SUHLASNIČKI ULOZI KOJI JE U PROMETU						
11	STAN (m²)	67,35	67,37	81,34	73,62	78,72	75,36
12	VRSTA PRIPADKA – POVRŠINA (m²)	SP - 3,78 L - 7,88	SP - 2,03 H - 6,39	T - 0 SP - 1,9	SP - 3,84 L - 5,62	SP - 1,5 H - 7,35	SP - 1,78 L - 10,01
13	GODINA DODRADNJE	2009	2009	2009	2009	2009	2009
14	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	3	5	5	5	5	5
15	ETAŽA (KAT)	5	2	2	3	2	3
16	SOBNOST STANA	2,5 SOBNI	2,5 SOBNI	3 SOBNI	3 SOBNI	3 SOBNI	3 SOBNI
17	VALEDNOST NEKRETNOSTI IZ USGOVORA (KN)	680.386,09	795.089,08	983.204,95	864.981,70	1.018.920,06	743.872,40
18	VALEDNOST NEKRETNOSTI IZ USGOVORA (EUR)	80.000,00	105.000,00	130.000,00	115.000,00	135.000,00	100.000,00
19	PODLUŽJE NAPLATE PDV	NI		NE	NI	NE	NE
20	UKLJUČEN PDV	NI		NE	NE	NE	NI
20	DATUM SIZAPANJA USGOVORA	04.05.2020	19.02.2020	02.05.2022	17.05.2021	04.06.2021	19.12.2019
21	CENOVNI BLOK	SOPNIKA - BILJANEC	SOPNIKA - ILUKOVIĆ	SOPNIKA - ILUKOVIĆ	SOPNIKA - ILUKOVIĆ	SOPNIKA - BILJANEC	SOPNIKA - ILUKOVIĆ
22	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVOLUCIJA	PROVEDENA EVOLUCIJA	PROVEDENA EVOLUCIJA	PROVEDENA EVOLUCIJA	PROVEDENA EVOLUCIJA	PROVEDENA EVOLUCIJA

Ovaj Izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 25 B odnosno na k.č. 3661/9 k.o. SESVETE NOVO, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku SOPNICA-JELKOVEC.

S osobnim podacima iz ovoga Izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/23-028/819

URBROJ: 251-11-31/007-23-3

ZAGREB, 3.11.2023.

IZRADIO/IZRADILA:
IVAN BEDEKOVIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – razližbe nekretnosti, OS – ostalo, RU – ručotine

ETAŽA (KAT): PO – podrum; pretežito ukopana, S – suterren, PR – prizemlje, razzemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – mezzanat, polukat, mezzanin, UK – uvaženi kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMISTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT

5.2.5. Međuvremensko izjednačenje cijena i prikaz odstupanja od prosječne cijene

Nakon izvršenog grubog čišćenja ulaznih podataka vrši se međuvremensko izjednačenje cijena i prikaz odstupanja od prosječne cijene preostalih podataka.

1	RUB. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
2	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
3	ADRESA	ULICA PETRA DUMČIĆA 13. GRAD ZAGREB	ULICA PETRA DUMČIĆA 11. GRAD ZAGREB	ULICA LAŠIĆEVA BANA 4. GRAD ZAGREB	ULICA DUBELIĆA POSAVSKOG ZVE GRAD ZAGREB	ULICA BRUNE BILINSKOG 2. GRAD ZAGREB	ULICA BRUNE BILINSKOG 2. GRAD ZAGREB	ULICA DUBELIĆA POSAVSKOG ZVE GRAD ZAGREB	BRUNE BILINSKOG 1. GRAD ZAGREB	ULICA VANA BRANKOVIĆA 14. GRAD ZAGREB	ULICA HUBERTA PETTANA 6. GRAD ZAGREB	ULICA HUBERTA PETTANA 3. GRAD ZAGREB	ULICA BRUNE BILINSKOG 11. GRAD ZAGREB	
4	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	
6	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	61.33	60.34	76.41	75.69	76.41	74.44	74.92	70.37	85.09	79.76	83.42	81.28	
7	K.C.	3661125	3661125	366119	366119	366119	366133	366119	366129	366153	366139	366143	366131	
8	K.O.	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	
8	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI (EUR)	SP-1.84 L-5.38	SP-1.84 L-5.3	SP-3.13 L-9.12	SP-3.8 L-7.99	SP-3.13 L-9.12	L-4.76	SP-3.78 L-7.84	SP-2.03 B-6.59	T-0 SP-1.5	SP-3.84 L-5.62	SP-1.5 B-7.15	SP-1.78 L-10.01	
9	GODINA UGRADNJE	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	
10	BROJ NAZEMNIH ETAŽA	6	6	7	7	7	5	7	5	5	5	5	5	
11	ETAŽA (KAT)	2	4	3	2	3	2	5	2	2	3	2	3	
12	SOBAROST STANA	2-SOBNI	2-SOBNI	2.5-SOBNI	2.5-SOBNI	2.5-SOBNI	2.5-SOBNI	2.5-SOBNI	2.5-SOBNI	3-SOBNI	3-SOBNI	3-SOBNI	3-SOBNI	
13	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI (ZUGOVORA (EUR))	84.000.00	86.800.00	155.000.00	104.200.14	145.000.00	90.000.00	90.000.00	105.000.00	130.000.00	115.000.00	135.000.00	100.000.00	
14	PODLUŽJE (MILIJARATI)	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
15	UKUPNO	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
15	DATUM SPOSREDAVANJA UGOVORA	03.04.2020	12.05.2020	12.06.2023	05.09.2022	10.02.2022	20.03.2020	04.05.2020	19.03.2020	02.05.2022	17.05.2021	04.05.2021	19.12.2019	
16	CIJENOVNI BLOK	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	
17	STATUS PODATKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
18	CIJENA PO M ² (EUR/m ²)	1.399.64	1.458.62	2.026.53	1.397.67	1.897.66	1.269.03	1.291.28	1.492.11	1.527.79	1.441.83	1.618.22	1.236.31	1.486.89
19	DZS indeks cijena (za datum kupovine)	142.54	142.54	199.62	182.31	166.63	141.09	142.54	140.79	175.12	152.55	152.55	137.38	
20	DZS indeks cijena (2020 Q2)	199.62	199.62	199.62	199.62	199.62	199.62	199.62	199.62	199.62	199.62	199.62	199.62	
21	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	1.939.11	2.014.57	2.026.53	1.539.43	2.246.40	1.710.59	1.682.23	2.115.60	1.741.54	1.886.71	2.117.66	1.787.71	1.897.43
22	OSTUP. OD PROS. CIJENE %	1	6	7	-20	18	-10	-11	11	-8	-1	12	-6	

5.2.6. Grubo čišćenje podataka

Nakon međuvremenskog izjednačenja ne provodi se grubo čišćenje podataka.

5.2.7. Isključivanje neuobičajenih okolnosti iz zbirke kupoprodajnih cijena

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	PROSJEČNA CIJENA (€/m²)
1	RUBA NEKRETNOSTI											
2	VRIJEDNOSTI											
3	ADRESA											
4	VRIJEDNOSTI											
5	POSREDOVANJE											
6	POSREDOVANJE											
7	KČ											
8	KČ											
9	VRIJEDNOSTI											
10	POSREDOVANJE											
11	POSREDOVANJE											
12	POSREDOVANJE											
13	POSREDOVANJE											
14	POSREDOVANJE											
15	POSREDOVANJE											
16	POSREDOVANJE											
17	POSREDOVANJE											
18	POSREDOVANJE											
19	POSREDOVANJE											
20	POSREDOVANJE											
21	POSREDOVANJE											

Prema podacima usporedbe cijena po m² poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom iz gornje tablice, razvidno je da kupoprodajne cijena poredbenih nekretnina ne odstupaju od prosječne cijene za više od ±30 % (odstupanja su navedena u gore prikazanoj tablici), te će se sve koristiti u daljnjem postupku procjenjivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja.

5.2.9. Poredbene nekretnine

Nakon provedenog grubog čišćenja, nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti, u promatranom i usporedivom području u kojem se nalaze nekretnine približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, u daljnji postupak uzimaju se slijedeće poredbene nekretnine.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	PROSJEČNA Cijena (€/m ²)
1	RBR - NEKRETNOST											
2	VRIŠTA LUGOVA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	
3	ADRESA	ULICA PETRA DUMČIĆA 11. GRAD ZAGREB	ULICA LADESLAVA ŠANCA 4. GRAD ZAGREB	ULICA LADISLAVA ŠANCA 4. GRAD ZAGREB	ULICA BRUNE POŠAVSKOG 27E. GRAD ZAGREB	ULICA LUDOVITA POŠAVSKOG 27E. GRAD ZAGREB	BRUNE POŠAVSKOG 1. GRAD ZAGREB	ULICA VANA BRANKOVICA 14. GRAD ZAGREB	ULICA HUBERTA PETTANA 6. GRAD ZAGREB	ULICA HUBERTA PETTANA 6. GRAD ZAGREB	ULICA BRUNE POŠAVSKOG 11. GRAD ZAGREB	
4	VRIŠTA NEKRETNOST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	
6	POVRŠINA UPRAVITELJSTVA (m ²)	61,33	76,41	76,41	74,44	74,92	70,37	85,09	70,76	83,42	81,28	
7	K.C.	3661/125	3661/9	3661/9	3661/103	3661/9	3661/29	3661/53	3661/39	3661/43	3661/31	
8	K.O.	SESVETENOVNO	SESVETENOVNO	SESVETENOVNO	SESVETENOVNO	SESVETENOVNO	SESVETENOVNO	SESVETENOVNO	SESVETENOVNO	SESVETENOVNO	SESVETENOVNO	
8	VRIŠTA PRIPRAVITELJSTVA (m ²)	SP-1.84 L-5.38	SP-3.13 L-9.12	SP-3.13 L-9.12	L-4.76	SP-3.78 L-7.84	SP-2.03 B-1.69	T-0.9P-1.5	SP-3.84 L-5.62	SP-1.5 B-7.15	SP-1.76 L-10.01	
9	GOĐINA UGRADNJE	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	
10	BRČI NA ZEMNJI ETIŽA ZGRADJE	6	7	7	5	7	5	5	5	5	5	
11	ETIŽA (KAT)	2	3	3	2	5	2	2	3	2	3	
12	SOBNOST STANA	2-SOBN	2,5-SOBN	2,5-SOBN	2,5-SOBN	2,5-SOBN	2,5-SOBN	3-SOBN	3-SOBN	3-SOBN	3-SOBN	
13	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI U LUGOVA (EUR)	84.000,00	104.200,14	145.000,00	90.000,00	90.000,00	105.000,00	130.000,00	115.000,00	135.000,00	100.000,00	
14	PROJEKCIJA NEKRETNOSTI	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
14	UKLONJIVOST	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
15	DATUM SKLAPANJA LUGOVA	03.06.2020	05.09.2022	10.02.2022	20.08.2020	04.05.2020	19.03.2020	02.05.2022	17.05.2021	04.05.2021	19.12.2019	
16	CIBROVNILOK	SOPNICA - JEKOVEC	SOPNICA - JEKOVEC	SOPNICA - JEKOVEC	SOPNICA - JEKOVEC	SOPNICA - JEKOVEC	SOPNICA - JEKOVEC	SOPNICA - JEKOVEC	SOPNICA - JEKOVEC	SOPNICA - JEKOVEC	SOPNICA - JEKOVEC	
17	STATUS PODATKA	PROVERENA	PROVERENA	PROVERENA	PROVERENA	PROVERENA	PROVERENA	PROVERENA	PROVERENA	PROVERENA	PROVERENA	
18	CIBROVNILOK (m ²)	1.389,64	1.387,67	1.387,67	1.299,03	1.201,28	1.492,11	1.527,79	1.441,83	1.618,32	1.220,31	1.486,89
19	OSTATNA Cijena (za datum kupopos.)	142,54	182,31	182,31	141,09	142,54	140,79	175,12	152,55	152,55	137,38	
20	OSTATNA Cijena (2023. Q3)	199,62	199,62	199,62	199,62	199,62	199,62	199,62	199,62	199,62	199,62	
21	Medijevanski izjednačena cijena (2023. Q3)	1.918,11	1.519,43	1.519,43	1.710,58	1.682,33	2.115,60	1.741,54	1.886,71	2.117,66	1.797,71	1.897,43

5.2.10. Izračun

Ako se prigodom procjenjivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ako odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)).

Obzirom na prethodno prikazane analize pristupa se procjeni tržišne vrijednosti nekretnine. Tržišna vrijednost po m² predmetne nekretnine, procjenjuje se kao aritmetička sredina poredbenih nekretnina prema iznosima navedenim u Izvatzku iz zbirke kupoprodajnih cijena nakon međuvremenskog izjednačenja cijena, te na temelju podataka iz dokumenata i pregleda stanja u naravi te iznosi: **1.897,43 EUR/m²**.

PREDMETNA NEKRETNINA	NEKRETNINA	NEKRETNINA	POVRŠINA - prema dostavljenim podacima	OBRAČUNSKA POVRŠINA	JEDINIČNA VRIJEDNOST	UKUPNA VRIJEDNOST	UKUPNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO	UKUPNA VRIJEDNOST
	adresa	opis	m2		EUR/m2	(EUR)	(EUR)	(Kn)
k.č. 3661/9 k.o. SESVETE NOVO	ZAGREB, SESVETE, LJUDEVITA POSAVSKOG 25B	962. Suvlasnički dio: 90/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-962) povezano s vlasništvom posebnog dijela - dvoiposobni stan oznake A7-2-3-B-III-3, na 3. katu, površine 75,24 m2 (67,28 m2 zatvorenog prostora, te lođa 7,96 m2) s pripadajućim spremištem u podrumu, površine 3,11 m2 i oznake A7-S40, ukupne površine 78,35 m2, u zgradi A7, ulica Ljudevita Posavskog br. 25b.	78,35	75,24	1.897,43	142.762,65	143.000,00	1.077.433,50

6. ZAKLJUČAK

Temeljem zadatka od strane Naručitelja, procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine:

Dvoipolsobni stan na 3. katu, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-962), na adresi: Ljudevita Posavskog 25B, Zagreb, na zk.č.br. 3661/9, k.o. Sesvete Novo.

PREDMETNA NEKRETNINA	NEKRETNINA	NEKRETNINA	POVRŠINA - prema dostavljenim podacima	OBRAČUNSKA POVRŠINA	JEDINIČNA VRIJEDNOST	UKUPNA VRIJEDNOST	UKUPNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO	UKUPNA VRIJEDNOST
	adresa	opis	m2		EUR/m2	(EUR)	(EUR)	(Kn)
k.č. 3661/9 k.o. SESVETE NOVO	ZAGREB, SESVETE, LJUDEVITA POSAVSKOG 25B	962. Suvlasnički dio: 90/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-962) povezano s vlasništvom posebnog dijela - dvoipolsobni stan oznake A7-2-3-B-III-3, na 3. katu, površine 75,24 m2 (67,28 m2 zatvorenog prostora, te loda 7,96 m2) s pripadajućim spremištem u podrumu, površine 3,11 m2 i oznake A7-S40, ukupne površine 78,35 m2, u zgradi A7, ulica Ljudevita Posavskog br. 25b.	78,35	75,24	1.897,43	142.762,65	143.000,00	1.077.433,50

Na temelju dostupnih i dostavljenih podataka, procijenjeni iznos procijenjen je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja EURA kao službene valute u RH (KLASA: 364-04/21-01/2 ; URBROJ: 531-04-1-2-1/1-22-23. ; Zagreb, 21.12.2022.)

Procjena je izrađena temeljem zahtjeva Naručitelja, odnosno dostavljenih ulaznih podataka i dokumentacije od strane Naručitelja, te podataka od strane: RH, GRAD ZAGREB, GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE, te procjenitelj ne snosi odgovornost za točnost i usklađenost ulaznih podataka, dokumentacije i nekretnine. Nije predmet elaborata geodetska identifikacija nekretnine niti izmjera podnih površina nekretnine. Porez na promet nekretnina se plaća prema Zakonu o porezu na promet nekretnina NN 115/16. PDV se plaća prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost.

7. IZJAVA

Izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradio nepristrano i neovisno.



Zagreb, prosinac 2023.

8. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE

Opći uvjeti:

U postupku izrade elaborata sudjelovali smo kao neovisna stranka.

Mišljenje o vrijednosti procijenjenih nekretnina ne zavisi o naknadi za izradu elaborata.

Sva dokumentacija, radni materijal i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata imovina su tvrtke Građevinski radovi d.o.o. Ovi Opći uvjeti mogu se mijenjati samo uz pismenu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

Ograničavajući uvjeti:

Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja da su sve tvrdnje Naručitelja vezane za vlasnička prava i obveze točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti zakonitim postupcima i redovitim zakonskim putem.

Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja, da su Naručiteljeve tvrdnje valjane, imovinska prava dobra i utrživa.

Iako su podaci prikupljeni iz pouzdanih izvora ne možemo snositi odgovornost za njihovu točnost, niti za mišljenja ili procjene koje su dobivene od drugih strana, a koje su korištene u ovom elaboratu.

Elaborat - procjena vrijednosti nekretnina izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja i ne može se koristiti u druge svrhe.

Na temelju izvještajnih standarda Europske središnje banke (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima ESB-a u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24) i tromjesečne statistike koju objavljuje HNB, aktualnost ovog Elaborata je vremenski ograničena na najviše tri mjeseca.

Za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine nisu naručene niti su s njom u vezi provedene nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu izražene karakteristike tla u seizmološkom smislu, kao i njihov utjecaj na vrijednost predmetne nekretnine.

Napomene:

Ne preuzimamo odgovornost zbog eventualnih drugačijih iskaza površina pojedinih čestica zemljišta iz dokumentacije koja je dostavljena od strane Naručitelja.

Pretpostavili smo da sva dokumentacija koja nam je dana ili se tiče predmetne nekretnine i imovine predstavlja vjerodostojne i usklađene podatke ili točne kopije originala, da su svi potpisi na dokumentima autentični potpisi ovlaštenih potpisnika te da dokumentacija koja nam je predana nije naknadno mijenjana ili poništena.

Eventualni netočni ulazni podaci dobiveni od Naručitelja mogu dovesti do pogrešno prezentiranih vrijednosti i u tom slučaju ne snosimo odgovornost.

Procijenjena vrijednost nekretnine može biti potpuno i vjerodostojno shvaćena i protumačena tek nakon razumijevanja svih priloga, podataka, pretpostavki, ograničavajućih uvjeta, općih uvjeta i napomena.

Procjena vrijednosti je projekcija cijena i vrijednosti, zasnovana na tekućim tržišnim uvjetima i dostupnim informacijama u vrijeme procjene, a ne garancija, i različiti procjenitelji mogu, na propisan metodološki

način, doći do različitih mišljenja o vrijednosti. Uvjeti na tržištu su uvjeti neizvjesnosti i promjena stoga rezultati procjena moraju biti interpretirani u svjetlu te neizvjesnosti.

Ukoliko su nam dostavljeni pravni dokumenti, uzet ćemo ih u obzir, ali ne preuzimamo odgovornost za pravno tumačenje istih. Preporuka je da zainteresirane strane angažiraju pravne stručnjake za provjeru pravnih dokumenata.

Nećemo pribavljati dokumentaciju od nadležnih institucija bez dodatnog zahtjeva. Podrazumijeva se da procjenitelj ne odgovara za točnost budućih promjena tržišnih cijena i okolnosti. Navedene analize, mišljenja i zaključci temelje se na pretpostavkama i ograničavajućim uvjetima te su naše vlastite, nezavisne i nepristrane analize, mišljenja i zaključci.

Konačna vrijednost nekretnine rezultat je profesionalne procjene i iskustva. Procijenjena vrijednost nekretnine podložna je promjenama u skladu sa situacijom na tržištu. Procijenjena vrijednost nekretnine u direktnoj je ovisnosti sa odnosom ponude i potražnje na tržištu, vremenom i uvjetima prodaje, visinom kamatnih stopa, marketingom te ostalim subjektivnim čimbenicima. Kao osobno mišljenje, procjena može varirati ovisno o osobi koja radi procjenu istih činjenica.

Odgovornost procjenitelja ograničena je na iznos plaćene naknade za izvršenu procjenu.

Ne postoji odgovornost procjenitelja prema trećim licima. Informacije iz elaborata su strogo povjerljive i u službi su isključivo Naručitelja i njegovih profesionalnih savjetnika, te nije dozvoljena javna objava ili distribucija bez pisane suglasnosti procjenitelja.

Predlažemo Naručitelju i svakoj potencijalno zainteresiranoj strani ukoliko je zainteresirana za stjecanje predmetne nekretnine, da provede vlastite dodatne analize tehničkih karakteristika, obavi detaljne izmjere i preglede nekretnina, provjere pravnog položaja i okoliša nekretnine te da se, osim na ovu analizu, osloni i na dodatne analize. Pretpostavka je da ne postoje skrivena ili neuobičajena svojstva nekretnine, površine tla, podzemlja ili konstrukcije koja bi utjecala na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine.

Nisu izvršene detaljne izmjere. Informacije o površinama smo dobili analizom dostupnih podataka ili dostavljene dokumentacije. Pridržavamo svako pravo na opoziv ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene, proizašlih iz naknadno dostavljenih informacija ili promijenjenih okolnosti. Ova procjena je izvršena sa navedenom svrhom i samo za upotrebu od gore navedenog naručitelja. Posjedovanje originala ili preslike elaborata ne daje njenom posjedniku pravo na objavljivanje niti na korištenje u druge svrhe od namijenjene.

Elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupan javnosti putem službe za odnose sa javnošću, vijesti, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste, objavom putem interneta, unošenjem u bazu podataka, bez prethodnog pisanog pristanka procjenitelja. Ne smatra se ovjerenom preslikom procjene preslika koja nema vlastoručni potpis i otisnuti službeni pečat. Preslika bez navedenih elemenata podložna je izmjenama i stoga se smatra nevažećom.

9. PRILOZI

9.1. Izvješće o tržištu nekretnina za 2022. godinu za područje - Zagreb

Izvješće o tržištu nekretnina za 2022. godinu za područje – Zagreb je dostupno na sljedećoj web stranici:

<https://www.zagreb.hr/izvjesce-o-trzistu-nekretnina-grad-a-zagreba/107426>

9.2. Zemljišnoknjižno stanje



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 28.09.2023. 11:42

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 15

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6446/2023
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 962 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	3661/9	60	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG	25841	
			DVORIŠTE	9355	
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 27D, 27E, 27F	1084	
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 25, 25A, 25B, 25C	1418	
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, ULICA LADISLAVA ŠABANA 6, 8	998	
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE 2	1529	
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, ULICA LADISLAVA ŠABANA 20, 22, 24	1072	
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 27, 27A, 27B, 27C	1568	
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, ULICA LADISLAVA ŠABANA 26, 28, 30	1076	
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, ULICA LADISLAVA ŠABANA 14, 16, 18	1506	
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, RIMSKI PUT 50	842	
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, ULICA LADISLAVA ŠABANA 12	541	
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE 4	1007	
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, RIMSKI PUT 52	792	
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 25D, 25E, 25F, 25G, 25H	1819	
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, SESVETE, ULICA 144. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE 6, SESVETE, ULICA LADISLAVA ŠABANA 2, 4	1234	
			UKUPNO:	25841	

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO Izvadak iz BZP-a
Broj ZK uložka: 15
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 19.12.2012. broj Z-5680/12 Na temelju čl. 116. prijelaznih i završnih odredbi iz N.N. 90/11 Zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N. 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11 i 50/12) zabilježuje se da je zgradu mješovite uporabe ulica Ljudevita Posavskog br. 25d, 25e, 25f, 25g i 25h na čkbr. 3661/9 u AI priložena pravomoćna Uporabna dozvola Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo-Središnjeg odsjeka za graditeljstvo kl. UP/I-361-05/09-01/10 od 17. ožujka 2010.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
962.	Suvlasnički dio: 90/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-962) povezano s vlasništvom posebnog dijela - dvoipol sobni stan oznake A7-2-3-B-III-3, na 3. katu, površine 75,24 m² (67,28 m² zatvorenog prostora, te lođa 7,96 m²) s pripadajućim spremištem u podrumu, površine 3,11 m² i oznake A7-S40, ukupne površine 78,35 m², u zgradi A7, ulica Ljudevita Posavskog br. 25b. ZAGREBAČKI HOLDING D.O.O., OIB: 85584865987, ULICA GRADA VUKOVARA 41, 10000 ZAGREB	

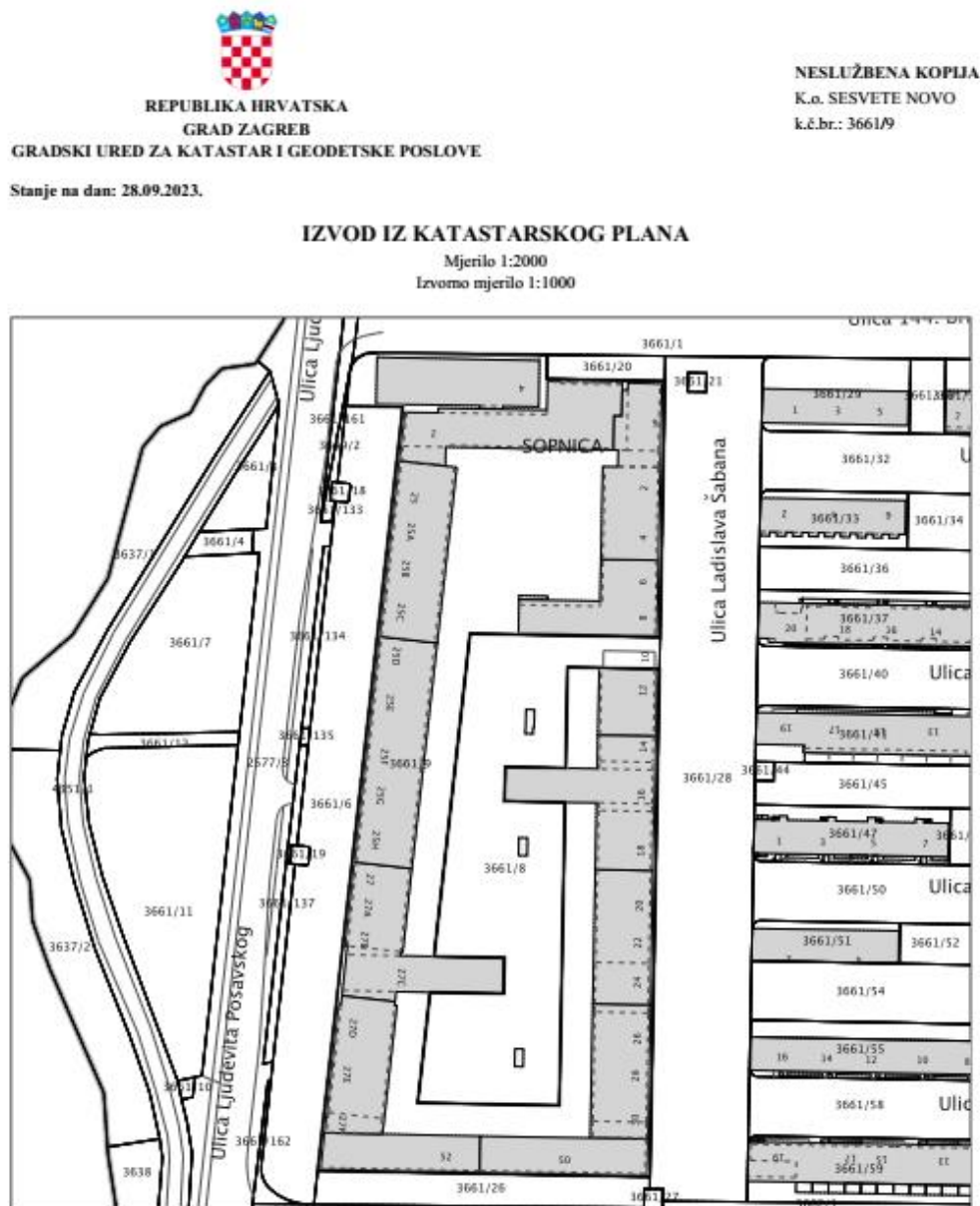
C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

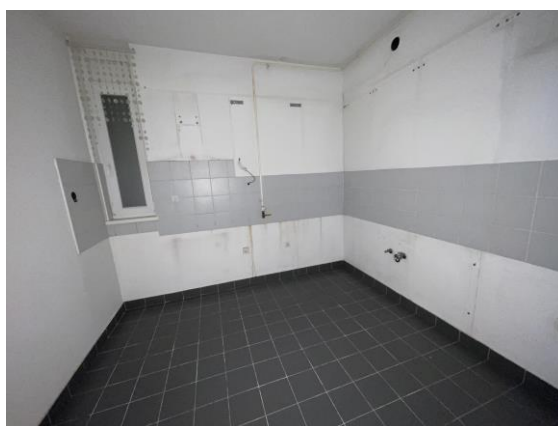
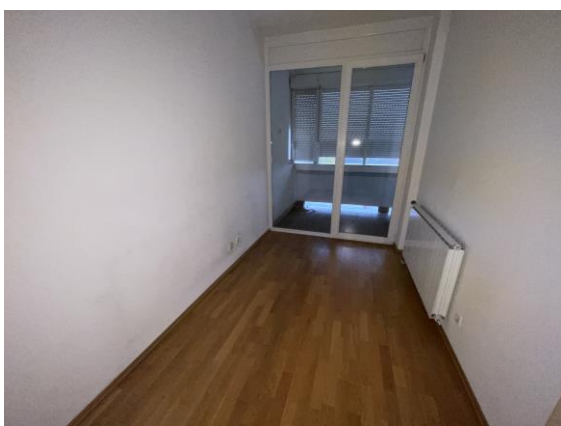
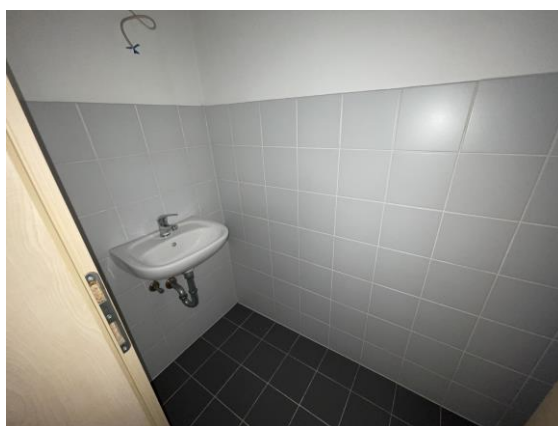
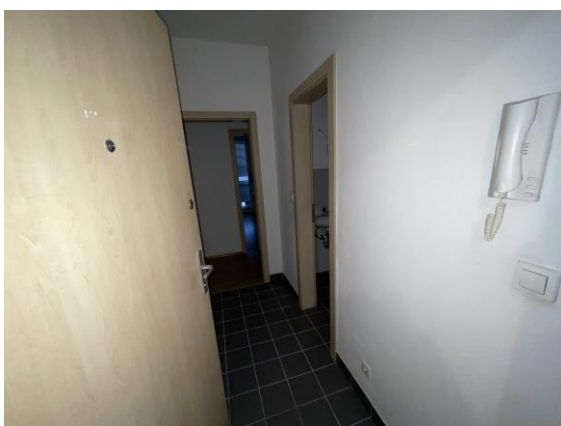
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 28.09.2023.

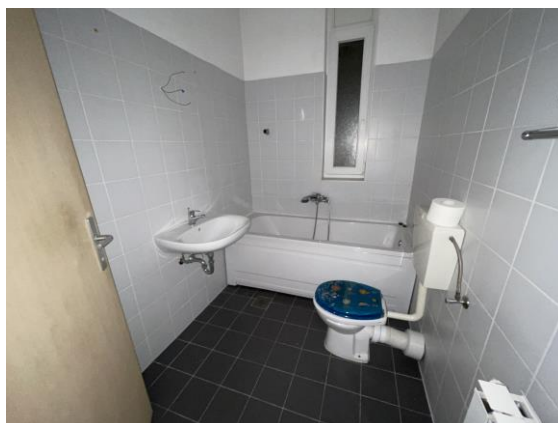
9.3. Katastarsko stanje



NAPOMENA: Podaci o zemljišnoknjižnom i odgovarajućem katastarskom stanju preuzeti su iz aplikacije zajedničkog informacijskog sustava Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave, <https://oss.uredjenazemlja.hr>

9.4. Fotodokumentacija





PREDMET: Procjena nekretnine:
Četverosobni stan u prizemlju, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), na adresi: Ive
Paraća 4, Zagreb, na zk.č.br. 3661/69, k.o. Sesvete Novo

NARUČITELJ: ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.
Ulica grada Vukovara 41
Zagreb 10 000

SVRHA: Kupoprodaja

PROCJEMBENI ELABORAT

IZRADIO:
Dragutin Dinčić, struč.spec.oec.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

TD: ZGH-IP4/2023
ZAGREB, prosinac 2023.

SADRŽAJ

OVLAŠTENJA.....	3
OPĆI PODACI	5
1. ZADATAK	9
2. PREDMET PROCJENE	10
2.1. Položaj nekretnine	10
2.2. Očevid	11
3. KAKVOĆA.....	12
3.1. Kakvoća nekretnine	12
5. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	14
5.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine	14
5.2. Procjena vrijednosti	14
6. ZAKLJUČAK	28
7. IZJAVA	28
8. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE	29
9. PRILOZI.....	31
9.1. Izvješće o tržištu nekretnina za 2022. godinu za područje - Zagreb	31
9.2. Zemljišnoknjižno stanje.....	32
9.3. Katastarsko stanje	33
9.4. Fotodokumentacija	34

OVLAŠTENJA



**REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

Ured predsjednika - Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 – Su – 85/22

Zagreb, 09. veljače 2022.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva pravne osobe GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o., nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/2013, 33/2015, 82/2015, 82/2016, 67/2018, 126/2019, 130/2020), a u svezi članka 2. i 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj, 38/14. 123/15. 29/16-ispravak i 61/19) donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi **GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o.** (OIB: 36233544501) Zagreb, Ulica Sv. Roka 16, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja **za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Dragutin Dinčić imenovan od strane Trgovačkog suda u Zagrebu 4 – Su – 1337/20. od 15. siječnja 2021. zaposlen u GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o.

Imenovano društvo unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Trgovačkom sudu u Zagrebu.

Obrazloženje:

GRAĐEVINSKI RADOVI d.o.o. podnio je zahtjev da mu se odobri obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Zastupnik društva dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za postavljanje pravne osobe za obavljanje poslova sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 139. i 140. Zakona o sudovima i članka 2. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravom lijeku:

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

**Predsjednik
Trgovačkog suda u Zagrebu**

Nino Radić





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

Broj: 4 Su-1337/2020
Zagreb, 15. siječnja 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Dragutina Dinčića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Dragutin Dinčić (OIB 26927906306), ing.građ.,struč.spec.oec. iz Zagreba, Obojski gaj 7, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dragutin Dinčić, 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 su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

**SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE**

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Dragutin Dinčić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

OPĆI PODACI

PODNOŠITELJ ZAHTJEVA	ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. Ulica grada Vukovara 41, 10000 Zagreb
DATUM PODNOŠENJA ZAHTJEVA DAN VREDNOVANJA DAN KAKVOĆE	27.10.2023. 30.11.2023. 30.11.2023.
SVRHA:	Kupoprodaja i u druge svrhe se ne može upotrijebiti
OPĆI AKTI	*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 procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
ISPRAVE	*Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 940-01/23-028/910, URBROJ: 251-11-31/007-23-3 *Zemljišnoknjižno stanje *Katastarsko stanje
LITERATURA	[1] MGIPU-INFO MATERIJALI PREZENTACIJE [2] Uhlir, Majčica (2016) priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina [3] Naručitelj - raspoloživa dokumentacija

Procjembeni elaborat je izrađen za Naručitelja u 2 primjerka i jedan primjerak u elektronskom zapisu.

ZNANSTVENI I STRUČNI SKUPOVI/SIMPOZIJI/SEMINARI

R.broj.	NAZIV STRUČNOG SKUPA/SEMINARA/SIMPOZIJA	DATUM ODRŽAVANJA	MJESTO ODRŽAVANJA	ORGANIZATOR
1	III KONGRES SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA	27., 28.9.2013.	ZAGREB	HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA
2	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI PRIMJENA UREDBE I PRAVILNIKA O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI U POSLOVNOJ, UPRAVNOJ I SUDSKOJ PRAKSI	8.7.2014.	ZAGREB	FILIPOVIĆ POSLOVNO SAVJETOVANJE
3	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	26.9.2014.	ZAGREB	MGIPU
4	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	10.10.2014.	ZAGREB	MGIPU
5	PRIMJENA UREDBE I PRAVILNIKA O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	20.9.2014.	ZAGREB	HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA
6	OPOREZIVANJE PROMETA NEKRETNOSTI PDV-OM	20.10.2014.	ZAGREB	AUGUSTINOVIĆ POREZNO SAVJETOVANJE
7	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI PRAKTIČNA PROVEDBA UREDBE I PRAVILNIKA	28.11.2014.	ZAGREB	UDRUGA GRADOVA I LIBUSOFT CICUM
8	PREDSTAVLJANJE ZAKONA O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	9.9.2015.	ZAGREB	MGIPU, HGK
9	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI PRAKTIČNA PROVEDBA NOVOG ZAKONA	17.9.2015.	ZAGREB	HRVATSKI INSTITUT ZA FINACIJE
10	IV KONGRES SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA	23. i 24. 10.2015.	ZAGREB	HDSVIP
11	PREDSTAVLJANJE E NEKRETNOSTI	30.10.2015.	ZAGREB	MGIPU
12	METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI-RADIONICA	25.2.2016.	ZAGREB	HRVATSKI INSTITUT ZA FINACIJE
13	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	1.4.2016.	ZAGREB	LIBUSOFT CICUM
14	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI PRIHODOVNA METODA	9.5.2016.	ZAGREB	HDSVIP
15	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI S NUMERIČKIM PRIMJERIMA	28.6.2016.	ZAGREB	DGIZ
16	SPECIJALISTIČKI PRIJEMNI TEČAJ ZA OVLAŠTENOG	24.4.2017.-28.4.2017.	ZAGREB	HDP
17	STRUČNI SEMINAR O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	26.10.2017.	ZAGREB	RH MGIPU
18	SPECIJALISTIČKI PRIJEMNI TEČAJ ZA OVLAŠTENOG	23.10.2017.-27.10.2017.	ZAGREB	HDP
19	V KONGRES SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA	3,4,11.2017.	ZAGREB	HDSVIP
20	STRUČNI SEMINAR O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	26.10.2017.	ZAGREB	RH MGIPU
21	STRUČNI SEMINAR O PROCJENI VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	08.12.2017.	ZAGREB	RH MGIPU
22	OČJENJIVANJE NEKRETNOSTI I TRŽIŠTA	27.02.2018.	ZAGREB	HDSVIP
23	PRIHODOVNA METODA PROCJENE NEKRETNOSTI	13.04.2018.	ZAGREB	HRVATSKI INSTITUT ZA FINACIJE
24	NAPREDNA ANALIZA FINACIJSKIH IZVJEŠTAJA	20.04.2018.	ZAGREB	HRVATSKI INSTITUT ZA FINACIJE
25	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	30.11.2018.	ZAGREB	PDVP
26	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI	15.12.2018.	ZAGREB	HDSVIP

R.broj	NAZIV STRUČNOG SKUPA/SEMINARA/SIMPOZIJA	DATUM ODRŽAVANJA	MJESTO ODRŽAVANJA	ORGANIZATOR
27	Tržište nekretnina u 2019 i 2020	12.02.2019.	ZAGREB	HIF
28	procjena vrijednosti nekretnina koje imaju status kulturnog dobra	02.2019.	ZAGREB	HDSVIP
29	procjena vrijednosti nekretnina i naknada za izvlaštenje	29.03.2019.	ZAGREB	LIBUSOFT CICUM
30	primjena zakona o procjeni vrijednosti nekretnina	06.05.2019.	ZAGREB	RH MGIPU
31	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	13-17.05.2019.	ZAGREB	HIF
32	Tržište nekretnina u 2020	20.09.2019.	ZAGREB	HIF
33	VI KONGRES SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCIJENITELJA	23.10.2019.	ZAGREB	HDSVIP
34	kako provjeriti logičnost procjene, platforme za procjenu troška kapitala, procjena vrijednosti nekretnine kroz procjenu vrijednosti biznisa	17.10.2019.	ZAGREB	HDP
35	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	11-15.11.2019.	ZAGREB	HIF
36	AKTUALNOSTI IZ PODRUČJA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	06.12.2019.	ZAGREB	PDVP
37	Tržište nekretnina u Hrvatskoj u 2020. i 2021. Gdje je vrhunac ciklusa?	21.02.2020.	ZAGREB	HIF
38	SANACIJA DIMNJAKA JEREMIAS	29.04.2020.	ZAGREB	HDSVIP
39	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	11-15.05.2020.	ZAGREB	HIF
40	PROTUPOTRESNA OJAČANJA KONSTRUKCIJA	20.05.2020.	ZAGREB	HDSVIP
41	Obnova zgrada oštećenih potresom	8.10.2020	ZAGREB	NOVI INFORMATOR
42	Procjena rizika za mjesto rada na opasnom stroju & Projekt sanacije dimnjaka	04.11.2020.	ZAGREB	HDSVIP
43	KORIŠTENJE NEKRETNINA-JAVNOG DOBRA OD TELEKOM OPERATORA	05.11.2020.	ZAGREB	NOVI INFORMATOR
44	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	09.11.2020.-13.11.2020.	ZAGREB	HIF
45	Projektiranje slojeva ravnog krova i kriteriji pri odabiru sintetičkih folija	26.11.2020.	ZAGREB	HDSVIP
46	Sanacija objekata od vlage	03.12.2020.	ZAGREB	HDSVIP, MAPEI ACADEMY
47	Terase i balkoni - sustavi i rješenja za pravilno polaganje keramike i kamena	10.12.2020.	ZAGREB	HDSVIP, MAPEI ACADEMY
48	Inovativna tehnologija boja za zdravije okruženje.	17.12.2020.	ZAGREB	HDSVIP, MAPEI ACADEMY
49	Seizmotektonske značajke epicentralnih područja, koseizmičke deformacije na površini i seizmološka opažanja serija potresa kod Zagreba i Petrinje 2020/21. godine	05.02.2021.	ZAGREB	HAZU, HDSVIP
50	Praktična radionica primjene FRCM sustava 8 SATI	04.3.2021.	ZAGREB	MAPEI
51	Najčešće pogreške u javnoj nabavi i kako ih ispraviti	12.03.2021.	ZAGREB	TEMPORIS

R.broj.	NAZIV STRUČNOG SKUPA/SEMINARA/SIMPOZIJA	DATUM ODRŽAVANJA	MJESTO ODRŽAVANJA	ORGANIZATOR
52	Javna nabava propisi i praksa	25.03.2021.	ZAGREB	TEMPORIS
53	Javna nabava praksa kroz odluke relevantnih institucija u RH	29.03.2021.	ZAGREB	TEMPORIS
54	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	10.05.2021.-14.05.2021.	ZAGREB	HIF
55	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	08.11.2021.-12.11.2021.	ZAGREB	HIF
56	Nekretnine za razvoj, Procjena nekretnina za razvoj i studija isplativosti, rezidualna metoda	29.11.2021.	ZAGREB	HDSVIP, NUPS
57	Prihodovna metoda procjene vrijednosti nekretnina	14.12.2021.	ZAGREB	HDSVIP
58	Najčešće pogreške u procjembenim alaboratima-iskustvo člana procjeniteljskog povjerenstva	20.12.2021.	ZAGREB	HDSVIP
59	VAŽNI PARAMETRI KATASTRA ZA PROCJENITELJE NEKRETNINA	21.12.2021.	ZAGREB	HDSVIP
60	Dani potresnog inženjerstva	28.12.2021.	PETRINJA	SVEUČILIŠTE U ZAGREBU, GRAĐEVINSKI FAKULTET
61	POTRES U PETRINJI I LIKVEFAKCIJA	22.02.2022.	ZAGREB	HDSVIP
62	KALKULACIJA I PROVJERA TROŠKOVA GRAĐENJA	28.04.2022.	ZAGREB	HDSVIP
63	VII. Kongres sudskih vještaka i procjenitelja	06.-08.05.2022.	MAKARSKA	HDSVIP
64	MJERENJE VIBRACIJA	19.05.2022.	ZAGREB	HDSVIP
65	PROCJENA VRIJEDNOSTI PODUZEĆA	52.022	ZAGREB	HIF
66	BETON PUNO TRPI, ALI NE BAŠ SVE,	25.05.2022.	ZAGREB	HDSVIP
67	ZAŠTO SU GRAĐEVINE OŠTEĆENE POTRESOM, AKO SU IZGRAĐENE U SKLADU SA ZAKONOM O GRADNJI?	14.06.2022.	PETRINJA	HDSVIP
68	KAKO IZGLEDAJU OŠTEĆENJA ZGRADA U PETRINJSKOM PPOTRESU I PREGLED METODA SANACIJE	12.09.2022.	ZAGREB	HDSVIP
69	PREGLED TRŽIŠTA NEKRETNINA RH 2021	30.09.2022.	ZAGREB	RH MPGI
70	TREBA LI MISLITI I NA TEMELJNO TLO?	06.10.2022.	ZAGREB	HDSVIP

1. ZADATAK

Temeljem zahtjeva Naručitelja, zadatak je procjena tržišne vrijednosti nekretnine:

Četverosobni stan u prizemlju, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), na adresi: Ive Paraća 4, Zagreb,
na zk.č.br. 3661/69, k.o. Sesvete Novo.

DAN VREDNOVANJA: 30.11.2023.

DAN KAKVOĆE: 30.11.2023.

OSNOVICA ZA VREDNOVANJE: TRŽIŠNA VRIJEDNOST

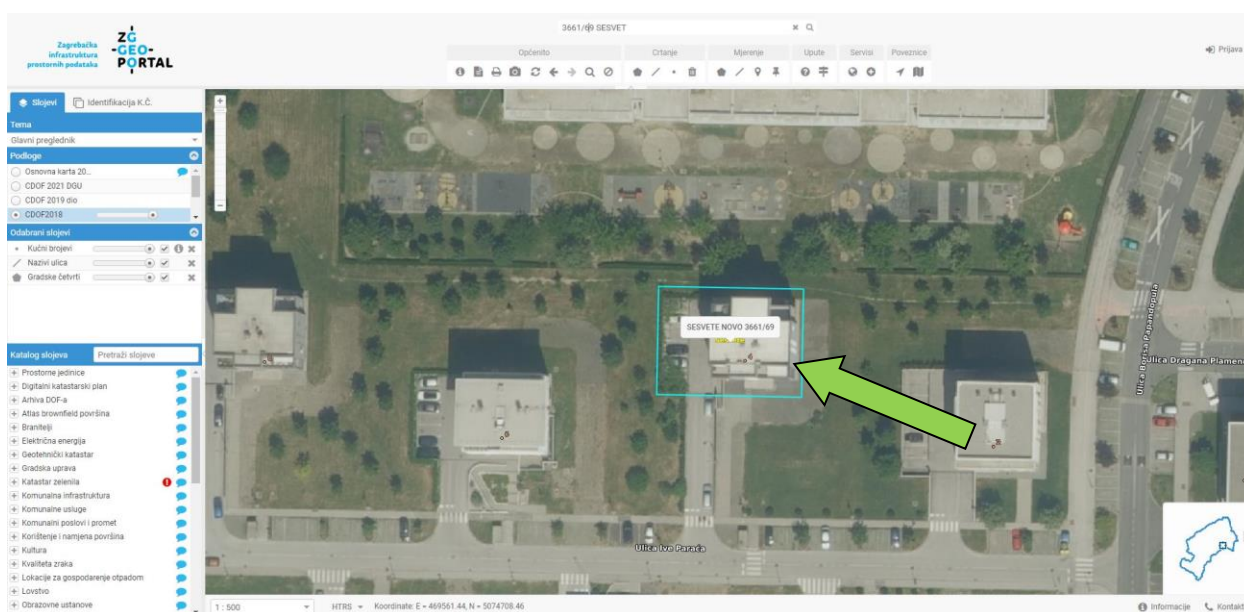
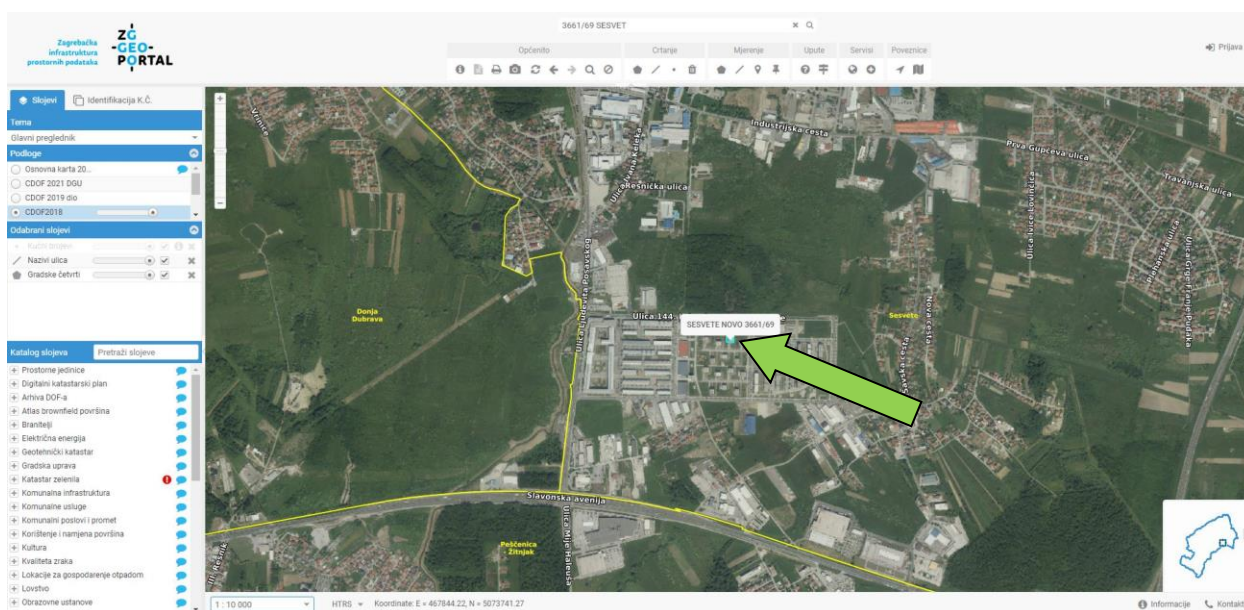
2. PREDMET PROCJENE

Temeljem zahtjeva Naručitelja, predmet elaborata je procjena tržišne vrijednosti nekretnine:
Četverosobni stan u prizemlju, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), na adresi: Ive Paraća 4, Zagreb,
na zk.č.br. 3661/69, k.o. Sesvete Novo.

2.1. Položaj nekretnine

ADRESA	Zagreb, Sesvete, Ive Paraća 4
--------	-------------------------------

Prikaz lokacije predmetne nekretnine (<https://geoportal.zagreb.hr/Karta>)



2.2. Očevid

Predmet elaborata je procjena vrijednosti nekretnine:

Četverosobni stan u prizemlju, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), na adresi: Ive Paraća 4, Zagreb, na zk.č.br. 3661/69, k.o. Sesvete Novo.

Nekretnina se nalazi u komunalno opremljenom području, te je priključena na slijedeće komunalne sustave infrastrukture:

- niskonaponsku električnu mrežu,
- vodovod i kanalizaciju,
- gradske prometnice,

2.2.1. Obračunska površina

Prema analizi dostavljenih podataka – dostavljene dokumentacije, ukupna površina predmetnog prostora iznosi:

P = 101,42 m²

izvor: dokumentacija dostavljena od strane Naručitelja.

Za obračunske površine se koriste površine iz dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja kao, te procjenitelj ne snosi odgovornost za eventualnu neusklađenost podataka.

3. KAKVOĆA

3.1. Kakvoća nekretnine

Kakvoća predmetne nekretnine je prikazana u slijedećem opisu:

NEKRETNINA:	7. Suvlasnički dio: 8020/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) povezano s vlasništvom posebnog dijela - Četverosobni stan oznake 1 u prizemlju, površine 101.42 m2 (90.03 m2 zatvorenog prostora te balkon 11.39 m2) s pripadajućim spremištem u podrumu, površine 4.16 m2 i oznake 1, ukupne površine 105.58 m2, u zgradi C3, ulica Ive Paraća br. 4.	ZAGREB, SESVETE, IVE PARAĆA 4
DATUM KAKVOĆE	30.11.2023.	
KATASTARSKI PODACI	k.č.br.	3661/69
	k.o.	SESVETE NOVO
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI PODACI	z.k.č.	3661/69
	k.o.	SESVETE NOVO
IZGRAĐENOST ČESTICE	izgrađeno	
OBILJEŽJA		
UREĐENJE POVRŠINA	uređeno	
PRIKLJUČCI	izvedeni	
POLOŽAJNA OBILJEŽJA		
PRISTUP NEKRETNINI	izvrstan	
PROMETNA POVEZANOST	izvrsna	
POLOŽAJ STAMBENIH SADRŽAJA	izvrsna	
POLOŽAJ POSLOVNIH SADRŽAJA	izvrsna	
UDALJENOST OD CENTRA GRADA	vrlo dobra	
BLIZINA JAVNOG PROMETA	vrlo dobra	
PARKIRANJE	izvrsno	
BLIZINA GRADSKIH OKUPLJALIŠTA	vrlo dobra	
BLIZINA POVIJESNIH I KULTURNIH ZNAMENITOSTI GRADA	vrlo dobra	
ESTETSKO OBLIKOVANJE AMBIJENTA	izvrsno	
UREĐENJE URBANE INFRASTRUKTURE	izvrsno	
PROSJEČNO	izvrsno	

DALJNJA OBILJEŽJA		
STVARNO KORIŠTENJE		
DALJNJA OBILJEŽJA IZGRAĐENE GRAĐEVNE ČESTICE		
NAMJENA	stambena	
KATNOST ZGRADE / KAT	PR + 5	PR
	nosiva konstrukcija	armiranobetonska i zidana
	krovnna konstrukcija	ravni
	krovni pokrov	
PROČELJE	ožbukano i obojano	
OBRADA PODOVA	laminat, keramika	
OBRADA ZIDOVA	ožbukani, oličeni, keramika	
OBRADA STROPOVA	ožbukani, oličeni	
STOLARIJA	vanjska	PVC
	unutarnja	drvena
INSTALACIJE	električne	da
	vodovod	da
	kanalizacija	da
GRIJANJE	da	
KLIMATIZACIJA	ne	
DIZALO	da	
UREĐENJE OKOLIŠA	vrlo dobro	
ODRŽAVANJE/OPĆI DOJAM-STANJE	vrlo dobro /	vrlo dobro

5. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

5.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine

Na osnovu zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja koji se vodi za predmetnu nekretninu, kao što je navedeno u poglavlju 2, za ovu vrstu nekretnine, a prema čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) za izračun će se primijeniti poredbena metoda.

5.1.1. Poredbena metoda

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.

5.2. Procjena vrijednosti

5.2.1. Međuvremensko izjednačenje cijena

Sukladno čl. 6. i čl. 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na kupoprodajne cijene primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stranicama Državnog zavoda za statistiku (indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) , tablica MSI CIJENE).

5.2.2. Tablica – Indeksi nizovi – izvor DZS

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS			Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
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
2023.	Q1		173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2		179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Izvor: <http://www.dzs.hr/>

VAŽNA NAPOMENA:

UPUĆUJU SE SVI KORISNICI ELABORATA, KAO I OSOBE KOJIMA JE NA BILO KOJI NAČIN DOSTUPAN ELABORAT, DA S OVIM ELABORATOM KAO I PODACIMA IZ OVOG ELABORATA POSTUPAJU SUKLADNO ZAKONU O PROVEDBI OPĆE UREDBE O ZAŠTITI PODATAKA (NN 42/2018) I UREDBA (EU) 2016/679 EUROPSKOG PARLAMENTA I VIJEĆA OD 27. TRAVNJA 2016. O ZAŠTITI POJEDINACA U VEZI S OBRADOM OSOBNIH PODATAKA I O SLOBODNOM KRETANJU TAKVIH PODATAKA TE O STAVLJANJU IZVAN SNAGE DIREKTIVE 95/46/EZ (OPĆA UREDBA O ZAŠTITI PODATAKA) I NE UČINE IH DOSTUPNE JAVNOSTI.

Zbog zaštite osobnih podataka u nastavku su prikazani nužni podaci.

5.2.3. Zatraženi ulazni podaci

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) od nadležne službe u Gradu Zagrebu zatražen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena.

Obrazac 02

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

Upravne pristojbe:	Prijemni štambilj:																				
ZAHTJEV – NARUČITELJ: ZAGREBAČKI HOLDING D.D. ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA STANOVE I APARTMANE																					
ŽUPANIJA/GRAD:	GRAD ZAGREB																				
1. ZADATAK																					
1.1. Vrsta/opis nekretnine:	STAN																				
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	k.č. 3661/69, k.o. SESVETE NOVO																				
1.3. Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	z.k.č. 3661/69, z.k.o. SESVETE NOVO																				
1.4. Grad/Općina:	ZAGREB																				
1.5. Naselje:	SESVETE																				
1.6. Ulica/trg i kućni broj:	IVE PARAČA 4																				
1.7. Dan vrednovanja:	14.11.2023.																				
1.8. Dan kakvoće:	14.11.2023.																				
2. SVRHA¹																					
2.1. Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA																				
3. DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI – STAN/APARTMAN																					
3.1. Površina:	101.42 m ² (90.03 m ² zatvorenog prostora te balkon 11.39 m ²)																				
3.2. Etaža (kat):	PR																				
3.3. Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	PR + 5																				
3.4. Sobnost stana:	ČETVEROSOBNI STAN																				
3.5. Godina građenja:																					
3.6. Pripadci (vrsta i površina):	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 80%;">Vrsta</th> <th style="width: 20%;">Površina</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>LOGGIA (m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>BALKON (m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TERASA (m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>TAVAN (m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>SPREMIŠTE (m²)</td> <td>4,16 m²</td> </tr> <tr> <td>VANJSKO-PARKIRNO MJESTO (m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PARKIRNO-GARAŽNO MJESTO (m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>GARAŽA (m²)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>VRT/DVORIŠTE (m²)</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Vrsta	Površina	LOGGIA (m ²)		BALKON (m ²)		TERASA (m ²)		TAVAN (m ²)		SPREMIŠTE (m ²)	4,16 m ²	VANJSKO-PARKIRNO MJESTO (m ²)		PARKIRNO-GARAŽNO MJESTO (m ²)		GARAŽA (m ²)		VRT/DVORIŠTE (m ²)	
Vrsta	Površina																				
LOGGIA (m ²)																					
BALKON (m ²)																					
TERASA (m ²)																					
TAVAN (m ²)																					
SPREMIŠTE (m ²)	4,16 m ²																				
VANJSKO-PARKIRNO MJESTO (m ²)																					
PARKIRNO-GARAŽNO MJESTO (m ²)																					
GARAŽA (m ²)																					
VRT/DVORIŠTE (m ²)																					

¹ Primjerice kupoprodajni ugovor, ugovor o kreditu, ugovor o zakupu/najmu, izvlaštenje, demacionalizacija i sl.

Obrazac 02

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

4. NAPOMENA (primjerice: oznaka parcel. ili geod. elaborata, lokac. ili građ. dozvole ili posebna obilježja nekretnosti, oznaka cjenovnog bloka za dohvat podataka, je li potrebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte i sl.) 1. Naručitelj je ZAGREBAČKI HOLDING D.D.	
2. Dostaviti Izvadak u PDF formatu na e-mail: dragutin.dincic@gmail.com, te original dostaviti na adresu: Svetog Roka 16, 10 000 Zagreb	
5. OVLAŠTENJE² (Čl. 58 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti, NN 78/2015)	
5.1. Dan izdavanja:	15.01.2021.
5.2. Mjesto izdavanja:	Zagreb
5.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:	Županijski sud u Zagrebu
5.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:	15.01.2025.
6. KONTAKTNI PODATCI	
6.1. Ime i prezime:	Dragutin Dinčić
6.2. Adresa:	10 000 Zagreb, Sv. Roka 16
6.3. Telefon:	091/542-7953
6.4. e-mail:	dragutin.dincic@gmail.com
Ovlašteni korisnik – podnositelj zahtjeva: Dragutin Dinčić	Datum i vrijeme podnošenja zahtjeva: 14.11.2023., 14:00h

² Ispunjavaju samo ovlašteni sudski vještaci za procjenu nekretnosti i ovlašteni sudski procjenitelji

5.2.4. Ulazni podaci


REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE
Sektor za procjenu vrijednosti nekretnina
i evidenciju gradske imovine
Služba za procjenu vrijednosti nekretnina
Vodnikova 14

KLASA: 940-01/23-028/910
URBROJ: 251-11-31/007-23-4
Zagreb, 28. studeni 2023.

DRAGUTIN DINČIĆ
SV. ROKA 16
10 020 Zagreb

PREDMET: Stan, k.č. 3661/69, k.o. Sesvete novo
izvadak iz ZKC-a, ID: 43561
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti stana oznake nekretnine k.č. 3661/69 k.o. Sesvete novo, na adresi ulica Ive Paraća 4.

Predmetna nekretnine se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Sopnica-Jelkovec. Obilježja nekretnine navedene u zahtjevu: površina stana: 90,03 m2, balkon: 11,39 m2, spremište: 4,16 m2 etažnost: prizemlje + 5 katova, sobnost: četverosoban, godina gradnje: 2009 godina, dan vrednovanja 14.11.2023 godine.

Obzirom da na predmetnom području ne raspolažemo dovoljnim brojem usporedivih podataka dostavljamo vam sve raspoložive kupoprodaje stanova u prizemlju i na prvom katu iz cijelog cjenovnog bloka.

Za zahtjev za izdavanje izvotka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 26,54 EUR prema Tar. br. 1. i Tar. br. 19. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 156/22).

S poštovanjem,

P.O. PROČELNICE
Ruža Lisac, dipl.ing.grad.



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA							
REPUBLICA HRVATSKA - GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB							
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE							
Zatražio/la: DRAGUTIN DINČIĆ (26927906306)							
ID Izvatka: 43561							
3	ADRESA	ULICA NR. 51/11A KOVČIČEVA 4, GRAD ZAGREB	ULICA NR. 51/11A KOVČIČEVA 4, GRAD ZAGREB	ULICA PETRA DUMIČEVA 5, GRAD ZAGREB	ULICA PETRA DUMIČEVA 5, GRAD ZAGREB	ULICA PETRA DUMIČEVA 5, GRAD ZAGREB	ULICA PETRA DUMIČEVA 5, GRAD ZAGREB
4	VRIJEDNOST	51	51	51	51	51	51
5	K.Č.	3661/11A	3661/57	3661/111	3661/78	3661/79	3661/114
6	K.O.	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO
7	K.Č.	3661/11A	3661/57	3661/111	3661/78	3661/79	3661/114
8	K.O.	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO
9	POVRŠINA U PROJEKTU (m ²)	37,36	62,77	53,55	46,87	51,41	51,79
10	SUVLASNIČKI UDIJEL KOD JE U PROJEKTU						
11	STAN (m ²)	37,36	62,78	49,93	42,33	45,70	44,37
12	VRIJEDNOST POSREDOVANJE – POSREDOVANJE (m ²)	SP - 2,02	SP - 4,33 I - 3,76	SP - 3,33 I - 3,57	SP - 3,98 I - 6,11	SP - 3,12 I - 6,11	SP - 2,36
13	GODINA IZGRADNJE	2009	2009	2009	2009	2009	2009
14	BRUO NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	7	5	7	7	7	8
15	ETAŽA (KAT)	III	I	PR	I	I	I
16	SOBIVOST STANA	1-SOBNI	1-SOBNI	1,5-SOBNI	1,5-SOBNI	1,5-SOBNI	1,5-SOBNI
17	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (KM)	776.893,50	562.429,06	813.728,70	583.215,88	576.738,00	445.915,00
18	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)	101.000,00	75.000,00	108.000,00	75.000,00	77.000,00	58.000,00
19	PODLJEŽJE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
20	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
21	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	20.07.2019	17.08.2020	22.05.2021	17.08.2021	17.08.2021	14.05.2020
22	CIJENOVNI BLOK	SOPIECA - BILKOVIĆ	SOPIECA - BILKOVIĆ	SOPIECA - BILKOVIĆ	SOPIECA - BILKOVIĆ	SOPIECA - BILKOVIĆ	SOPIECA - BILKOVIĆ
23	STATUS PODATKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	K.BIL. NEKRETNOSTI	7	8	9	10
2	VRSTA UGOVORA	10*	1P	1P	1P
3	ADRESA	IVANA BROKNOVAČA 4, GRAD ZAGREB	ULICA KRIŠŠMIRA KOVAČIĆIĆA 3, GRAD ZAGREB	ULICA KRIŠŠMIRA KOVAČIĆIĆA 4, GRAD ZAGREB	ULICA RZE PARAČA 8, GRAD ZAGREB
4	VIRTA AKKRETNOSTI	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	3441/21	3441/130	3441/83	3441/87
6	K.O.	SESVITE NOVO	SESVITE NOVO	SESVITE NOVO	SESVITE NOVO
7	K.Č.	3441/51	3441/136	3441/83	3441/87
8	K.O.	SESVITE NOVO	SESVITE	SESVITE NOVO	SESVITE NOVO
9	POVRŠINA U PROMETU (m²)	14,76	81,08	101,35	95,75
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				
11	STAN (m²)	15,03	78	95,10	88,17
12	VIRTA PRIPADKA - POVRŠINA (m²)	SP - 1,8 T - 3,13	SP - 4,83 B - 7,29	SP - 3,28 I - 5,76	SP - 3,81 B - 11,44
13	GRADIVA IZGRADNJE	2009	2009	2009	2009
14	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	5	5	7	6
15	ETAŽA (KAT)	1P8	1P8	1	1
16	SOBNOST STANA	2 SOBN	3 SOBN	4 SOBN	4 SOBN
17	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (KN)	803.750,76	788.681,17	1.799.210,00	1.095.000,17
18	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)	170.033,00	106.000,00	181.000,00	145.000,00
19	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
20	DATUM SKEPAPANJA UGOVORA	01.02.2022	25.02.2020	22.03.2023	14.05.2020
21	CIJENOVNI BLOK	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC
22	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj Izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi **ULICA NE PAMAČA 4** odnosno na k.č. 3661/69 k.o. SESVETE NOVO, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku **SOPNICA-JELKOVEC**.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/23-028/910

URBROJ: 251-11-31/007-23-3

ZAGREB, 28.11.2023.

IZRADIO/IZRADILA:
IVAN BEDEKOVIC

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VISTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, R – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPS – zakup uz pravo građenja

VISTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, BZ – bunarsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-odvojena kuća, KPS – stambena zgrada-kuća sa privremenim boravak, PP – poslovni prostor, GIG – gospodarska zgrada, POG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKI – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽA (KAT): PD – podrum, pretežito ukopana, S – sušeren, PR – prizemlje, naličje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, potkrovlje, mezzanin, UK – uzvišeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VI – više etaža

PRIPADAK: L – LOGGIJA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMISTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MESTO, PGM – PARKIRNO-GARAŽNO MESTO, G – GARAŽA, V – VRT

5.2.5. Međuvremensko izjednačenje cijena i prikaz odstupanja od prosječne cijene

Nakon izvršenog grubog čišćenja ulaznih podataka vrši se međuvremensko izjednačenje cijena i prikaz odstupanja od prosječne cijene preostalih podataka.

1	R.B.R. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	PROSJEČNA CIJENA (€/m2)
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	
3	ADRESA	ULICA KRESIMIRA KOVAČEVIĆA 4, GRAD ZAGREB	ULICA VANE LANG 2, GRAD ZAGREB	ULICA PETRA DUMIČIĆA 5, GRAD ZAGREB	LJUBEVIĆA POSAVSKOG ŽEŠ, GRAD ZAGREB	LJUBEVIĆA POSAVSKOG ŽEŠ, GRAD ZAGREB	ULICA PETRA DUMIČIĆA 2, GRAD ZAGREB	MANA BRKANOVICA 4, GRAD ZAGREB	ULICA KRESIMIRA KOVAČEVIĆA 3, GRAD ZAGREB	ULICA KRESIMIRA KOVAČEVIĆA 6, GRAD ZAGREB	ULICA MEPARAČA 8, GRAD ZAGREB	
4	VRSTA NEKRETNOSTI	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	
5	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	37,56	52,27	53,55	49,67	51,41	51,79	56,76	80,06	101,36	95,75	
6	KČ	3661/184	3661/57	3661/121	3661/19	3661/19	3661/114	3661/51	3661/136	3661/83	3661/67	
K.O.		SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SFSVETE	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	
8	VRSTA PRIPADNOSTI - POVRŠINA (m ²)	SP 2,02	SP - 4,33 L 9,76	SP 3,15 L - 3,62	SP - 3,68 L 6,13	SP - 3,12 L 6,12	SP 2,26	SP - 1,9 L - 3,13	SP - 4,83 B - 7,2,9	SP - 3,28 L 6,26	SP - 3,81 B - 11,44	
8	GODINA IZGRADNJE	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	
9	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	7	5	/	7	/	6	5	5	7	6	
10	ETAŽA (KAT)	PR	1	PR	1	1		PR	PR	1	1	
11	SOBNOST STANA	1-SOBN	1-SOBN	1,5-SOBN	1,5-SOBN	1,5-SOBN	1,5-SOBN	2-SOBN	3-SOBN	4 SOBN	4-SOBN	
12	VRIEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)	103.000,00	75.000,00	108.000,00	75.000,00	77.059,45	59.000,00	120.000,00	106.000,00	180.000,00	145.000,00	
13	PODLUŽEŽE NA PLATI PDV	NE	NE	NI	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
14	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	20.02.2023	17.08.2020	22.05.2023	17.08.2022	17.09.2021	14.05.2020	19.02.2022	25.2.2020	22.03.2023	14.05.2020	PROSJEČNA CIJENA (€/m2)
15	CIBOVNI BLOK	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	
16	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
17	CIJENA PO M2 (EUR/m2)	2.742,28	1.434,86	2.016,81	1.509,97	1.488,92	1.139,22	2.114,16	1.324,01	1.775,85	1.514,36	1.707,04
18	DZS indeks cijena (za datum kupoprod.)	193,34	141,09	199,62	182,31	154,60	142,54	168,63	140,79	193,34	142,54	
19	DZS indeks cijena (2023.Q2)	199,62	199,62	199,62	199,62	199,62	199,62	199,62	199,62	199,62	199,62	
20	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2	2.831,35	2.030,10	2.016,81	1.653,33	1.935,41	1.595,41	2.592,70	1.877,25	1.833,53	2.120,78	2.039,67
21	ODSTUP. OD PROS. CIJENE %	39	0	-1	-19	-5	-22	23	-8	-10	4	

5.2.6. Grubo čišćenje podataka

U tablici je prikazano grubo čišćenje ulaznih podataka sa navedenim razlozima isključenja iz daljnje analize.

1	R.B.R. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	
3	ADRESA	ULICA KREŠIMIRA KOVAČEVIĆA 4, GRAD ZAGREB	ULICA IVANE LILIJANG 2, GRAD ZAGREB	ULICA PETRA DUMIČIĆA 5, GRAD ZAGREB	LUDEVIĆA POSAVSKOG 25G, GRAD ZAGREB	LUDEVIĆA POSAVSKOG 28E, GRAD ZAGREB	ULICA PETRA DUMIČIĆA 2, GRAD ZAGREB	IVANA BRKANOVIĆA, GRAD ZAGREB	ULICA KREŠIMIRA KOVAČEVIĆA 3, GRAD ZAGREB	ULICA KREŠIMIRA KOVAČEVIĆA 6, GRAD ZAGREB	ULICA MEPRACA 8, GRAD ZAGREB	
4	VRSTA NEKRETNOSTI	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST	
5	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	37,56	52,27	53,55	49,67	51,41	51,79	56,76	80,06	101,36	95,75	
6	KČ	3661/84	3661/57	3661/121	3661/19	3661/9	3661/114	3661/51	3661/136	3661/83	3661/67	
7	K.O.	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	
8	VRSTA PRIPADNOSTI - POVRŠINA (m ²)	SP 2,02	SP - 4,33 I 9,76	SP 3,15 L - 3,62	SP - 3,68 I 6,13	SP - 3,12 I 6,12	SP 2,26	SP - 1,9 I - 3,13	SP - 4,83 B - 7,2,9	SP - 3,28 I 6,26	SP - 3,81 B - 11,44	
8	GODINA IZGRADNJE	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	2009	
9	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	7	5	/	7	/	6	5	5	7	6	
10	ETAŽA (KAT)	PR	1	PR	1	1		PR	PR	1	1	
11	SOBNOST STANA	1-SOBN	1-SOBN	1,5-SOBN	1,5-SOBN	1,5-SOBN	1,5-SOBN	2-SOBN	3-SOBN	4 SOBN	4-SOBN	
12	VRIEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)	103.000,00	75.000,00	108.000,00	75.000,00	77.059,45	59.000,00	120.000,00	106.000,00	180.000,00	145.000,00	
13	PODLUŽENJE NAPLATE PDV	NE	NE	NI	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
14	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
15	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	20.02.2023	17.09.2020	22.05.2023	17.08.2022	17.09.2021	14.05.2020	19.02.2022	25.2.2020	22.03.2023	14.05.2020	
16	CIJENOVNI BLOK	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	SOPNICA - JELKOVEC	
17	STATUS PODATKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
18	CIJENA PO M ² (EUR/m ²)	2.742,28	1.454,86	2.016,81	1.509,97	1.486,92	1.139,22	2.114,16	1.324,01	1.775,85	1.514,36	1.707,04
18	DZ S indeks cijena (za datum kupoprod)	183,34	141,09	199,62	182,31	154,60	142,54	166,63	140,79	193,34	142,54	
19	DZ S indeks cijena (2023.Q2)	199,62	199,62	199,62	199,62	199,62	199,62	199,62	199,62	199,62	199,62	
20	Medijum prosječni izračunata cijena EUR/m ²	2.831,35	2.030,10	2.016,81	1.653,33	1.835,41	1.595,41	2.502,70	1.877,25	1.833,53	2.120,78	2.039,67
21	ODSTUP OD PROS. CIJENE %	39	0	-1	-19	-5	-22	23	-8	-10	4	
22	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ DALJNJIH ANALIZA	NETIČAN IZNOS NELOBOČAJNO VISOKA CIJENA	ZNATNO MANJA POVRŠINA	ZNATNO MANJA POVRŠINA	ZNATNO MANJA POVRŠINA	ZNATNO MANJA POVRŠINA	NEPOZNATA ETAŽA	NETIČAN IZNOS NELOBOČAJNO VISOKA CIJENA				

5.2.7. Preostali podaci

Preostali podaci nakon grubog čišćenja ulaznih podataka:

1	R.B.R. NEKRETNINE	8	9	10	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	
3	ADRESA	ULICA KREŠIMIRA KOVAČEVIĆA 3, GRAD ZAGREB	ULICA KREŠIMIRA KOVAČEVIĆA 6, GRAD ZAGREB	ULICA IVE PARAČA 8, GRAD ZAGREB	
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	
5	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	80,06	101,36	95,75	
6	K.Č.	KATASTAR	3661/136	3661/83	3661/67
7	K.O.		SFSVETE	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO
8	VRSTA PRIPATKA-POVRŠINA (m ²)	SP - 4,83 B - 7,2,9	SP - 3,28 1-6,26	SP - 3,81 B - 11,44	
8	GODINA IZGRADNJE	2009	2009	2009	
9	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	5	7	6	
10	ETAŽA (KAT)	PR	1	1	
11	SOBNOST STANA	3-SOBNI	4 SOBNI	4-SOBNI	
12	VRJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	106.000,00	180.000,00	145.000,00	
13	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	
	UKUJUČEN PDV	NE	NE	NE	
14	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.2.2020	22.03.2023	14.05.2020	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
15	CJENOVNI BLOK	SOPNICA -JELKOVEC	SOPNICA -JELKOVEC	SOPNICA -JELKOVEC	
16	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
17	CIJENA PO M2 (EUR/m²)	1.324,01	1.775,85	1.514,36	1.538,07
18	DZS indeks cijena (za datum kupoprod.)	140,79	193,34	142,54	
19	DZS indeks cijena (2023.Q2)	199,62	199,62	199,62	
20	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m²	1.877,25	1.833,53	2.120,78	1.943,86
21	ODSTUP. OD PROS. CIJENE %	-3	-6	9	

5.2.8. Isključivanje neuobičajenih okolnosti iz zbirke kupoprodajnih cijena

1	R.BR. NEKRETNINE	8	9	10	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	
3	ADRESA	ULICA KREŠIMIRA KOVAČEVIĆA 3, GRAD ZAGREB	ULICA KREŠIMIRA KOVAČEVIĆA 6, GRAD ZAGREB	ULICA IVE PARAČA 8, GRAD ZAGREB	
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	
5	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	80,06	101,36	95,75	
6	K.Č.	KATASTAR	3661/136	3661/83	3661/67
7	K.O.		SFSVETE	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO
8	VRSTA PRIPATKA-POVRŠINA (m ²)	SP - 4,83 B - 7,2.9	SP - 3,28 1-6,26	SP - 3,81 B -11,44	
8	GODINA IZGRADNJE	2009	2009	2009	
9	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	5	7	6	
10	ETAŽA (KAT)	PR	1	1	
11	SOBNOST STANA	3-SOBNI	4 SOBNI	4-SOBNI	
12	VRJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	106.000,00	180.000,00	145.000,00	
13	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	
14	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.2.2020	22.03.2023	14.05.2020	PROSJEČNA CIJENA (€/m ²)
15	CJENOVNI BLOK	SOPNICA -JELKOVEC	SOPNICA -JELKOVEC	SOPNICA -JELKOVEC	
16	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
17	CIJENA PO M2 (EUR/m2)	1.324,01	1.775,85	1.514,36	1.538,07
18	DZS indeks cijena (za datum kupoprod.)	140,79	193,34	142,54	
19	DZS indeks cijena (2023.Q2)	199,62	199,62	199,62	
20	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2	1.877,25	1.833,53	2.120,78	1.943,86
21	ODSTUP. OD PROS. CIJENE %	-3	-6	9	

Prema podacima usporedbe cijena po m² poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom iz gornje tablice, razvidno je da kupoprodajne cijena poredbenih nekretnina ne odstupaju od prosječne cijene za više od ±30 % (odstupanja su navedena u gore prikazanoj tablici), te će se sve koristiti u daljnjem postupku procjenjivanja tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja.

5.2.9. Poredbene nekretnine

Nakon provedenog grubog čišćenja, nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti, u promatranom i usporedivom području u kojem se nalaze nekretnine približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti, u daljnji postupak uzimaju se slijedeće poredbene nekretnine.

1	R.BR. NEKRETNINE		8	9	10	PROSJEČNA CIJENA (€/m2)
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	
3	ADRESA		ULICA KREŠIMIRA KOVAČEVIĆA 3, GRAD ZAGREB	ULICA KREŠIMIRA KOVAČEVIĆA 6, GRAD ZAGREB	ULICA IVE PARAČA 8, GRAD ZAGREB	
4	VRSTA NEKRETNINE		ST	ST	ST	
5	POVRŠINA U PROMETU (m ²)		80,06	101,36	95,75	
6	K.Č.	KATASTAR	3661/136	3661/83	3661/67	
7	K.O.		SFSVETE	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	
8	VRSTA PRIPATKA-POVRŠINA (m2)		SP - 4,83 B - 7,2,9	SP - 3,28 1-6,26	SP - 3,81 B -11,44	
8	GODINA IZGRADNJE		2009	2009	2009	
9	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE		5	7	6	
10	ETAŽA (KAT)		PR	1	1	
11	SOBNOST STANA		3-SOBNI	4 SOBNI	4-SOBNI	
12	VRUJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)		106.000,00	180.000,00	145.000,00	
13	PODLJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	
14	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		25.2.2020	22.03.2023	14.05.2020	PROSJEČNA CIJENA (€/m2)
15	CIJENOVNI BLOK		SOPNICA -JELKOVEC	SOPNICA -JELKOVEC	SOPNICA -JELKOVEC	
16	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	
17	CIJENA PO M2 (EUR/m2)		1.324,01	1.775,85	1.514,36	1.538,07
18	DZS indeks cijena (za datum kupoprod.)		140,79	193,34	142,54	
19	DZS indeks cijena (2023.Q2)		199,62	199,62	199,62	
20	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2		1.877,25	1.833,53	2.120,78	1.943,86

5.2.10. Izračun

Ako se prigodom procjenjivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ako odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju se u obzir tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)).

Obzirom na prethodno prikazane analize pristupa se procjeni tržišne vrijednosti nekretnine. Tržišna vrijednost po m² predmetne nekretnine, procjenjuje se kao aritmetička sredina poredbenih nekretnina prema iznosima navedenim u Izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena nakon međuvremenskog izjednačenja cijena, te na temelju podataka iz dokumenata i pregleda stanja u naravi te iznosi: **1.943,86 EUR/m²**.

PREDMETNA NEKRETNINA	NEKRETNINA	NEKRETNINA	POVRŠINA - prema dostavljenim podacima	OBRAČUNSKA POVRŠINA	JEDINIČNA VRIJEDNOST	UKUPNA VRIJEDNOST	UKUPNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO	UKUPNA VRIJEDNOST
	adresa	opis	m2	m2	EUR/m2	(EUR)	(EUR)	(Kn)
k.č. 3661/69 k.o. SESVETE NOVO	ZAGREB, SESVETE, IVE PARAĆA 4	7. Suvlasnički dio: 8020/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) povezano s vlasništvom posebnog dijela - Četverosobni stan oznake 1 u prizemlju, površine 101.42 m2 (90.03 m2 zatvorenog prostora te balkon 11.39 m2) s pripadajućim spremištem u podrumu, površine 4.16 m2 i oznake 1, ukupne površine 105.58 m2, u zgradi C3, ulica Ive Paraća br. 4.	105,58	101,42	1.943,86	197.145,84	197.000,00	1.484.296,50

6. ZAKLJUČAK

Temeljem zadatka od strane Naručitelja, procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine:

Četverosobni stan u prizemlju, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7), na adresi: Ive Paraća 4, Zagreb, na zk.č.br. 3661/69, k.o. Sesvete Novo.

PREDMETNA NEKRETNOST	NEKRETNOST	NEKRETNOST	POVRŠINA - prema dostavljenim podacima	OBRAČUNSKA POVRŠINA	JEDINIČNA VRIJEDNOST	UKUPNA VRIJEDNOST	UKUPNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO	UKUPNA VRIJEDNOST
	adresa	opis	m2	m2	EUR/m2	(EUR)	(EUR)	(Kn)
k.č. 3661/69 k.o. SESVETE NOVO	ZAGREB, SESVETE, IVE PARAĆA 4	7. Suvlasnički dio: 8020/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) povezano s vlasništvom posebnog dijela - Četverosobni stan oznake 1 u prizemlju, površine 101.42 m2 (90.03 m2 zatvorenog prostora te balkon 11.39 m2) s pripadajućim spremištem u podrumu, površine 4.16 m2 i oznake 1, ukupne površine 105.58 m2, u zgradi C3, ulica Ive Paraća br. 4.	105,58	101,42	1.943,86	197.145,84	197.000,00	1.484.296,50

Na temelju dostupnih i dostavljenih podataka, procijenjeni iznos procijenjen je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja EURA kao službene valute u RH (KLASA: 364-04/21-01/2 ; URBROJ: 531-04-1-2-1/1-22-23. ; Zagreb, 21.12.2022.)

Procjena je izrađena temeljem zahtjeva Naručitelja, odnosno dostavljenih ulaznih podataka i dokumentacije od strane Naručitelja, te podataka od strane: RH, GRAD ZAGREB, GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE, te procjenitelj ne snosi odgovornost za točnost i usklađenost ulaznih podataka, dokumentacije i nekretnine. Nije predmet elaborata geodetska identifikacija nekretnine niti izmjera podnih površina nekretnine. Porez na promet nekretnina se plaća prema Zakonu o porezu na promet nekretnina NN 115/16. PDV se plaća prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost.

7. IZJAVA

Izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradio nepristrano i neovisno.



Zagreb, prosinac 2023.

8. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE

Opći uvjeti:

U postupku izrade elaborata sudjelovali smo kao neovisna stranka.

Mišljenje o vrijednosti procijenjenih nekretnina ne zavisi o naknadi za izradu elaborata.

Sva dokumentacija, radni materijal i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata imovina su tvrtke Građevinski radovi d.o.o. Ovi Opći uvjeti mogu se mijenjati samo uz pismenu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

Ograničavajući uvjeti:

Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja da su sve tvrdnje Naručitelja vezane za vlasnička prava i obveze točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti zakonitim postupcima i redovitim zakonskim putem.

Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja, da su Naručiteljeve tvrdnje valjane, imovinska prava dobra i utrživa.

Iako su podaci prikupljeni iz pouzdanih izvora ne možemo snositi odgovornost za njihovu točnost, niti za mišljenja ili procjene koje su dobivene od drugih strana, a koje su korištene u ovom elaboratu.

Elaborat - procjena vrijednosti nekretnina izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja i ne može se koristiti u druge svrhe.

Na temelju izvještajnih standarda Europske središnje banke (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima ESB-a u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24) i tromjesečne statistike koju objavljuje HNB, aktualnost ovog Elaborata je vremenski ograničena na najviše tri mjeseca.

Za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine nisu naručene niti su s njom u vezi provedene nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu izražene karakteristike tla u seizmološkom smislu, kao i njihov utjecaj na vrijednost predmetne nekretnine.

Napomene:

Ne preuzimamo odgovornost zbog eventualnih drugačijih iskaza površina pojedinih čestica zemljišta iz dokumentacije koja je dostavljena od strane Naručitelja.

Pretpostavili smo da sva dokumentacija koja nam je dana ili se tiče predmetne nekretnine i imovine predstavlja vjerodostojne i usklađene podatke ili točne kopije originala, da su svi potpisi na dokumentima autentični potpisi ovlaštenih potpisnika te da dokumentacija koja nam je predana nije naknadno mijenjana ili poništena.

Eventualni netočni ulazni podaci dobiveni od Naručitelja mogu dovesti do pogrešno prezentiranih vrijednosti i u tom slučaju ne snosimo odgovornost.

Procijenjena vrijednost nekretnine može biti potpuno i vjerodostojno shvaćena i protumačena tek nakon razumijevanja svih priloga, podataka, pretpostavki, ograničavajućih uvjeta, općih uvjeta i napomena.

Procjena vrijednosti je projekcija cijena i vrijednosti, zasnovana na tekućim tržišnim uvjetima i dostupnim informacijama u vrijeme procjene, a ne garancija, i različiti procjenitelji mogu, na propisan metodološki

način, doći do različitih mišljenja o vrijednosti. Uvjeti na tržištu su uvjeti neizvjesnosti i promjena stoga rezultati procjena moraju biti interpretirani u svjetlu te neizvjesnosti.

Ukoliko su nam dostavljeni pravni dokumenti, uzet ćemo ih u obzir, ali ne preuzimamo odgovornost za pravno tumačenje istih. Preporuka je da zainteresirane strane angažiraju pravne stručnjake za provjeru pravnih dokumenata.

Nećemo pribavljati dokumentaciju od nadležnih institucija bez dodatnog zahtjeva. Podrazumijeva se da procjenitelj ne odgovara za točnost budućih promjena tržišnih cijena i okolnosti. Navedene analize, mišljenja i zaključci temelje se na pretpostavkama i ograničavajućim uvjetima te su naše vlastite, nezavisne i nepristrane analize, mišljenja i zaključci.

Konačna vrijednost nekretnine rezultat je profesionalne procjene i iskustva. Procijenjena vrijednost nekretnine podložna je promjenama u skladu sa situacijom na tržištu. Procijenjena vrijednost nekretnine u direktnoj je ovisnosti sa odnosom ponude i potražnje na tržištu, vremenom i uvjetima prodaje, visinom kamatnih stopa, marketingom te ostalim subjektivnim čimbenicima. Kao osobno mišljenje, procjena može varirati ovisno o osobi koja radi procjenu istih činjenica.

Odgovornost procjenitelja ograničena je na iznos plaćene naknade za izvršenu procjenu.

Ne postoji odgovornost procjenitelja prema trećim licima. Informacije iz elaborata su strogo povjerljive i u službi su isključivo Naručitelja i njegovih profesionalnih savjetnika, te nije dozvoljena javna objava ili distribucija bez pisane suglasnosti procjenitelja.

Predlažemo Naručitelju i svakoj potencijalno zainteresiranoj strani ukoliko je zainteresirana za stjecanje predmetne nekretnine, da provede vlastite dodatne analize tehničkih karakteristika, obavi detaljne izmjere i preglede nekretnina, provjere pravnog položaja i okoliša nekretnine te da se, osim na ovu analizu, osloni i na dodatne analize. Pretpostavka je da ne postoje skrivena ili neuobičajena svojstva nekretnine, površine tla, podzemlja ili konstrukcije koja bi utjecala na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine.

Nisu izvršene detaljne izmjere. Informacije o površinama smo dobili analizom dostupnih podataka ili dostavljene dokumentacije. Pridržavamo svako pravo na opoziv ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene, proizašlih iz naknadno dostavljenih informacija ili promijenjenih okolnosti. Ova procjena je izvršena sa navedenom svrhom i samo za upotrebu od gore navedenog naručitelja. Posjedovanje originala ili preslike elaborata ne daje njenom posjedniku pravo na objavljivanje niti na korištenje u druge svrhe od namijenjene.

Elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupan javnosti putem službe za odnose sa javnošću, vijesti, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste, objavom putem interneta, unošenjem u bazu podataka, bez prethodnog pisanog pristanka procjenitelja. Ne smatra se ovjerenom preslikom procjene preslika koja nema vlastoručni potpis i otisnuti službeni pečat. Preslika bez navedenih elemenata podložna je izmjenama i stoga se smatra nevažećom.

9. PRILOZI

9.1. Izvješće o tržištu nekretnina za 2022. godinu za područje - Zagreb

Izvješće o tržištu nekretnina za 2022. godinu za područje – Zagreb je dostupno na sljedećoj web stranici:

<https://www.zagreb.hr/izvjesce-o-trzistu-nekretnina-grad-a-zagreba/107426>

9.2. Zemljišnoknjižno stanje



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 14.11.2023. 13:28

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 338796, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 67

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	3661/69	59	ULICA IVE PARAĆA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, SESVETE, ULICA IVE PARAĆA 4	649 386 263	
			UKUPNO:	649	

B
Vlastovnica

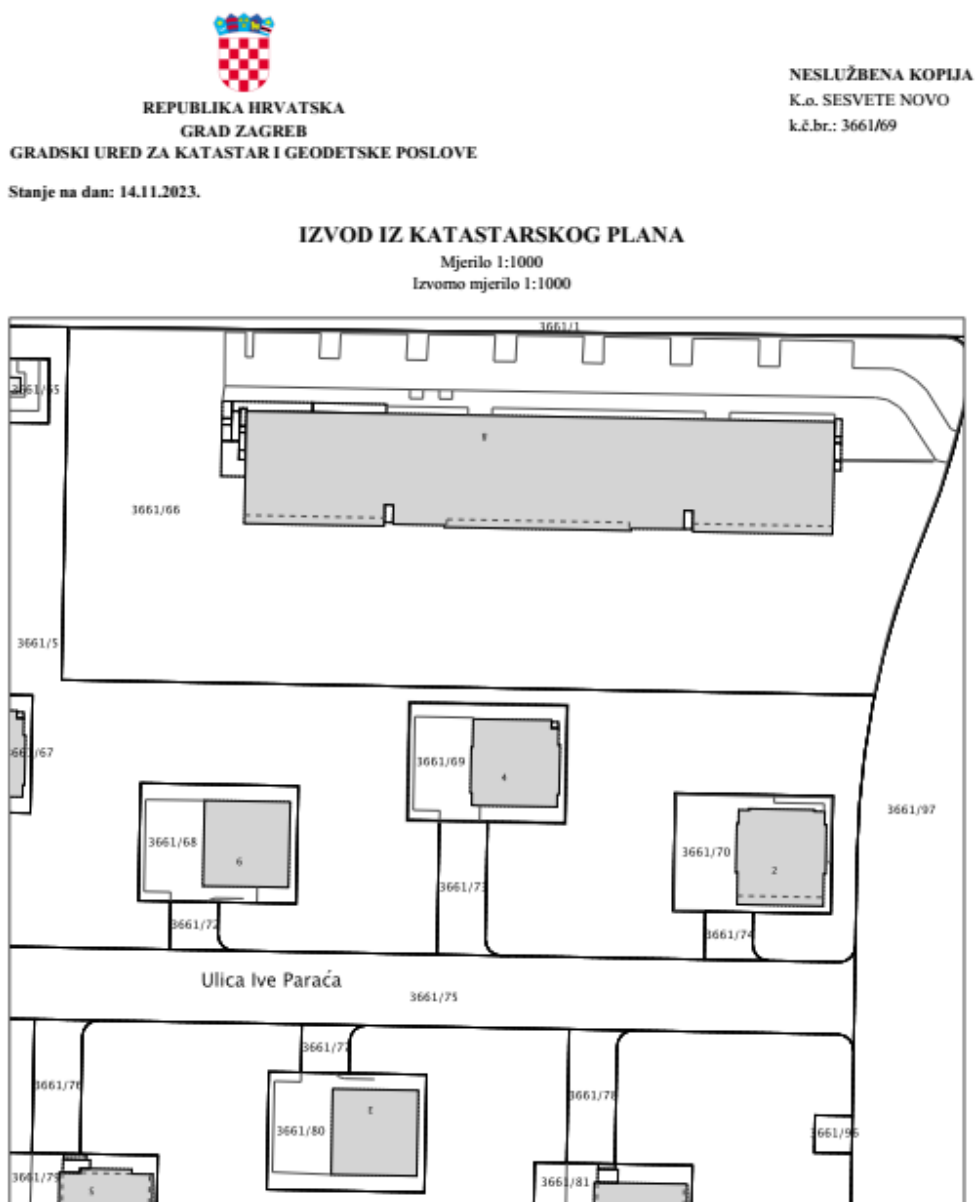
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio: 8020/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) povezano s vlasništvom posebnog dijela -Četverosobni stan oznake 1 u prizemlju, površine 101.42 m2 (90.03 m2 zatvorenog prostora te balkon 11.39 m2) s pripadajućim spremište u podrumu, površine 4.16 m2 i oznake 1, ukupne površine 105.58 m2, u zgradi C3, ulica Ive Paraća br. 4. ZAGREBAČKI HOLDING D.O.O., OIB: 85584865987, ULICA GRADA VUKOVARA 41, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

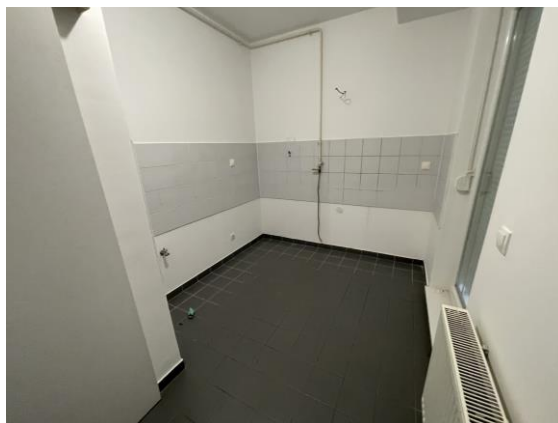
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 14.11.2023.

9.3. Katastarsko stanje



NAPOMENA: Podaci o zemljišnoknjižnom i odgovarajućem katastarskom stanju preuzeti su iz aplikacije zajedničkog informacijskog sustava Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave, <https://oss.uredjenazemlja.hr>

9.4. Fotodokumentacija







REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE
Sektor za procjenu vrijednosti nekretnina i
evidenciju gradske imovine
Služba za procjenu vrijednosti nekretnina
Vodnikova 14

KLASA: 940-01/24-018/18
URBROJ: 251-11-31/009-24-6
Zagreb, 23. svibnja 2024.

Z A P I S N I K

18. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva sastavljen 23. svibnja 2024.god. u sobi 108, Služba za procjenu vrijednosti nekretnina, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, Vodnikova 14.

Započeto u 13:30 sati.

Nazočni:

Za povjerenstvo:

1. Branimir Majčica, predsjednik Povjerenstva
2. Dubravko Ranilović, član Povjerenstva
3. Dubravka Petra Lubin, članica Povjerenstva

Zapisničarka: Morena Far

NOVI ELABORATI:

1. ULICA IVANA KOSIRNIKA 60 (Klasa predmeta: 940-01/24-019/138) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 17/Z/2023 izrađenog u ožujku 2024. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 785/117 k.o. Grad Zagreb u svrhu prodaje.
Izvjestitelj: Dubravka Petra Lubin

2. NOVI JELKOVEC, STANOVI (Klasa predmeta: 940-01/24-019/80) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenih elaborata izrađenih u prosincu 2023. od stalnog sudskog vještaka Dragutina Dinčića, mag.oec.ing.aedif.;
 - 2.1. Elaborat br. TD: ZGH-IB-3/2023 za stan u Zagrebu na adresi Ulica Ivana Brkanovića 3 u prizemlju, površine 83,70 m².
 - 2.2. Elaborat br. TD: ZGH-IP4/2023 za stan u Zagrebu na adresi Ulica Ive Paraća 4 u prizemlju, površine 101,42 m².
 - 2.3. Elaborat br. TD: ZGH-LJP25-B/2023 za stan u Zagrebu na adresi Ulica Ljudevita Posavskog 25B na 3. katu, površine 75,24 m².*Izvjestitelj: Dubravko Ranilović*
3. GRAD ZAGREB c/a pok. IVANA BOTIĆA, Ovr-2469/19 (Klasa predmeta: 940-01/23-019/242) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata izrađenog u srpnju 2021. od stalnog sudskog vještaka Tihomira Orečića, d.i.g., za stan u Zagrebu na adresi Ivanićgradska 46 na 5. katu, površine 48,86m².
Izvjestitelj: Branimir Majčica
4. ULICA JASENA 29D, KUĆA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/68) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. TD: OK-J29D-GZ/2024 izrađenog u siječnju 2024. od stalnog sudskog vještaka Dragutina Dinčića, mag.oec.ing.aedif., za nekretninu oznake z.k.č. 3252/890, kuća i dvorište površine 111 m², upisana u zk.ul. 109063 k.o. Resnik.
Izvjestitelj: Dean Čizmar
5. ULICA JASENA 25C, KUĆA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/56) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. TD: OK-J25C-GZ/2024 izrađenog u siječnju 2024. od stalnog sudskog vještaka Dragutina Dinčića, mag.oec.ing.aedif., za nekretninu oznake z.k.č. 3252/881, kuća i dvorište površine 86 m², upisana u zk.ul. 109062 k.o. Resnik.
Izvjestitelj: Dean Čizmar
6. GRADSKA KNJIŽNICA, TRG ANTE STARČEVIĆA 4, PP (Klasa predmeta: 940-01/24-019/177) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata izrađenog u svibnju 2024. od stalnog sudskog vještaka Damiru Kurfurstu, d.i.g., za poslovni prostor na adresi Trg Ante Starčevića 4, na zemljištu oznake k.č. 2539 k.o. Centar.
Izvjestitelj: Branimir Majčica

DOPUNE ELABORATA:

1.Točka dopune: SARAJEVSKA ULICA (Klasa predmeta: 940-01/23-019/91) – davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata TD: 22/23 izrađene u travnju 2024. od stalnog sudskog vještaka Tomislava Zadre, struč.spec.ing.aedif., za dio zemljišta oznake z.k.č. 2553, površine 306 m², upisane u zk.ul. 21159 k.o. Zaprudski Otok u postupku izvlaštenja.
(negativno mišljenje na 23./2023 sjednici).
Izvjestitelj: Branimir Majčica

2.Točka dopune: OŠ ČULINEC (Klasa predmeta: 940-01/24-019/28) - davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. 01/Z/2023 izrađene u svibnju 2024. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 2373/5 i 2372/9 k.o. Resnik, površine 1.060.00 m².
(negativno mišljenje na 8./2024 sjednici).

Izvjestitelj: Branimir Majčica

NOVI ELABORATI: 8 kom.

DOPUNE ELABORATA: 2 kom.

Mišljenje Povjerenstva je sljedeće:

NOVI ELABORATI:

Točka 1.

Procjeniteljica Nedjeljka Čengija, dipl.ing.građ. je dana 25.03.2024. izradila procjembeni elaborat br. 17/Z/2024 za nekretninu oznake z.k.č. 785/117 k.o. Grad Zagreb zbog otkupa zemljišta u vlasništvu Grada Zagreba a u svrhu formiranja nove građevne čestice

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3. i 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine procjenjivane nekretnine: stambena namjena (S), koeficijent iskoristivosti 1,0 1.kategorija zemljišta.

Procjeniteljica je ishodila izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona.

Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Tržišna vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona je pravilno utvrđena.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 2.1.

Procjenitelj Dragutin Dinčić, mag.oec.ing.aedif. je u prosincu 2023. izradio procjembeni elaborat br. TD: ZGH-IB-3/2023 za stan, na adresi Ulica Ivana Brkanovića, k.č. 3661/47 k.o. Sesvete Novo.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. i 30. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: stan u prizemlju, površine 83,70 m². Nije navedena godina izgradnje zgrade.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona.

Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona. Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena za odabrane poredbene nekretnine pravilno je provedeno pomoću indeksa cijena nekretnina DZS-a sukladno članku 6. Pravilnika.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 2.2.

Procjenitelj Dragutin Dinčić, mag.oec.ing.aedif. je u prosincu 2023. izradio procjembeni elaborat br. TD: ZGH-IP4/2023 za stan, na adresi Ulica Ive Paraća 4, k.č. 3661/69 k.o. Sesvete Novo.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. i 30. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: stan u prizemlju, površine 101,42 m². Nije navedena godina izgradnje zgrade.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona.

Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona. Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena za odabrane poredbene nekretnine pravilno je provedeno pomoću indeksa cijena nekretnina DZS-a sukladno članku 6. Pravilnika.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 2.3.

Procjenitelj Dragutin Dinčić, mag.oec.ing.aedif. je u listopadu 2023. izradio procjembeni elaborat br. TD: ZGH-LJP25-B/2023 za stan, na adresi Ljudevita Posavskog 25b, k.č. 3661/9 k.o. Sesvete Novo.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. i 30. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: stan na 3. katu, površine 75,24 m², u zgradi iz 2009. godine.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona.

Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona. Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena za odabrane poredbene nekretnine pravilno je provedeno pomoću indeksa cijena nekretnina DZS-a sukladno članku 6. Pravilnika.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 3.

Pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu u tijeku je ovršni postupak Ovr - 2469/19, protiv Grada Zagreba kao ošasnog nasljednika iza pokojnog Ivana Botića, radi naplate potraživanja ovrhovoditelja BIOLOŠKI DERIVATI d.o.o., na nekretnini oznake z.k.č. 7583/3, z.k.ul. 13283 (E-11) k.o. Grad Zagreb, u naravi dvosobni stan na petom katu, površine 48,86 m², Ivanićgradska 46 u Zagrebu. U ovršnom postupku na zahtjev ovrhovoditelja BIOLOŠKI DERIVATI d.o.o., stalni sudski vještak Tihomir Orečić, dipl. ing. građ. izradio je procjenu vrijednosti predmetnog stana.

U procjeni su utvrđeni slijedeći nedostaci:

Procjenitelj nije utvrdio kakvoću predmetnog stana, uz obrazloženje da nije moguć ulazak u predmetni stan. Na obavljenom očevidu izvršio je pregled vanjskog dijela stambene građevine prema zadatku naručitelja, a za stan je pretpostavio, da je slabije održavan te da je moguće loše tehničko stanje stana.

Procjembeni elaborat ima formalni nedostatak budući ne sadrži izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnina, ishođen na temelju pisanog zahtjeva, što je u suprotnosti s čl. 57. st. 1. st. 2. i st. 4. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj 78/15).

Za izradu procjene potrebno je pribaviti izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena eNekretnina od nadležne Službe i na temelju istog provesti izračun. Nadalje, potrebno je utvrditi stvarno stanje nekretnine - stana, odnosno potrebno je provesti očevid unutar stana, a ne insinuirati slabije

održavanje i moguće lošije tehničko stanje stana. Na očevidu potrebno je izraditi fotodokumentaciju stana koja treba biti priložena u elaboratu iz koje će biti razvidno stvarno stanje stana.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat nije izrađen u skladu s odredbama Zakona (negativno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 4.

Procjenitelj Dragutin Dinčić, mag. oec.ing.aedif. je u siječnju 2024. izradio procjembeni elaborat br. TD:OK-J29D-GZ/2024 za nekretninu u Zagrebu, Ulica Jasena 29D, oznake z.k.č. 3252/890 upisana u zk.ul. 109063 k.o. Resnik koja u katastarskom operatu odgovara k.č. 8575/681 k.o. Dubrava, ukupne površine 111 m² (kuća 50 m² i dvorište 61 m²).

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona, a nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine (kuće prizemnice, tlocrtna površina 54 – 75 m², ukupna površina čestice 108 – 150 m², u istom cjenovnom bloku Novi Retkovec).

Procjenitelj je sukladno članku 24. st. 1. Zakona primijenio poredbenu metodu, a kao poredbeni pokazatelj odabrana je cijena po m² tlocrtna površine građevine. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona. Ukupno tržišnu vrijednost dobivenu poredbenom metodom, procjenitelj je umanjio za troškove nužne sanacije koji iznos je preuzet iz elaborata TD:OK-J29D-GZ/2024-U istog procjenitelja. Za izračun troškova sanacije oštećenja korištena je Standardna kalkulacija - Bilten XII. 2021., Nadogradnja I, izdavač Institut IGH d.d. i to cijene građenja za TIP A.2. Zagreb.

Tržišna vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona je pravilno utvrđena.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 5.

Procjenitelj Dragutin Dinčić, mag. oec.ing.aedif. je u siječnju 2024. izradio procjembeni elaborat br. TD: OK-J25C-GZ/2024 za nekretninu u Zagrebu, Ulica Jasena 25C, oznake z.k.č. 3252/881 upisana u zk.ul. 109062 k.o. Resnik koja u katastarskom operatu odgovara k.č. 8575/808 k.o. Dubrava, ukupne površine 86 m² (kuća 38 m² i dvorište 48 m²).

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona, a nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine (kuće prizemnice, tlocrtna površina 54 – 71 m², ukupna površina čestice 108 – 162 m², u istom cjenovnom bloku Novi Retkovec).

Procjenitelj je sukladno članku 24. st. 1. Zakona primijenio poredbenu metodu, a kao poredbeni pokazatelj odabrana je cijena po m² tlocrtna površine građevine. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona. Ukupno tržišnu vrijednost

dobivenu poredbenom metodom, procjenitelj je umanjio za troškove nužne sanacije koji iznos je preuzet iz elaborata TD:OK-J25C-GZ/2024-U istog procjenitelja. Za izračun troškova sanacije oštećenja korištena je Standardna kalkulacija - Bilten XII. 2021., Nadogradnja I, izdavač Institut IGH d.d. i to cijene građenja za TIP A.2. Zagreb.

Tržišna vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona je pravilno utvrđena.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Točka 6.

Procjenitelj Damir Kurfürst, dipl.ing.građ. je dana 08.05.2024. izradio procjembeni elaborat za nekretninu oznake z.k.č. 2539 k.o. Centar Novi koja u naravi predstavlja poslovne prostore na adresi Trg Ante Starčevića 4 u Zagrebu, površine 330,76 m² u prizemlju, površine 58,15 m² koje koriste knjižnice te poslovni prostor u podrumu površine 97,85 m² koji ne koriste knjižnice.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. i 30. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine procjenjivane nekretnine.

Procjenitelj je ishodio izvratke iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona, te se odabir metode detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Tržišna vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona nije pravilno zaokružena s obzirom da ukupna tržišna vrijednost nekretnine nije iskazana sukladno čl. 68. stavak 5. Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina odnosno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute RH, KLASA: 360-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-01-2-1/1-23-31, od 8. svibnja 2023., donesene od strane Visokog procjeniteljskog povjerenstva Republike Hrvatske.

Umjesto iznosa tržišne vrijednosti od 1.202.000,00 € na str. 30. procjembenog elaborata, pravilno zaokružena tržišna vrijednost iznosila bi 1.200.000,00 €. Potrebno je provesti pravilno zaokruživanje utvrđene tržišne vrijednosti.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je djelomično u skladu s odredbama Zakona (djelomično pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

DOPUNE ELABORATA:

1.Točka dopune:

Procjenitelj Tomislav Zadro, struč. spec. ing .aedif., izradio je u studenom 2023. očitovanje odnosno dopunu procjembenog elaborat za nekretninu oznake k.č. 2553 k.o. Zaprudski Otok za potrebe postupka potpunog izvlaštenja, prema zadatku naručitelja KLASA: UP/I-943-04/22-007/54, URBROJ: 251-04-01/043-23-10, od 5. siječnja 2023.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 23. sjednici održanoj 13. srpnja 2023., iznijelo primjedbe na osnovni elaborat oznake TD 22/23, izrađen u travnju 2023 na koje primjedbe se očitovao procjenitelj. Uz dodatno obrazloženje procjenitelj ostaje kod svih utvrđenih činjenica iz osnovnog elaborata.

Jedna od primjedbi na 23. sjednici odnosila se na utvrđeni dan kakvoće i obilježja nekretnine u pogledu namjene zemljišta utvrđene prema načelu prethodnog učinka.

Za dan kakvoće, procjenitelj je u osnovnom elaboratu naveo dan izdavanja lokacijske dozvole, što nije ispravno, a u očitovanju se nije osvrnuo na isto, odnosno nije definirao dan kakvoće tj. datum. Obrazlaže provedeni postupak utvrđivanja obilježja nekretnine, u pogledu namjene. Ponovnim pregledom povijesnih prostornih planova i njihovim preklapom s katastarskim planom utvrđeno je da je procjenitelj primjenom načela prethodnog učinka, pravilno utvrdio obilježja procjenjivane nekretnine kao zemljište mješovite namjene (M), koeficijenta iskoristivosti 1,2, prve kategorije zemljišta.

Procjenitelj u odgovoru daje tražena obrazloženja za svoja postupanja prema primjedbama Procjeniteljskog povjerenstva u podtočkama 1. – 7. Povjerenstvo prihvata dana obrazloženja u podtočkama 2., 3., 4., 5. i 7.

Međutim, obrazloženja u podtočki 1. i 6. nisu utemeljena te ih Povjerenstvo ne prihvata.

U podtočki 1. Procjeniteljsko povjerenstvo je navelo da procjenitelj uzima dvostruko u obzir smanjene mogućnosti gradnje na preostalom dijelu nekretnine tj. isto uporabno svojstvo koje je već uzeto u obzir prilikom utvrđivanja naknade za gubitak prava na izvlaštenom dijelu zemljišta u iznosu od 34.740,33 €, što je suprotno čl. 50. st. 2. i čl. 52. st. 1. Zakona. U svom odgovoru procjenitelj se poziva na primjer na str. 271. – 272. iz Priručnika za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir/Majčica, 2016.)

Procjenitelj je nepravilno primijenio spomenuti primjer iz stručne literature na predmet procjene. Naime, primjer se odnosi samo na slučaj da je na **izgrađenoj katastarskoj čestici u potpunosti iskorišten dopušteni kis** i da se naknadno, zbog promjene propozicija prostornog plana odnosno planiranog proširenja prometnice, izvlašćuje dio izgrađene građevne čestice. Takvim zahvatom u prostoru, zbog gubitka dijela građevne čestice, preostali dio nekretnine postaje **preizgrađen**. Osim toga, zbog približavanja prometnice građevini **mijenjaju se uvjeti života**. U spomenutom primjeru

se promijenjeni uvjeti života (posljedični gubitak) uzima u obzir kroz smanjene mogućnosti gradnje na preostalom dijelu izgrađene građevne čestice, dok se buka zanemaruje.

U predmetnom procjembenom elaboratu ne radi se o usporedivom slučaju iz primjera. Predmetna nekretnina prije izvlaštenja nije bila maksimalno izgrađena sukladno propisanom kis-u od 1.2 odnosno preostali dio nekretnine i dalje nije preizgrađen. Osim toga, promijenjeni uvjeti života (posljedični gubici) na preostalom dijelu procjenjivane nekretnine već su uzeti u obzir se u obzir kroz povećani utjecaj buke i zagađenja zraka. Primjer iz Priručnika je neusporediv s predmetnom procjene. Dakle, pozivanje na primjer iz Priručnika je potpuno neutemeljeno a iznos od 34.740,33 € valjalo bi isključiti iz ukupnog iznosa naknade za izvlaštenu nekretninu.

U podtočki 6. Procjeniteljsko povjerenstvo je navelo da se za utjecaj nepovoljnog pogleda na okoliš, sukladno Prilogu 5. PMPVN-a, međutim, preporučuje korištenje koeficijenta utjecaja okoliša kuo pomnoženog s koeficijentom 0,27. Naknadnim uvidom u osnovni procjembeni elaborat i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina razvidno je da se Prilog 5. odnosi stambeni prostor u višeeetažnoj zgradi. Predmet izvlaštenja odnosno posljedičnih gubitaka nije stan u višeeetažnoj zgradi već obiteljska kuća. Zbog načela sukladnosti modela Prilog 5. se primjenjuje na stanove a ne na cijele obiteljske kuće, u načelu radi se doslovno o „kruškama i jabukama“ jer obiteljske kuće i stanovi za spomenuti prilog nisu usporedive nekretnine. Primjena Priloga 5. u predmetnom procjembenom elaboratu je stoga neutemeljena a iznos od 18.241,52 € valjalo bi isključiti iz ukupnog iznosa naknade za izvlaštenu nekretninu.

Dakle, ukupan iznos naknade u predmetnom procjembenom elaboratu koji je utvrđen sukladno Zakonu iznosi 107.175,77 odnosno zaokruženo 107.000,00 €

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Dopuna procjembenog elaborata je djelomično izrađena u skladu s odredbama Zakona (djelomično pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

2.Točka dopune:

Procjeniteljica Nedjeljka Čengija, dipl. ing. građ., izradila je u svibnju 2024. dopunu procjembenog elaborata oznake 1/Z/2024 radi određivanja tržišne vrijednosti nekretnina z.k.č. 2373/5 i 2372/9 ukupne površine 1060 m², upisana u z. k. ul. 9041 i 9042 k.o. Resnik. Elaborat je izrađen u svrhu sklapanja ugovora o prijenosu prava vlasništva, temeljem Uredbe o darovanju nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske (Narodne novine 95/2018), radi izgradnje Osnovne škole Čulinec sa dvodijelnom sportskom dvoranom i dječjim vrtićem prema zadatku naručitelja KLASA: 944-09/21-001/18 od 1. prosinca 2023.

Procjeniteljica je u osnovnom elaboratu krivo utvrdila obilježja predmetne nekretnine što je u konačnici dovelo i do krivo utvrđene vrijednosti. Povjerenstvo je na 8. sjednici održanoj 29. travnja 2023. godine iznijelo primjedbe na osnovni elaborat i dalo negativno mišljenje. Procjeniteljica je prihvatila primjedbe povjerenstva i izradila dopunu elaborata u kojoj je utvrdila ispravna obilježja i

18. sjednica Procjeniteljskog povjerenstva 23. svibnja 2024.

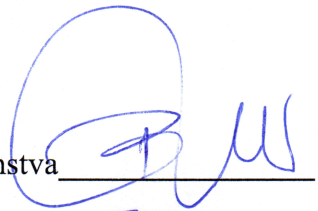
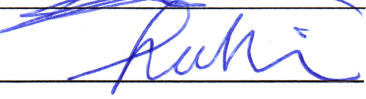
provela novi izračun na temelju izvotka koje je izdala nadležna mjesna Služba, a koji su zatraženi na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1. i 4. Zakona.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Dopuna procjembenog elaborata izrađena je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Dovršeno u 14:15 sati.

Za Procjeniteljsko povjerenstvo:

1. **Branimir Majčica, mag. zem. menadžmenta**, predsjednik Povjerenstva 
2. **Dubravko Ranilović, dipl. iur.**, član Povjerenstva 
3. **Dubravka-Petra Lubin, dipl. ing. arh.**, članica Povjerenstva 



KLASA: 371-08/24-01/1681

URBROJ: 01-01/4-24-06

Zagreb, 3. rujna 2024. godine

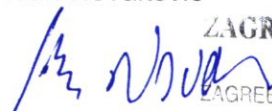
Na temelju članka 14. Izjave o osnivanju trgovačkog društva Zagrebački holding d.o.o. (potpuni tekst od 30.09.2021.) te članka 29. Poslovnika o radu Uprave, Uprava Društva na 781. sjednici održanoj 3. rujna 2024. godine, donijela je

ODLUKU

1. Odobrava se sklapanje Ugovora o kupoprodaji stanova između Zagrebačkog holdinga d.o.o. kao prodavatelja i Grada Zagreba kao kupca za iznos od 503.000,00 EUR, sukladno procjembenim elaboratima izrađenim od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina Dragutina Dinčića, struč. spec. oec. ing. aedif i to za:
 - stan sa spremištem, Ive Paraća 4, Sesvete, ukupne površine 105,58 m2 upisan u zk.ul. 67 k.o. Sesvete Novo kao 7. suvlasnički dio: 8020/100000 etažno vlasništvo (E-7) zk.č.br. 3661/69; energetske razred: B/A; za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 197.000,00 EUR,
 - stan sa spremištem, Ivana Brkanovića 3, Sesvete, ukupne površine 85,53 m2 upisan u zk.ul. 31 k.o. Sesvete Novo kao 14. suvlasnički dio: 209/10000 etažno vlasništvo (E-14) zk.č.br. 3661/47; energetske razred: B/A; za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 163.000,00 EUR,
 - stan sa spremištem, Ljudevita Posavskog 25 B, Sesvete, ukupne površine 78,35 m2 upisan u zk.ul. 15 k.o. Sesvete Novo kao 962. Suvlasnički dio: 90/100000 etažno vlasništvo (E-962) zk.č.br. 3661/9 ; energetske razred: A/A; za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 143.000,00 EUR.
2. Ugovor iz točke 1. čini sastavni dio ove Odluke.
3. Sklapanjem Ugovora iz točke 1. ove Odluke predmetne nekretnine isknjižiti će se iz poslovnih knjiga Društva.
4. Za provedbu ove Odluke zadužuje se Služba za upravljanje nekretninama i Sektor za računovodstvo.
5. Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja odluke Skupštine Društva kojom se daje suglasnost na ovu Odluku.

PREDSJEDNIK UPRAVE

Ivan Novaković


ZAGREBAČKI HOLDING
d.o.o. 9
ZAGREB, Ulica grada Vukovara 41

Dostaviti:

1. Sektora za upravljanje imovinom i uslugama
2. Služba za upravljanje nekretninama
3. Pismohrana

GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, zastupan po gradonačelniku Tomislavu Tomaševiću, mag. pol., kao kupac s jedne strane

i

ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o., OIB: 85584865987, Zagreb, Ulica grada Vukovara 41, zastupan po predsjedniku Uprave Ivanu Novakoviću, kao prodavatelj s druge strane, sklapaju

UGOVOR O KUPOPRODAJI STANOVA

Članak 1.

Zagrebački holding d.o.o. vlasnik je tri stana u naselju Novi Jelkovec u Zagrebu i to:

- u stambenoj zgradi u Ulici Ive Paraća 4, označenoj kao z.k.č.br. 3661/69 ULICA IVE PARAĆA, dvorište površine 386 m², Stambena zgrada Sesvete, Ulica Ive Paraća 4, površine 263 m², ukupne površine 649 m², upisana u z.k.ul. 67 k.o. Sesvete Novo, stana upisanog pod Rbr. 7. Suvlasnički dio: 8020/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) povezano s vlasništvom posebnog dijela - Četverosobni stan oznake 1 u prizemlju, površine 101,42 m² (90,03 m² zatvorenog prostora te balkon 11,39 m²) s pripadajućim spremištem u podrumu, površine 4,16 m² i oznake 1, ukupne površine 105,58 m², u zgradi C3, ulica Ive Paraća br. 4.,

- u zgradi mješovite uporabe u Ulici Ljudevita Posavskog br. 25b, označenoj kao z.k.č.br. 3661/9 Ulica Ljudevita Posavskog, dvorište površine 9355 m², zgrada mješovite uporabe, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 27d, 27e, 27f površine 1084 m², zgrada mješovite uporabe, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 25, 25a, 25b, 25c površine 1418 m² zgrada mješovite uporabe, Sesvete, ulica Ladislava Šabana 6, 8, površine 998 m², zgrada mješovite uporabe, Sesvete, Ulica 144. brigade Hrvatske vojske 2 površine 1529 m², zgrada mješovite uporabe, Sesvete, Ulica Ladislava Šabana 20, 22, 24 površine 1072 m², zgrada mješovite uporabe, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 27, 27a, 27b, 27c površine 1568 m², zgrada mješovite uporabe, Sesvete, Ulica Ladislava Šabana 26, 28, 30 površine 1076 m², zgrada mješovite uporabe, Sesvete, Ulica Ladislava Šabana 14, 16, 18 površine 1506 m², zgrada mješovite uporabe, Sesvete, Rimski put 50 površine 842 m², zgrada mješovite uporabe, Sesvete, Ulica Ladislava Šabana 12 površine 541 m², zgrada mješovite uporabe, Sesvete, Ulica 144. brigade Hrvatske vojske 4 površine 1007 m², zgrada mješovite uporabe, Sesvete, Rimski put 52 površine 792 m² zgrada mješovite uporabe, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 25d, 25e, 25f, 25g, 25h površine 1819 m², zgrada mješovite uporabe, Sesvete, Ulica 144. brigade Hrvatske vojske 6, Sesvete, Ulica Ladislava Šabana 2, 4, površine 1234 m², ukupne površine 25841 m², upisana u z.k.ul. 15 k.o. Sesvete Novo, stana upisanog pod Rbr. 962. Suvlasnički dio: 90/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-962) povezano s vlasništvom posebnog dijela - dvoipolsobni stan oznake A7-2-3-B-III-3, na 3. katu, površine 75,24 m² (67,28 m² zatvorenog prostora, te lođa 7,96 m²) s pripadajućim spremištem u podrumu, površine 3,11 m² i oznake A7-S40, ukupne površine 78,35 m², u zgradi A7, Ulica Ljudevita Posavskog br. 25b i

- u zgradi mješovite uporabe u Ulici Ivana Brkanovića 1,3,5,7 označenoj kao z.k.č.br. 3661/47 Ulica Ivana Brkanovića, dvorište površine 546 m², zgrada mješovite uporabe, Sesvete, Ulica Ivana Brkanovića 1,3,5,7 površine 985 m² ukupne površine 1531 m², upisana u z.k.ul. 31 k.o. Sesvete Novo, stana upisanog pod Rbr. 14. Suvlasnički dio: 209/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) povezano s vlasništvom posebnog dijela - trosobni stan oznake U2/tip A/3s/P, u prizemlju, površine 83,70 m² (75,89 m² zatvorenog prostora, te terasa 7,81 m²) s

pripadajućim spremište u podrumu, površine 1,83 m² i oznake SPREMIŠTE - STAN BR. 13, ukupne površine 85,53 m², u zgradi B9, ulica Ivana Brkanovića br. 3 (u daljem tekstu: Nekretnine).

Članak 2.

Zagrebački holding d.o.o. prodaje, a Grad Zagreb u svrhu zbrinjavanja građana Grada Zagreba kupuje Nekretnine iz prethodnog članka ovog ugovora.

Kupoprodajna cijena Nekretnina utvrđena je procjembenim elaboratima izrađenim od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina Dragutina Dinčića, struč. spec. oec. ing. aedif., oznake TD: ZGH-LJP25-B/2023 iz prosinca 2023. za stan u Ulici Ljudevita Posavskog 25b u iznosu od 143.000,00 €, (1897,43 €/1m²), oznake TD: ZGH-IP4/2023 iz prosinca 2023. za stan u Ulici Ive Paraća 4 u iznosu od 197.000,00 € (1943,86 €/1m²) i oznake TD: ZGH-IB-3/2023 iz prosinca 2023. za stan u Ulici Ivana Brkanovića br. 3. u iznosu od 163.000,00 € (1943,86 €/1m²), odnosno ukupno za Nekretnine 503.000,00 € (slovima: petstotritisuće eura i nula centi).

Procjembeni elaborati jednoglasno su prihvaćeni na 18. sjednici Procjeniteljskog povjerenstva od 23. svibnja 2024., Klasa: 940-01/24-18/18, Urbroj: 251-11-31/009-24-6.

Energetski certifikati za Nekretnine izrađeni su 24. 1. 2024. od dipl. ing. arh. Gorane Matić, TEMPUS GM j. d.o.o. oznake P_1027_2016_10243_SZ2, oznake P_1027_2016_10242_SZ2 i oznake P_1027_2016_10241_SZ2.

Gradska skupština Grada Zagreba godine donijela je Zaključak o kupoprodaji tri stana u vlasništvu Zagrebačkog holdinga d.o.o. u Novom Jelkovcu Klasa: _____, Urbroj: _____ od _____, a Skupština društva Zagrebački holding d.o.o. _____ Odluku _____ od _____, na temelju kojih se sklapa ovaj ugovor.

Članak 3.

Grad Zagreb će kupoprodajnu cijenu Nekretnina u ukupnom iznosu od 503.000,00 € (slovima: petstotritisuće eura i nula centi), uplatiti u korist računa Zagrebačkog holdinga d.o.o. na način da iznos od 360.000,00 € uplatiti na IBAN: HR6123600001503145707, a iznos od 143.000,00 € uplatiti na IBAN: HR6623600001101360753 u roku od 15 dana od dana sklapanja ovog ugovora.

Članak 4.

Zagrebački holding d.o.o. dopušta Gradu Zagrebu da se temeljem ovog ugovora i potvrde da je kupoprodajna cijena plaćena u cijelosti, bez ikakva njegova daljnjeg pitanja i sudjelovanja, u zemljišnoj knjizi nadležnog suda i katastru nekretnina upiše kao vlasnik odnosno korisnik Nekretnina:

- u stambenoj zgradi u Ulici Ive Paraća 4, označenoj kao z.k.č.br. 3661/69 ULICA IVE PARAĆA, dvorište površine 386 m², Stambena zgrada Sesvete, Ulica Ive Paraća 4, površine 263 m², ukupne površine 649 m², upisana u z.k.ul. 67 k.o. Sesvete Novo, stana upisanog pod

Rbr. 7. Suvlasnički dio: 8020/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) povezano s vlasništvom posebnog dijela - Četverosobni stan oznake 1 u prizemlju, površine 101,42 m² (90,03 m² zatvorenog prostora te balkon 11,39 m²) s pripadajućim spremištem u podrumu, površine 4,16 m² i oznake 1, ukupne površine 105,58 m², u zgradi C3, ulica Ive Paraća br. 4.

- u stambenoj zgradi u Ulici Ljudevita Posavskog br. 25b, označenoj kao z.k.č.br. 3661/9 Ulica Ljudevita Posavskog, dvorište površine 9355 m², zgrada mješovite uporabe, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 27d, 27e, 27f površine 1084 m², zgrada mješovite uporabe, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 25, 25a, 25b, 25c površine 1418 m² zgrada mješovite uporabe, Sesvete, ulica Ladislava Šabana 6, 8, površine 998 m², zgrada mješovite uporabe, Sesvete, Ulica 144. brigade Hrvatske vojske 2 površine 1529 m², zgrada mješovite uporabe, Sesvete, Ulica Ladislava Šabana 20, 22, 24 površine 1072 m², zgrada mješovite uporabe, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 27, 27a, 27b, 27c površine 1568 m², zgrada mješovite uporabe, Sesvete, Ulica Ladislava Šabana 26, 28, 30 površine 1076 m², zgrada mješovite uporabe, Sesvete, Ulica Ladislava Šabana 14, 16, 18 površine 1506 m², zgrada mješovite uporabe, Sesvete, Rimski put 50 površine 842 m², zgrada mješovite uporabe, Sesvete, Ulica Ladislava Šabana 12 površine 541 m², zgrada mješovite uporabe, Sesvete, ulica 144. brigade Hrvatske vojske 4 površine 1007 m², zgrada mješovite uporabe, Sesvete, Rimski put 52 površine 792 m² zgrada mješovite uporabe, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 25d, 25e, 25f, 25g, 25h površine 1819 m², zgrada mješovite uporabe, Sesvete, Ulica 144. brigade Hrvatske vojske 6, Sesvete, Ulica Ladislava Šabana 2, 4, površine 1234 m², ukupne površine 25841 m², upisana u z.k.ul. 15 k.o. Sesvete Novo, stana upisanog pod Rbr 962. Suvlasnički dio: 90/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-962) povezano s vlasništvom posebnog dijela - dvoipolsobni stan oznake A7-2-3-B-III-3, na 3. katu, površine 75,24 m² (67,28 m² zatvorenog prostora, te lođa 7,96 m²) s pripadajućim spremištem u podrumu, površine 3,11 m² i oznake A7-S40, ukupne površine 78,35 m², u zgradi A7, Ulica Ljudevita Posavskog br. 25b.

- u stambenoj zgradi u Ulici Ivana Brkanovića 1,3,5,7 označenoj kao z.k.č.br. 3661/47 Ulica Ivana Brkanovića, dvorište površine 546 m², zgrada mješovite uporabe, Sesvete, Ulica Ivana Brkanovića 1,3,5,7 površine 985 m² ukupne površine 1531 m², upisana u z.k.ul. 31 k.o. Sesvete Novo, stana upisanog pod Rbr 14. Suvlasnički dio: 209/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) povezano s vlasništvom posebnog dijela - trosobni stan oznake U2/tip A/3s/P, u prizemlju, površine 83,70 m² (75,89 m² zatvorenog prostora, te terasa 7,81 m²) s pripadajućim spremištem u podrumu, površine 1,83 m² i oznake SPREMIŠTE - STAN BR. 13, ukupne površine 85,53 m², u zgradi B9, ulica Ivana Brkanovića br. 3.

Članak 5.

Grad Zagreb stupit će u posjed Nekretnina iz prethodnog članka slobodnih od osoba i stvari, odmah po uplati kupoprodajne cijene, a najkasnije 3 dana od uplate, o čemu će se sačiniti primopredajni zapisnik, kojim će se utvrditi stanje potrošnje električne energije, vode i ostalih energenata i usluga.

Zagrebački holding d.o.o. podmiriti će u roku od 30 dana od sklapanja ovog ugovora sve režijske troškove i to komunalnu naknadu, pričuvu, troškove električne energije, grijanja, vode, kao i svaki drugi trošak koji se odnosi na navedene Nekretnine, nastao do dana stupanja u posjed Grada Zagreba i o tome odmah dostaviti obavijest Gradu Zagrebu.

Članak 6.

Zagrebački holding d.o.o. jamči Gradu Zagrebu da su Nekretnine iz članka 1. ovog ugovora isključivo vlasništvo Zagrebačkog holdinga d.o.o., da na njima ne postoji neko pravo trećega koje isključuje, umanjuje ili ograničava prava Grada Zagreba, a posebno da nisu opterećeni nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima.

Članak 7.

Grad Zagreb je prema odredbi članka 13. Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine 115/16, 106/18), kao jedinica lokalne samouprave, oslobođen plaćanja poreza na promet nekretnina.

Članak 8.

Svaka ugovorna strana snosi svoje troškove u vezi sa sklapanjem ovog ugovora.

Članak 9.

Eventualne sporove ugovorne strane rješavat će sporazumno, a u slučaju nemogućnosti sporazuma, spor će rješavati stvarno nadležni sud u Zagrebu.

Članak 10.

Ovaj ugovor sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih Grad Zagreb preuzima 1 (jedan) primjerak, javni bilježnik 1 (jedan), a ovjerene preslike podijelit će ugovorne strane.

Zagreb, _____ 2024.

KLASA: 406-01/24-003/18
URBROJ: 251-11-01/008-24-

ZA ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o.
Predsjednik Uprave

ZA GRAD ZAGREB
GRADONAČELNIK

Ivan Novaković

Tomislav Tomašević, mag. pol.

Na temelju odredbi iz članka 20. i 25. Izjave o osnivanju društva ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o. – potpuni tekst od 30. rujna 2021., Nadzorni odbor trgovačkog društva ZAGREBAČKI HOLDING d.o.o., na 4. sjednici održanoj dana 16. listopada 2024. godine, donio je sljedeći

ZAKLJUČAK

- 1. Prima se na znanje Odluka Uprave Društva od dana 3. rujna 2024. godine, klasa: 371-08/24-01/1681 ur.broj: 01-01/4-24-06 kojom se odobrava sklapanje Ugovora o kupoprodaji stanova između Zagrebačkog holdinga d.o.o. kao prodavatelja i Grada Zagreba kao kupca za iznos od 503.000,00 EUR, sukladno procjembenim elaboratima izrađenim od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina Dragutina Dinčića, struč. spec. oec. ing. aedif i to za:**
 - stan sa spremište, Ive Paraća 4, Sesvete, ukupne površine 105,58 m2 upisan u zk.ul. 67 k.o. Sesvete Novo kao 7. suvlasnički dio: 8020/100000 etažno vlasništvo (E-7) zk.č.br. 3661/69; energetske razred: B/A; za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 197.000,00 EUR,**
 - stan sa spremište, Ivana Brkanovića 3, Sesvete, ukupne površine 85,53 m2 upisan u zk.ul. 31 k.o. Sesvete Novo kao 14. suvlasnički dio: 209/10000 etažno vlasništvo (E-14) zk.č.br. 3661/47; energetske razred: B/A; za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 163.000,00 EUR,**
 - stan sa spremište, Ljudevita Posavskog 25 B, Sesvete, ukupne površine 78,35 m2 upisan u zk.ul. 15 k.o. Sesvete Novo kao 962. Suvlasnički dio: 90/100000 etažno vlasništvo (E-962) zk.č.br. 3661/9 ; energetske razred: A/A; za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 143.000,00 EUR.**
- 2. Odluka Uprave Društva od dana 3. rujna 2024. godine, klasa: 371-08/24-01/1681 ur. broj: 01-01/4-24-06 iz točke 1. čini sastavni dio ovog Zaključka.**

PREDSJEDNIK

NADZORNOG ODBORA

Andro Pavuna



Klasa: 740-15/24-02/20

Ur.broj: 01-01/7-24-02

Na temelju članka 441. Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" br. 111/93., 34/99., 121/99., 52/00., 118/03., 107/07., 146/08., 137/09., 152/11. - službeni pročišćeni tekst, 111/12., 125/11., 68/13., 110/15., 40/19., 34/22., 114/22., 18/23., 130/23.) i članka 31. Izjave o osnivanju Zagrebačkog holdinga d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 41 (potpuni tekst od 30. rujna 2021. godine), Skupština trgovačkog društva Zagrebački holding d.o.o., na 42. sjednici održanoj 24. listopada 2024. godine donijela je sljedeću

O D L U K U

1. Odobrava se sklapanje Ugovora o kupoprodaji stanova između Zagrebačkog holdinga d.o.o. kao prodavatelja i Grada Zagreba kao kupca za iznos od 503.000,00 EUR, sukladno procjembenim elaboratima izrađenim od strane stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjene nekretnina Dragutina Dinčića, struč. spec. oec. ing. aedif i to za:

- stan sa spremištem, Ive Paraća 4, Sesvete, ukupne površine 105,58 m2 upisan u zk.ul. 67 k.o. Sesvete Novo kao 7. suvlasnički dio: 8020/100000 etažno vlasništvo (E-7) zk.č.br. 3661/69; energetske razred: B/A; za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 197.000,00 EUR,
- stan sa spremištem, Ivana Brkanovića 3, Sesvete, ukupne površine 85,53 m2 upisan u zk.ul. 31 k.o. Sesvete Novo kao 14. suvlasnički dio: 209/10000 etažno vlasništvo (E-14) zk.č.br. 3661/47; energetske razred: B/A; za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 163.000,00 EUR,
- stan sa spremištem, Ljudevita Posavskog 25 B, Sesvete, ukupne površine 78,35 m2 upisan u zk.ul. 15 k.o. Sesvete Novo kao 962. Suvlasnički dio: 90/100000 etažno vlasništvo (E-962) zk.č.br. 3661/9 ; energetske razred: A/A; za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 143.000,00 EUR.

2. Odluka Uprave Društva, Klasa: 371-08/24-01/1681 Ur. broj: 01-01/4-24-06 od 3. rujna 2024. godine sastavni je dio ove Odluke.

**ČLAN SKUPŠTINE DRUŠTVA
GRAD ZAGREB
ZASTUPAN PO
PREDSTAVNICIMA ČLANA**

Tomislav Tomašević, mag. pol.

dr.sc. Danijela Dolenec

dr.sc. Luka Korlaet

Klasa: 740-15/24-03/13

Ur.broj: 01-01/7-24-02