

PROCIJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina: garaža oznake 48 (E-45) u podzemnoj garaži površine 17,10 m² u etaži -1, na lokaciji Zagreb, Jurkovićeve ulica (z.k.č. br. 2502/18 k.o. Grad Zagreb, k.č. br. 5733 k.o. Centar)



Naručitelj procjene: Stečajna upraviteljica
Odvjetnica RAJKA JAGMAREVIĆ

IZRADIO

Zagreb, 23. listopada 2017.

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	Stečajna upraviteljica RAJKA JAGMAREVIĆ
Adresa nekretnine	ZAGREB, Jurkovićeva ulica
Tip nekretnine	garažno mjesto (garaža) u podzemnoj garaži
z.k.ul.	25409 u ZK tijelu I. ovog z.k. uložka upisuje se pravo građenja garaža ustanovljeno na z.k.č. br. 2502/18 upisana u z.k.ul. br. 25408 k.o. iste.
Poduložak broj	etažno vlasništvo E-45 ZK tijelo II. 45. Suvlasnički dio
z.k.č. br.	2502/18
k.o.	Grad Zagreb
k.č.	5733 k.o. Centar
površina građevina (m ²)	17,10 m²
Tržišna vrijednost (kn)	153.000,00 kn
Legalitet	U predmetnom z.k.ul. br. 25409 k.o. Grad Zagreb nema vidljivih zabilježbi glede legalizacije predmetne nekretnine a u z.k.ul. br. 25409 k.o. Grad Zagreb, u drugom odjeljku posjedovnice zabilježeno je da kod upisa zgrade na z.k.č. br. 2502/8 nisu priložene građevinska i uporabna dozvola.
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Godina izgradnje	2000.
Godina obnove	NE
Ime procjenitelja	BILD PROMET d.o.o., MARIO ČUTURA, dipl. inž.

SADRŽAJ

1. UVOD	4
1.1. Zadatak	4
1.2. Pretpostavke	4
1.3. Opći uvjeti poslovanja	4
1.4. Izjava procjenitelja	5
1.5 Datum vrednovanja i kakvoće	5
1.6. Primjenjena valuta	5
1.7. Metode procjene	5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature	6
1.9. Rješenje o postavljenju	7
2. NALAZ	8
2.1. Adresa nekretnine	8
2.2. Vrsta nekretnine	8
2.3. Predmet procjene	8
2.4. Dokumentacija	8
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta	8
2.6. Opis nekretnina i prostorna identifikacija	9
2.7. Kartografski prikaz	10
2.8 Očevid	13
2.9. Opis predmetne nekretnine	14
2.10. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine	15
2.11. Rekapitulacija geometrijskih podataka	16
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	17
3.1. Odabir metode i obrazloženje	17
3.2. Procjena vrijednosti garaže u podzemnoj garaži	22
4. MIŠLJENJE	29
5. PRILOZI	33

1. UVOD

1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajne upraviteljice Rajke Jagmarević iz Zagreba, postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti garažnog mjesta (garaže oznake 48) u podzemnoj garaži na etaži -1 površine 17,10 m², podzemne garaže, na lokaciji Zagreb, Jurkovićeve ulica.

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom.

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 01. 09. 2017., na lokaciji Zagreb, Jurkovićeve ulica, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata.

Pretpostavljam da su podaci koji su mi predloženi točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

POSEBNE NAPOMENE

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može ozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

1.4. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Isupnjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

1.5. Datum vrednovanja: 01. 09. 2017.

Datum kakvoće: 01. 09. 2017.

1.6. Primjenjena valuta: kn

1.7. Metode procjene – usporedna metoda

– troškovna (za interkvalitativno izjednačenje glede razlika u položajnoj pogodnosti i stupnju građevinske dovršenosti)

1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

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

Propisi o vlasništvu

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

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

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certifikatu (NN 79/14, NN RH 48/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

Propisi iz zemalja članica EU sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU



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

Broj: 4 Su-147/17
Zagreb, 17. veljače 2017.

RJEŠENJE

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

riješio je

Mr. Mario Čutura, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Mikulić 112B, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

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

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Mario Čutura
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

2. NALAZ

2.1. ADRESA NEKRETNINE: 10000 ZAGREB, Jurkovićeve ulica

2.2. VRSTA NEKRETNINE – garažno mjesto (garaža) u podzemnoj garaži

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene je nekretnina upisana u z.k.ul. br. 25409 k.o. Grad Zagreb 45. Suvlasnički dio 0,56/100 Etažno vlasništvo (E-45) opisana kao Garaža oznake 48 na nivou (-1) objekta katnosti -1 i -2 sagrađenoj na z.k.č. br. 2502/18 k.o. Grad Zagreb (odgovara k.č. br. 5733 k.o. Centar), na lokaciji Zagreb, Jurkovićeve ulica.

2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 01. 09. 2017. vještaku su predloženi sljedeći dokumenti:

2.4.1. Z.k.ul. br. 25408 i 25409 oba k.o. Grad Zagreb

2.4.2. Identifikacija čestica

2.4.3. Posjedovni list broj 3950 i 3949 oba k.o. Centar

2.4.4. Kopija katastarskog plana

2.4.5. Dispozicija garaže

2.4.6. Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

2.5. IDENTIFIKACIJA

Predmetna nekretnina garažno mjesto (garaža) u podzemnoj garaži s dvije podzemne etaže sagrađenoj na lokaciji Zagreb, Jurkovićeve ulica.

Podzemna garaža ucrtana u katastar a u posjedovnom listu broj 3949 k.o. Centar k.č. br. 5733 k.o. Centar je opisana kao zgrada površine 40 m² i Trg površine 3460 m². U posjedovnom listu broj 3950 k.o. Centar upisano je Pravo građenja na k.č. br. 5733 k.o. Centar za korist Stambene zadruge "Sava", Uskočka ulica 1.

Predmetna nekretnina upisana je u z.k.ul. br. 25409 k.o. Grad Zagreb. U navedenom z.k.ul. u Posjedovnici ZK tijelo I. opisano je kao Upisuje se pravo građenja podzemnih garaža ustanovljeno na z.k.č. br. 2502/18 upisano u z.k.ul. br. 2540 k.o. iste (u z.k.ul. br. 25408 k.o. Grad Zagreb z.k.č. br. 2502/18 opisana je kao zgrada i trg Jurkovićeve ulica površine 3500 m² a u drugom odjeljku zabilježeno je da kod upisa zgrade na z.k.č. br. 2502/18 nisu priložene građevinska i uporabna dozvola), a ZK tijelo II. z.k.ul. br. 25409 k.o. Grad Zagreb opisano je kao Podzemna garaža Jurkovićeve ulica.

Nekretnina koji je predmet ove procjene (garaža u podzemnoj garaži) upisana je kao ZK tijelo II. 45 Suvlasnički dio 0,56/100 etažno vlasništvo E-45 a opisano je kao garaža oznake 48 na nivou (-1) objekta površine 17,10 m². Upisi tereta vidljivi su u z.k. ulošku (ne utječu na procjenjenu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine).

2.6. OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

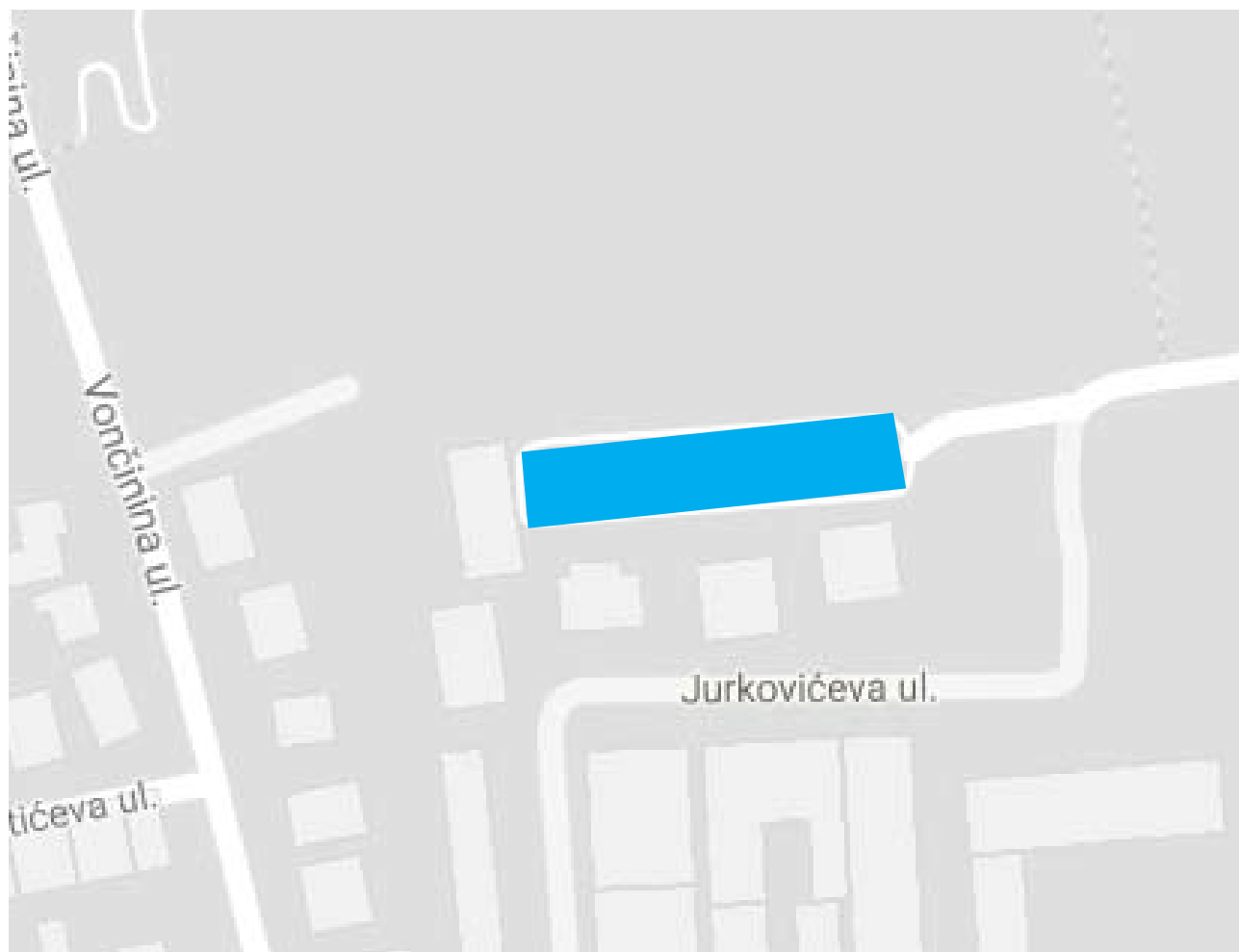
Opis lokacije

Nekretnina koja je predmet ove procjene (garažno mjesto – garaža) nalazi se na nivou (-1) podzemne garaže katnosti nivo (-1) i nivo (-2) u prvom gradskom području izgradnje zone M1, Urbana pravila 1.2 na lokaciji Zagreb, Jurkovićeve ulica.

Podzemna garaža je u okružju stambenih i stambeno-poslovnih zgrada.

Zgrada ima izravan pristup na JPP.

2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ





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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. CENTAR, 335240
k.č. br: 5733

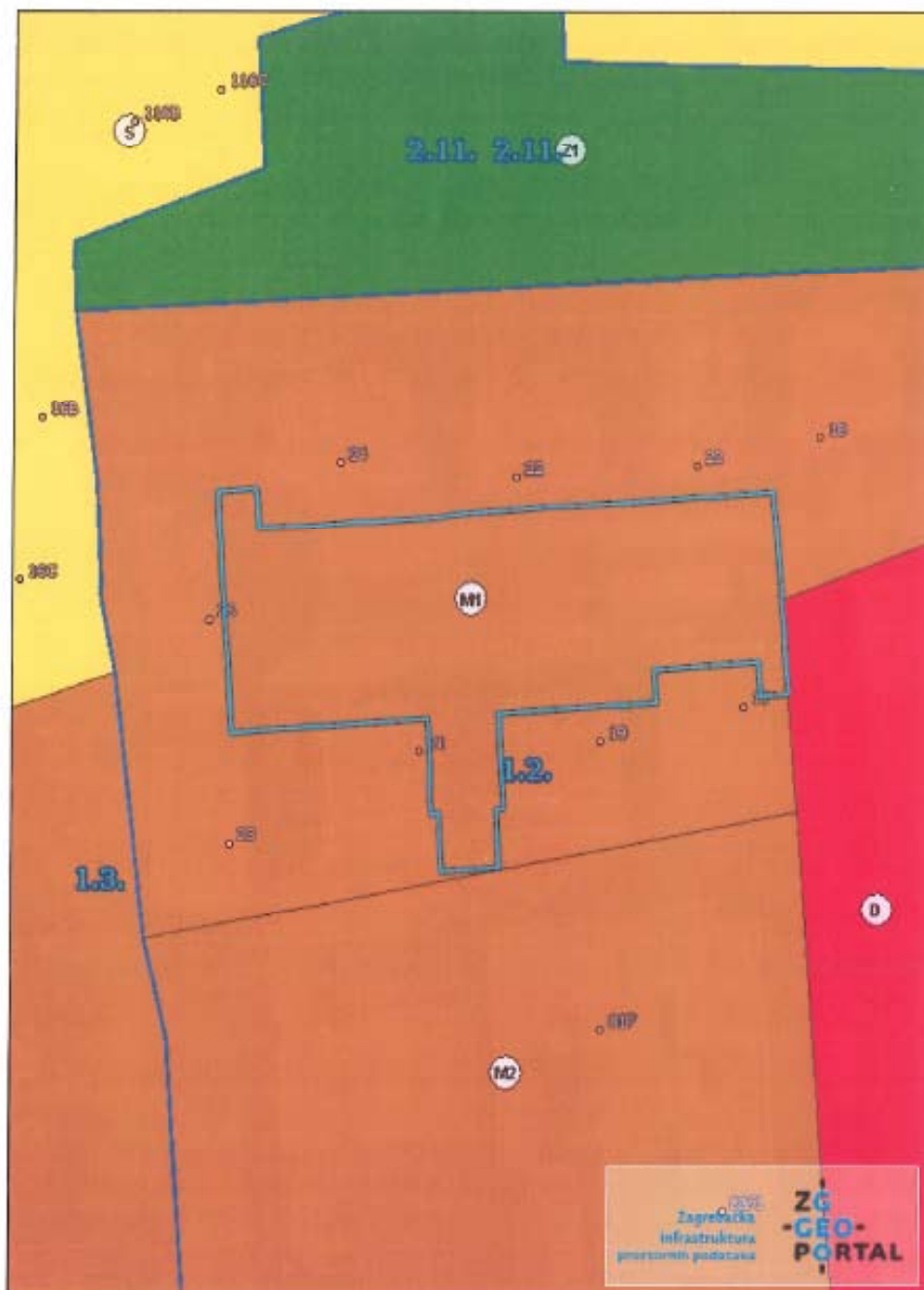
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 02.06.2017

Ispis



Približno mjerilo 1:1000

Ukupna površina (m ²)
3487.1

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

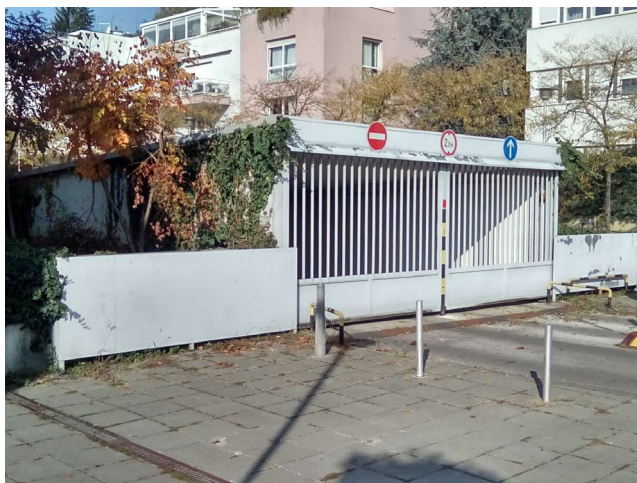
Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Datum ispisa: 21.9.2017.

2.8. OČEVID

Očevide predmetne nekretnine izvršen je 01. 09. 2017.

FOTODOKUMENTACIJA



2.9. OPIS PREDMETNE NEKRETNINE

Nekretnina koja je predmet ove procjene u naravi predstavlja garažno mjesto – garažu oznake 48 na nivou (-1) podzemne garaže katnosti nivo (-1) i nivo (-2) sagrađene na z.k.č. br. 5733 k.o. Grad Zagreb (odgovara k.č. br. 5733 k.o. Centar) na lokaciji Zagreb, Jurkovićeve ulica.

Podzemna garaža u kojoj se nalazi garaža koja je predmet procjene sagrađena je 2000. godine kao masivna ab konstrukcija.

Podna ploča, međukatna konstrukcija i krovna konstrukcija izvedene su kao pune ab ploče.

Nosivi zidovi i stupovi izvedeni su također kao ab konstrukcija.

Površina garaže koja je predmet ove procjene iznosi 17,10 m².

2.10. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

(Nastavno: stanje odnosno kakvoća nekretnine je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. ZPVN).)

KONSTRUKCIJA

Katnost:	nivo (-1) i nivo (-2)
Visina etaže:	2,40 m
Temeljna ploča:	puna, ab ploča
Međukatna konstrukcija:	puna ab ploča
Krovna konstrukcija:	ravni krov, puna ab ploča
Zidovi:	nosivi konstruktivni zidovi – ab konstrukcija
Zidovi pregradni:	siporex blokovi
Pokrov:	ravni, prohodni krov, zelena površina – javni gradski park

ZANATSKI RADOVI

Hidroizolacija:	izvedena
Zidovi i stropovi:	natur beton dijelom, dijelom dersovani i oličeni posnim bojama
Podovi:	dijelom neobrađeni beton, dijelom češka glazura
Ulazna vrata u podzemnu garažu:	izvedena u bravarskoj izvedbi, oličena crna bravarija, otvaranje i zatvaranje na elektropogon
Vrata na predmetnoj garaži:	ugrađena su garažna vrata (metalna podizna)

INSTALACIJE

Vodovodna:	izvedena priključkom na vodovodnu mrežu
Kanalizacija:	nije izvedena
Elektrika:	izvedena priključkom na nikonaponsku mrežu
Gromobran:	nije izveden
Telefon:	nije izveden
Grijanje:	nije izvedenoj
Klimatizacija:	nije izvedena
Ventilacija:	prirodno provjetranje
Hidrantska mreža:	nije izvedena
Plin:	nije izveden
Protupožarna dojava:	izvedena

PREDMETNA GARAŽA

- izvedene instalacije električne struje (rasvjetno tijelo i utičnica)
- protupožarna zaštita – izvedene instalacije splinker sustav

OPĆE STANJE

Praktičnost prostora:	primjerena namjeni
Održavanje:	prosječno
Vlažnost:	nije zamijećena.

2.11. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH VRIJEDNOSTI

PRIKAZ POVRŠINA

Preuzeta iz z.k.ul. br. 25409 k.o. Grad Zagreb 45. Suvlasnički dio 0,56/100 Etažno vlasništvo (E-45).

Garaža oznake 48 na nivou (-1) površina 17,10 m².

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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

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

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

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resolijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je usporedna metoda procjene.

Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

A kao pomoćna metoda (korekcija procijenjene vrijednosti dobivene primjenom usporedne metode) korištena je:

Troškovna metoda

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjene vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Procjena troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarski i demografski prikaz

Država	Hrvatska
Površina	56.542 km ²
Oblik vladanja	Republika
Populacija	4,29 mil. stanovnika
Glavni grad/stanovništvo	Zagreb/780.000
Poslovni jezik	hrvatski
Ekonomski rast	BDP -0,50%
Inflacija	-0,5%
Stopa nezaposlenosti	19,60%
Valuta	kuna (100 lipa)
Grad	Zagreb
Broj stanovnika	780.000
Površina	641 km ²
Gustoća populacije	1.215 stanovnika/km ²
BDP	13.716 milijardi EUR
BDP po stanovniku	16.766 EUR
Prometna povezanost	odlična - cesta, autocestam autobus, željeznica, Zračna luka, tramvaj

Nastavlja se gospodarski oporavak koji je započeo u 2015. godini.

Rast trgovine i turizma, koje su važne komponente BDP-a u Hrvatskoj, pozitivno utječe na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti. I. Realni promet od trgovine na malo što su ga u siječnju 2017. ostvarili svi poslovni subjekti koji obavljaju tu djelatnost, bez obzira na svoju pretežnu djelatnost, bio je za 2,6% veći u odnosu na siječanj 2016. Unatoč relativno visokoj stopi nezaposlenosti u Hrvatskoj, koja je među najvišima u EU, nedavni pad ima pozitivan utjecaj na tržište.

Prva procjena Državnog zavoda za statistiku pokazuje da je bruto domaći proizvod u 2016. realno veći za 2,9% u odnosu na 2015. Prosječna mjesečna isplaćena neto plaća po zaposlenome u pravnim osobama RH za prosinac 2016. iznosila je 5.838,00 kuna.

Cijene dobara i usluga koje se koriste na osobnu potrošnju, mjerene indeksom potrošačkih cijena, u siječnju 2017. u odnosu na prosinac 2016. u prosjeku su niže za 0,1%. U odnosu na siječanj 2016. u prosjeku su više za 0,9%.

U rujnu 2016., BN indeks je zabilježio manji pad u odnosu na hrvatski turistički najaktivniji mjesec kolovoz. Očekivano nakon ljeta cijene nekretnina su u laganom padu, kakav trend očekujemo i do kraja godine. Interes ulagača i kupaca je tijekom ljeta bio usmjeren na obalu, a završetkom ljeta fokus se prebacuje na kontinentalni dio Hrvatske i tu uglavnom na glavni grad Zagreb.

Iako su cjenovni pomaci naizgled mali, tržište ipak ima svoju dinamiku. Nastavlja se razdoblje stabilnog tržišta nekretnina. I dalje očekujemo još veće razlike u cijeni nekretnina s obzirom na njihovu kvalitetu i lokaciju. Tržište i nadalje karakterizira povećana potražnja za određenim nekretnimama i na malom broju lokacija. U većini Hrvatske tržište je na vrlo niskom broju transakcija osim priobalja i većih gradova. Očekujemo da će i ove godine BN indeks biti u manjem postotnom padu na razini godine iako će tijekom ove i sljedeće godine doživljavati i svoje uspone.

Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih nekretnina, u četvrtom tromjesečju 2016. u odnosu na treće tromjesečje 2016. u prosjeku su niže za 0,56%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2015. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 0,79%.

Novi stambeni objekti bilježe pad cijena u prosjeku za 1,9% u odnosu na treće tromjesečje 2016. te u prosjeku za 4,66% u odnosu na četvrto tromjesečje 2015. Postojeći stambeni objekti bilježe u prosjeku pad cijena za 0,32% u odnosu na treće tromjesečje 2016. te porast u prosjeku za 1,78% u odnosu na četvrto tromjesečje 2015.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2016. u odnosu na treće tromjesečje 2016. u prosjeku su niže za Grad Zagreb za 1,38% i za Jadran za 0,40%, dok su za Ostalo u prosjeku više za 0,53%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2015. (na godišnjoj razini) cijene stambenih objekata bilježe porast cijena za Grad Zagreb u prosjeku za 1,96% i za Jadran u prosjeku za 0,87%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 1,90%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

Godina	Trimestar	Indeks cijena = 100 Indeks Q4 2015 = 100					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Trimestar	Cijena	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Cijena	Adaptacija	Ostalo
2012.	Q1	100,00	103,90	98,58	98,99	101,73	100,74
	Q2	98,45	102,76	97,10	98,12	100,57	99,91
	Q3	98,78	101,58	96,70	97,26	99,83	99,62
	Q4	95,42	97,77	93,85	95,36	95,46	95,91
2013.	Q1	95,31	99,85	92,37	93,58	95,65	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	95,21	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	95,88	91,76	90,96	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,84
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,86	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,78	93,98	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,36	88,79	91,43	90,09
	Q4	90,49	89,53	90,11	87,84	91,88	91,82
2016.	Q1	91,82	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87
	Q2	90,79	89,24	91,00	88,79	91,71	92,15
	Q3	91,71	87,03	92,02	90,81	93,06	89,06
	Q4	91,20	85,38	91,72	89,36	92,68	90,06

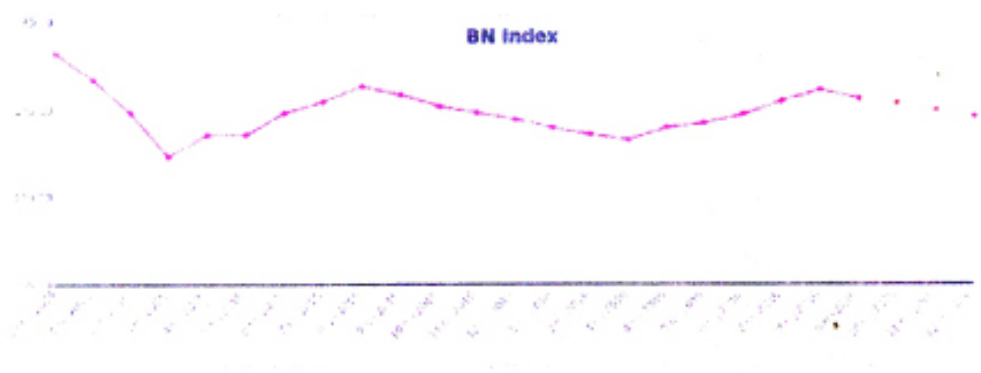
izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku ZAGREB, 11. TRAVNJA 2017., BROJ: 13.1.2/4.

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

U rujnu 2016., BN indeks je zabilježio manji pad u odnosu na hrvatski turistički najaktivniji mjesec kolovoz. Očekivano nakon ljeta cijene nekretnina su u laganom padu, kakav trend očekujemo i do kraja godine. Interes ulagača i kupaca je tijekom ljeta bio usmjeren na obalu, a završetkom ljeta fokus se prebacuje na kontinentalni dio Hrvatske i tu uglavnom na glavni grad Zagreb.

Iako su cjenovni pomaci naizgled mali, tržište ipak ima svoju dinamiku. Nastavlja se razdoblje stabilnog tržišta nekretnina. I dalje očekujemo još veće razlike u cijeni nekretnina s obzirom na njihovu kvalitetu i lokaciju. Tržište i nadalje karakterizira povećana potražnja za određenim nekretninama i na malom broju lokacija. U većini Hrvatske tržište je na vrlo niskom broju transakcija osim priobalja i većih gradova. Očekujemo da će i ove godine BN indeks biti u manjem postotnom padu na razini godine iako će tijekom ove i slijedeće godine doživljavati i svoje uspone.

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



izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>, 19.10.2016.

Sukladno članku 6. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koristimo baze indeksa za međuvremensko izjednačenje vrijednosti nekretnina. Gornja tablica je preuzeta sa stranica Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Prosječni godišnji indeksi cijena stambenih nekretnina

Bazni indeks za Zagreb za II. tromjesečje 2015. iznosi 99,84

Bazni indeks za Zagreb za I. tromjesečje 2016. iznosi 100,43

Bazni indeks za Zagreb za II. tromjesečje 2016. iznosi 100,72

Bazni indeks za Zagreb za III. tromjesečje 2017. iznosi 100,72

3.2. Procjena vrijednosti garažnog prostora

Podaci o realiziranim kupoprodajnim cijenama iz Izvadka iz zbirke kupoprodajnih cijena za garažna mjesta iz cijenovnika blokova Petrova Zapad i Zvonimirova centar.

3.2.1. Grubo čišćenje izvotka sukladno mikrolokaciji, veličini, položaju u zgradi, starosti, datumu transakcije izabrano je 5 usporednih nekretnina, svih 5 iz Jurkovićeve ulice transakcije sklopljene između 27. 04. 2015. i 11. 01. 2016., koje s nekretninom koja je predmet procjene imaju dostatnu podudarnost (članak 4. Pravilnika, stavak 3.)

<i>R.br.</i>	<i>Adresa Zagreb</i>	<i>Približna godina izgradnje</i>	<i>Etaža</i>	<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Površina (m²)</i>	<i>Ukupno ugovoreni iznos (€)</i>	<i>Datum sklapanja ugovora</i>	<i>Cjenovni blok</i>
1	Jurkovićeva ulica	2002.	-2	garažno mjesto garaža	17,61	18.500,00	18. 06. 2015.	Petrova Zapad
2	Jurkovićeva ulica	2002.	-2	garažno mjesto garaža	22,09	21.110,00	27. 04. 2015.	Petrova Zapad
3	Jurkovićeva ulica	2002.	-2	garažno mjesto garaža	18,30	18.000,00	18. 06. 2015.	Petrova Zapad
4	Jurkovićeva ulica	2002.	-2	garažno mjesto garaža	17,91	22.500,00	01. 06. 2015.	Petrova Zapad
5	Jurkovićeva ulica	2002.	-2	garažno mjesto garaža	17,10	18.000,00	11. 01. 2016.	Petrova Zapad
predmetna nekretnina	Jurkovićeva ulica	2000.	-1	garažno mjesto garaža	17,10	-	-	Petrova Zapad

3.2.2. Međuvremensko izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

R.br.	Adresa Zagreb	Površina (m ²)	Kupoprodajna cijena €	Kupoprodajna cijena		Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni index na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)
				€/m ²	kn/m ²					
1	Jurkovićeva ulica	17,61	18.500,00	1.050	7.956,00	18. 06. 2015.	100,72	99,84	0,9912	7.886,00
2	Jurkovićeva ulica	22,09	21.110,00	955	7.264,00	27. 04. 2015.	100,72	99,84	0,9912	7.200,00
3	Jurkovićeva ulica	18,30	18.000,00	984	7.449,00	18. 06. 2015.	100,72	99,84	0,9912	7.383,00
4	Jurkovićeva ulica	17,91	22.500,00	1.256	9.515,00	01. 06. 2015.	100,72	99,84	0,9912	9.431,00
5	Jurkovićeva ulica	18,51	18.000,00	984	7.515,00	11. 01. 2016.	100,72	100,43	0,9912	7.471,00
predmetna nekretnina	Jurkovićeva ulica	17,10	-	-	-	-	-	-	-	-

Srednji tečaj HNB za € na dan 27. 04. 2015. 1 € = 7,6051 kn
 01. 06. 2015. 1 € = 7,5736 kn
 18. 06. 2015. 1 € = 7,5730 kn
 11. 01. 2016. 1 € = 7,6404 kn

Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje – prilagodba

R.br.	Adresa Zagreb	Površina (m ²)	Kupoprodajna cijena €	Kupoprodajna cijena		Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni index na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	Konačno međuvremenski i interkvalitativno izjednačenje
				€/m ²	kn/m ²						
1	Jurkovićeva ulica	17,61	18.500,00	1.050	7.956,00	18. 06. 2015.	100,72	99,84	0,9912	7.886,00	7.886,00 × 1,12 + 146,00 = 8.978
2	Jurkovićeva ulica	22,09	21.110,00	955	7.264,00	27. 04. 2015.	100,72	99,84	0,9912	7.200,00	7.200,00 × 1,12 + 146,00 = 8.210
3	Jurkovićeva ulica	18,30	18.000,00	984	7.449,00	18. 06. 2015.	100,72	99,84	0,9912	7.383,00	7.383,00 × 1,12 + 146,00 = 8.415
4	Jurkovićeva ulica	17,91	22.500,00	1.256	9.515,00	01. 06. 2015.	100,72	99,84	0,9912	9.431,00	9.431,00 × 1,12 + 146,00 = 10.574
5	Jurkovićeva ulica	18,51	18.000,00	984	7.515,00	11. 01. 2016.	100,72	100,43	0,9912	7.471,00	7.471,00 × 1,12 + 146,00 = 8.649
predmetna nekretnina	Jurkovićeva ulica	17,10	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2.3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

(Uspoređuju se položajna pogodnost i odstupanje građevinske dovršenosti)

3.2.3.A Interkvalitativno izjednačenje (uspoređuje se položajna pogodnost)

Kao što je u točki 2.10. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine navedeno je da se predmetna nekretnina nalazi na etaži (-1) potrebno je provesti prikladan postupak da bi bio usporediv s usporednim nekretninama garaže na etaži (-2).

Tržišnu vrijednost nekretnine dobit ćemo sukladno odredbama čl. 33. st. 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Članak 33.

(1) Ako se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podatci ne mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način zbog odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja procjenjivane nekretnine, potrebno je u procjenidbenom elaboratu obrazložiti stanje ponude i potražnje i provesti korekciju privremene vrijednosti putem druge metode za potporu primjenom odgovarajućih dodataka ili odbitaka.

Izračun odgovarajućeg dodatka poradi položajne pogodnosti izračunat će se primjenom Troškovne metode i to njen dio Fk matrica Procjenitelj je mišljenja da se Fk matricom može iskazati uvećanje vrijednosti nekretnine s obzirom na njene karakteristike (povoljnija dispozicija nekretnine koja je predmet procjene u odnosu na usporedne nekretnine) na transparentan, mjerljiv, naknadno dokaziv način odnosno na zakonski dopustiv način.

Korekcija vrijednosti garažnog mjesta – garaže pomoću Fk matrice Troškovne metode.

Međuvremenski izjednačene vrijednosti usporednih nekretnina, garaže na etaži (-2), (u Fk matrici pod B-zgrade općenito ocijenjena je sa Fk 1,5 a predmetna nekretnina s Fk 1) potrebno je uvećati za 12%.

**UVEĆANJE VRIJEDNOSTI ZBOG KARAKTERISTIKA (POLOŽAJNA POGODNOST)
PREDMETNE GARAŽE (ostala obilježja nisu razmatrana)**

Uvećanje gospodarske vrijednosti

Način izračuna – FK matrica

		A-lokacija/tržište	B-zgrada općenito	C-stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana * optimalna lokacija * velika potražnja za vrstom objekta * skoro nema/nema ponude	* vrlo dobra infrastruktura * vrlo dobro oblikovanje * dobra prostrana organizacija * visoka fleksibilnost	* nema oštećenja * puna stabilnost * puna uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	2	Uporabljivost dovoljna dugoročnije dana/osigurana * dobra lokacija * redovita potražnja za vrstom objekta * mala ponuda	* vrlo dobra infrastruktura * dobro oblikovanje * dobra prostorna organizacija * dovoljna fleksibilnost	* mala oštećenja * puna stabilnost * još do uporabivosti * daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabljivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana * srednja lokacija * još postoji potražnja za vrstom objekta * dovoljna ponuda	* dovoljna infrastruktura * prosječna prostorna organizacija * umjerena fleksibilnost	* jasna oštećenja * smanjena stabilnost * prosječna uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana * umjerena lokacija * mala potražnja za vrstom objekta * bogata ponuda	* dovoljna infrastruktura * umjereno oblikovanje * umjerena prostorna organizacija * mala fleksibilnost	* jasna oštećenja * smanjena stabilnost * smanjena uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	5	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana * nezadovoljavajuća lokacija * jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta * velika ponuda	* nedovoljna infrastruktura * umjereno oblikovanje * nedovoljna prostorna organizacija * bez fleksibilnosti	* nema oštećenja * smanjena stabilnost * nedovoljna uporabivost * daljnje korištenje samo kratkoročno
ODABRANI FK		0	1	0

	<i>Usporedne garaže</i>	<i>Predmetna garaža</i>
G – starost građevine	15	15
OVK – održivi vijek korištenja	60	60
FK – faktor korištenja	1,5	1
relativna starost (G/OVK%)	25	25
OOVK – ostatak održivog vijeka korištenja (prilog 10. Pravilnika)	44	49
zamjenska starost (OVK – OOVK)	16	11
linearni otpis	26,66%	18,33%

Koeficijent korekcije poradi razlika u položajnoj pogodnosti između usporednih nekretnina garaže na razini (-2) i predmetne nekretnine garaža na razini (-1).

$$K = \left(1 - \frac{\text{razlika linearnog otpisa}}{1 - \text{linearni otpis usporedne nekretnine}} \right)$$

$$KK = 1 + \frac{0,27 - 0,18}{1 - 0,27} = 12\%$$

3.2.3.B INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (Uspoređuje se odstupanje građevinske dovršenosti)

Kao što je navedeno u točki 2.10 Utrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine navedeno da je predmetna nekretnina garaža s ugrađenim garažnim vratima (metalna podizna) potrebno je provesti prikladan postupak da bi bio usporediv s usporednim nekretninama garaže bez ugrađenih garažnih vrata.

Tržišnu vrijednost nekretnine dobit ćemo sukladno odredbama čl. 33. st. 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Članak 33.

(1) Ako se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podatci ne mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način zbog odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja procjenjivane nekretnine, potrebno je u procjenidbenom elaboratu obrazložiti stanje ponude i potražnje i provesti korekciju privremene vrijednosti putem druge metode za potporu primjenom odgovarajućih dodataka ili odbitaka.

Izračun odgovarajućeg dodatka (ugradnja garažnih vrata) izračunat će se primjenom Troškovne metode. Sukladno čl. 56. st. 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za procjenu vrijednosti građevine koristit će se normalni troškovi gradnje.

Članak 56.

(1) Za procjenu vrijednosti građevina koriste se normalni troškovi gradnje koji bi za gradnju novih građevina nastali na dan vrednovanja.

Vrijednost troškova ugradnje preuzet je prema ponudama specijaliziranih društava za proizvodnju i montažu garažnih vrata metalna podizna i iznosi 2.500,00 kn, odnosno 146,19 kn/m².

Jedinična tržišna vrijednost predmetne nekretnine izračunata je na način da je međuvremenski izjednačena cijena usporednih nekretnina dodatno interkvalitativno izjednačena na način da je poradi povoljnijeg položajnog obilježja u odnosu na usporedne nekretnine (-1 u odnosu na -2 etaža) uvećana međuvremenski izjednačena cijena usporednih nekretnina za 12% tako dobivena vrijednost je dodatno uvećana za vrijednost obrtničkih radova (ugrađena garažna vrata) koje ima predmetna nekretnina u odnosu na usporedne.

KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

R. br.	Kupo- prodajna cijena (kn/m ²)	Međuvre- menski i interkvalita- tivno izjednačenje cijene (kn/m ²)	Prosječno međuvremen- ski i in- terkvalitativno izjednačena kupoprodajna cijena kn/m ²	Apsolutno odstu- panje od prosječne cijene (kn/m ²)	Relativno odstu- panje od prosječne cijene (%)	Kvadrat odstu- panja od prosječne cijene	Pravilo 2-Sigma	Provedeno pojedinačno međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje ne smije biti veće od +/- 40% (čl. 19. Pravilnika)	Odstupanje od prosječne kupoproda- jne cijene ne smije biti veće od +/- 30% (čl. 4. st. 1. Pravilnika)
1	7.956,00	8.978	8.965	13	0,14	169	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
2	7.264,00	8.210	8.965	755	8,42	570.025	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
3	7.449,00	8.415	8.965	550	6,13	302.500	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
4	9.515,00	10.574	8.965	1609	17,94	2.588.881	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
5	7.515,00	8.649	8.965	316	3,52	99.856	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Prosječna međuvremenski i interkvalitativno izjednačena vrijednost iznosi: 8.965,00 kn/m²

Standardna devijacija (+/-) 943,56 kn/m²

Dvostruka standardna devijacija 1.887,13 kn/m²

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE IZNOSI:

$$17,10 \text{ m}^2 \times 8.965,00 \text{ kn/m}^2 = 153.301,50 \text{ kn}$$

zaokružena vrijednost 153.000,00 kn

4. MIŠLJENJE

Nakon očevida nekretnine na terenu, analize dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina procijenjena tržišna vrijednost nekretnine upisane u z.k.ul. br. 25409 k.o. Grad Zagreb, 45 Suvlasnički dio 0,56/100 Etažno vlasništvo (E-45) opisano kao Garaža oznake 48 na nivou (-1) objekta – podzemne garaže katnosti (-1) i (-2) sagrađenog na z.k.č. br. 2502/18 k.o. Grad Zagreb (odgovara k.č. br. 5733 k.o. Centar), na lokaciji Zagreb, Jurkovićeva ulica koja se u naravi sastoji od garažnog mjesta – garaže u podzemnoj garaži površine 18,51 m².

Tržišna vrijednost (zaokružena).

153.000,00 kn

Tržišna vrijednost je iskazana u bruto vrijednosti, ali bez uključenih poreza u prometu nekretnina

Iskorištenost površine	prosječna
Alternativna namjena	upitna, eventualno spremište
Mogućnost iznajmljivanja	prosječna
Utrživost	prosječna
Pozitivna svojstva	–
Negativna svojstva	–

IZRADIO

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

5. PRILOZI

- Z. k. ul. br. 25408 i 25409 oba k.o. Grad Zagreb**
- Identifikacija**
- Posjedovni list broj 3950 i 3949 oba k.o. Centar**
- Kopija katastarskog plana**
- Dispozicija garažnog mjesta – garaže na –2 etaži podzemne garaže**
- Upit za izdavanje izvotka iz kupoprodajnih cijena i izvadak iz kupoprodajnih cijena**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 30.05.2017. 23:30

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 25408

Broj zadnjeg dnevnika: Z-36433/2016
Aktivne plombe: Z-49325/2015

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I.	2502/18	ZGRADA I TRG JURKOVIĆEVA ULICA			3500	
		UKUPNO:			3500	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zabilježuje se da kod upisa zgrade na zkčbr. 2502/18 nisu priložene građevna i uporabna dozvola (NN. 175/03)	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD ZAGREB	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zabilježuje se da je u zk.ul.br. 25409 upisano pravo građenja za korist Niva Inženjering d.d. za graditeljstvo, projektiranje i nadzor, Vlaška br. 83, Zagreb.	ZABILJEŽBA
2.1	Zaprimljeno 17.08.2016 g. pod brojem Z-36433/2016 ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se odbačeni prijedlog Olge Wickerhauser radi uknjižbe prava vlasništva	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.05.2017.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 30.05.2017. 23:30

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 25409

Broj zadnjeg dnevnika: Z-59768/2016

VIŠE ZK TIJELA

Aktivne plombe: Z-21341/2016 (E-56), Z-21341/2016 (E-57), Z-21341/2016 (E-58), Z-21341/2016 (E-59)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
Upisuje se pravo građenja podzemnih garaža ustanovljeno na zkž 2502/18 upisana u zk ul. 25408 k.o. iste.						
II						
Podzemna garaža Jurkovićeve ulica.						

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1 NIVA INŽENJERING D.D. ZA GRADITELJSTVO, PROJEKTIRANJE I NADZOR, VLAŠKA BR. 83, ZAGREB	
	ZK tijelo II - 1. Suvlasnički dio: 0,78/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) 1. Kancelarija domara oznake 157 u prizemlju objekta površine 18,14 čm NIVA INŽENJERING D.D., VLAŠKA BR. 83, ZAGREB	
	ZK tijelo II - 2. Suvlasnički dio: 0,6/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) 1. Garaža oznake 1 na nivou (-1) objekta površine 18,30 čm MAROVIĆ ZRINKA, OIB: 80557234354, JURKOVIĆEVA BR.26, ZAGREB	
	ZK tijelo II - 3. Suvlasnički dio: 0,6/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) 1. Garaža oznake 2 na nivou (-1) objekta površine 18,30 čm MAROVIĆ ZRINKA, OIB: 80557234354, JURKOVIĆEVA BR.26, ZAGREB	
	ZK tijelo II - 4. Suvlasnički dio: 0,56/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) 1. Garaža oznake 3 na nivou (-1) objekta površine 17,28 čm MEŠTROVIĆ RUMJANA, OIB: 88403514079, JURKOVIĆEVA BR. 23, ZAGREB	
	ZK tijelo II - 5. Suvlasnički dio: 0,59/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) 1. Garaža oznake 4 na nivou (-1) objekta površine 18,09 čm MALENICA BOŽICA, OIB: 24440089483, ZAMENHOFFOVA 30, ZAGREB	
	ZK tijelo II - 6. Suvlasnički dio: 0,56/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) 1. Garaža oznake 5 na nivou (-1) objekta površine 17,31 čm KNEZOVIĆ JOHN ANTHONY, OIB: 00021179586, PODSTRANA, BLEIBURŠKA ULICA 8	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	DIKA MIHAJLO, OIB: 08696067302, VLAŠKA ULICA 83/1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	
	ZK tijelo II - 41. Suvlasnički dio: 0,98/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-41)	
	1. Garaža oznake 43 na nivou (-1) objekta površine 30,15 čm	
	1/3 WICKERHAUSER MLADEN VIKTOR, 7047 KINGSBURY BLVD., SAINT LUIS, MO 63130 USA	
	2/6 WICKERHAUSER MLADEN, OIB: 45747445880, ZAGREB, VLAŠKA 83	
41.1	Zaprimljeno 17.08.2016.g. pod brojem Z-36433/2016	
	ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG, Zabilježuje se odbačeni prijedlog Olge Wickerhauser radi uknjižbe prava vlasništva	
41.2.	Suvlasnički dio etaže: 2/6	
	WICKERHAUSER MLADEN, OIB: 45747445880, VLAŠKA ULICA 83, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	
	ZK tijelo II - 42. Suvlasnički dio: 0,56/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-42)	
	1. Garaža oznake 45 na nivou (-1) objekta površine 17,10 čm	
	DOBRI ELVIS, OIB: 01896987041, OPATIJA, ULICA MARŠALA TITA 11	
	ZK tijelo II - 43. Suvlasnički dio: 0,59/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-43)	
	1. Garaža oznake 46 na nivou (-1) objekta površine 18,24 čm	
	BERNARDIĆ STJEPAN, OIB: 35646115994, ZAGORSKA ULICA 14, 10294 DONJA PUŠĆA, HRVATSKA	
	ZK tijelo II - 44. Suvlasnički dio: 0,59/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-44)	
	1. Garaža oznake 47 na nivou (-1) objekta površine 18,18 čm	
	DIKA MIHAJLO, OIB: 08696067302, ZAGREB, PUPAČIĆEVA 2	
	ZK tijelo II - 45. Suvlasnički dio: 0,56/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-45)	
	1. Garaža oznake 48 na nivou (-1) objekta površine 17,10 čm	
	NIVA INŽENJERING D.D., VLAŠKA BR. 83, ZAGREB	
	ZK tijelo II - 46. Suvlasnički dio: 0,59/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-46)	
	1. Garaža oznake 49 na nivou (-1) objekta površine 18,18 čm	
	PAHANIĆ BORIS, OIB: 67735941447, VLAŠKA BR. 75B, ZAGREB	
	ZK tijelo II - 47. Suvlasnički dio: 0,92/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-47)	
	1. Garaža oznake 51 na nivou (-1) objekta površine 28,42 čm	
	JAKOVLJEVIĆ MILA , OIB: 84279321585, KORČULA, STREČICA 6	
	ZK tijelo II - 48. Suvlasnički dio: 0,7/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-48)	
	1. Garaža oznake 52 na nivou (-1) objekta površine 21,62 čm	
	MARKOVIĆ SANDRA, ROĐ. 01.04.1963., VLAŠKA 64, ZAGREB	
	ZK tijelo II - 49. Suvlasnički dio: 0,71/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-49)	
	1. Garaža oznake 53 na nivou (-1) objekta površine 21,79 čm	
	KAPRALJEVIĆ MIRJANA, OIB: 43119139810, JURKOVIĆEVA BR. 20, ZAGREB	
	ZK tijelo II - 50. Suvlasnički dio: 0,59/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-50)	
	1. Garaža oznake 44 na nivou (-1) objekta površine 18,12 čm	
	HELUK-JAZBEC IVKA, OIB: 26511502909, ZAGREB, JURKOVIĆEVA 18	



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.05.2017. 23:30

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CENTAR (Mbr. 335240)

Posjedovni list: 3950

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	STAMBENA ZADRUGA "SAVA", USKOČKA ULICA 1, ZAGREB, HRVATSKA (PRAVO GRADENJA)	88899032132

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
			Pravo građenja na k.č. 5733 upisanoj u posjedovni list broj 3949				

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



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.05.2017. 23:30

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CENTAR (Mbr. 335240)

Posjedovni list: 3949

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, ZAGREB, HRVATSKA (KORISNIK)	61817894937

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5733	JURKOVIĆEVA	3500	15		Pravo građenja upisano u posjedovni list broj 3950
			ZGRADA	40			
			TRG	3460			
Ukupna površina katastarskih čestica				3500			

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



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. CENTAR, 335240
k.č. br.: 5733

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 02.06.2017

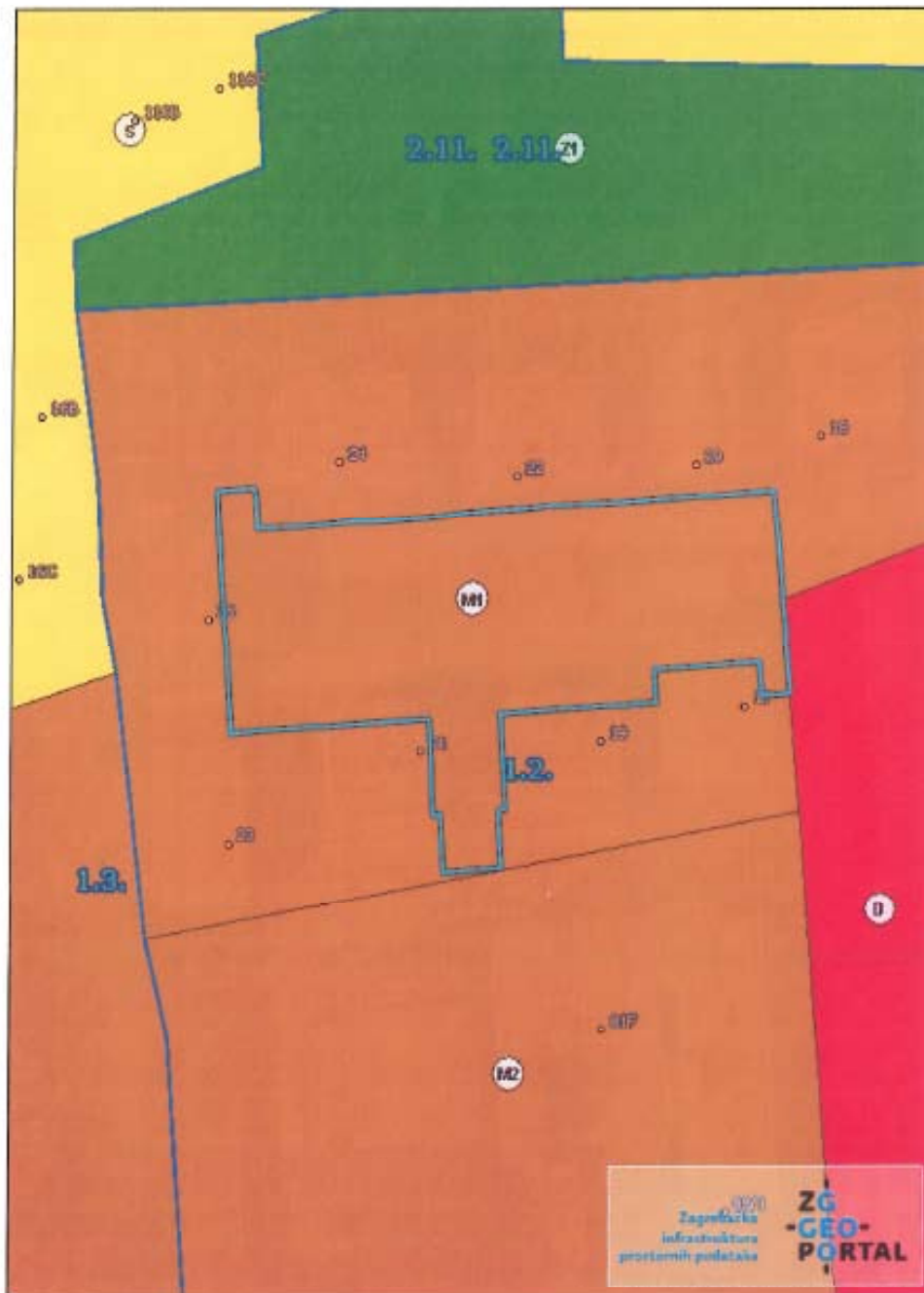
Garage Turkovine bb - Nivo -1



TLOCRT GORNJEG NIVO -1

Sve prethodno osim parking
mesta br 67 na nivou -1

Ispis



Približno mjerilo 1:1000

Ukupna površina (m ²)
3487,1

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

Napomena: ovaj preslik **ne može** se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Datum ispisa: 21.9.2017.



Dijelovi:		Pr (jezici formata):	
ZAJTIJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/2015) POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA STANOVE			
1. ZADATKE (čl. 67. st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)			
1.1. Vrsta/opis nekretnina:	GARAZA U PODZEMNOJ GARAZI		
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina ¹ :	5733 KO CENJAR		
1.3. Ulica/vrg i kućni broj:	ZAGREB, JURKOVIĆEVA ULICA		
1.4. Dan vrednovanja:	09.09.2017		
1.5. Dan kakvoće:	09.09.2017		
2. SVREHA ² (čl. 67. st. 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)			
2.1. Vrsta pravnog posla:			
3. DALJNJA OBIKLJEŽJA NEKRETNINE – STAN (čl. 4 st. 1. podstavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)			
3.1. Površina:	18,03 m ²		
3.2. Etaža (kat):	(-1)		
3.3. Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	4		
3.4. Sadržaj stana:			
3.5. Godina građenja:	1989		
3.6. Neodvojivi pripadci (vrsta i površina):			
3.7. Drugi posebni dijelovi (vrsta i površina):			
4. PRIPOMENA (primjerice: oznaka parcel ili god. elaborata, lužac ili gnut, dozvole ili posebna obilježja nekretnine, je li potrebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte, kontakti i sl.)			
MOLIM PODATAK O TRŽIŠNJOJ VRIJEDNOSTI GARAZE U PODZEMNOJ GARAZI U ZAGREBU, JURKOVIĆEVA ULICA (POSERNO ZK TIJELO), PODZEMNA GARAZA IMA DVA RAZINE			

¹ Površina u bilježnici 20,00 kn na zrtijer i 100,00 kn po izdascu izvrtita iz ZKC-a na Rašice br.: F10427500018/13XXXX7; Pošto se broj F1068 5703-01B na prvotne osobe; F1068 5711-01B na fizičke osobe; Primatelj: Poročnik Grada Zagreba: Srha. spovisne primijelbe

² Prema oznakama u listovitu zemljišna

³ Većinjske bezopredjelni ugovori, ugovori o krodinu, ugovori o nakupateljstvu, iznajmljivanje, donacionalnimulja i sl.



REPUBLIKA HRVATSKA I GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IZJAVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA
SLUŽBA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINA



5. OVLAŠTENJE* (Cl. 50 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti, MH 78/2015)		
5.1. Dan izdavanja:	17.09.2017	
5.2. Mjesec izdavanja:	Sep 2017	
5.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:	Grad Zagreb, Služba za vrednovanje nekretnosti	
5.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:	17.09.2018	
6. KONTAKTNI PODATCI		
6.1. Ime i prezime:	KATARINA ČUKIĆ	
6.2. Adresa:	BEOGRADSKA, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	
6.3. Telefon:	+385 1 224 40 116	
6.4. e-mail:	katarina.cukic@zagreb.hr	
Podnositelj zahtjeva:	Pečat i potpis:	Madnevak:
Katarina Čukić		Zagreb, 09.09.2017

* Izdaje se na osnovi ovlaštenja izdane od strane nadležne i ovlaštene auditske procjeniteljice



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-
PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA
Služba za vrednovanje nekretnina

KLASA: 940-01/17-030/887
URBROJ: 251-14-03/009-17-4
Zagreb, 13. rujna 2017.

MARIO ČUTURA
Mikulići 112 B
10 000 Zagreb

PREDMET: Garaža u podzemnoj garaži, Jurkovićeve ulica, k.č. 5733, k.o. Centar
- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, 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 prilogu dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti garaže u podzemnoj garaži na -1 etaži na adresi Jurkovićeve ulica, oznaka nekretnine k.č. 5733 k.o. Centar. Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Petrova zapad. Zbog malog broja evaluiranih transakcija, dostavljaju vam se podaci za gražana mjesta u cjenovnom bloku Petrova zapad i Zvonimirova centar.

Pripominje se da je Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, sukladno članku 70. stavak 1. ZPVN-a, preuzelo početne podatke o realiziranim kupoprodajama nekretnina za eNekretnine iz Evidencije prometa nekretnina porezne uprave, a podatci iz baza podataka o kupoprodajnim cijenama i ugovorenim cijenama zakupa i/ili najma koji su prikupljeni prije uspostave eNekretnina mogu se koristiti za potrebe procjene vrijednosti nekretnina 4 godine od njihova nastanka sukladno članku 71. stavak 2. ZPVN-a.

Obzirom da nije provedena potpuna evaluacija podataka u eNekretninama te da se još uvijek ne izdaju izvatici iz zbirke kupoprodajnih cijena iz eNekretnina (čl. 16. st.1 točka 5. ZPVN-a), ovaj izvadak ne predstavlja sve transakcije na promatranom ili usporedivom području, već samo one koje su stručne službe Grada Zagreba uspjele pribaviti i evidentirati u zbirku kupoprodajnih cijena u dobroj vjeri i najboljem znanju. Napominje se da je 1. svibnja 2016. god., nakon automatske razmjene podataka iz članka 7. stavka 3. ZPVN, obustavljena redovita dostava preslika ugovora od strane javnih bilježnika prema županijama, Gradu Zagrebu odnosno velikim gradovima na čijem se području nekretnina nalazi (čl. 70. Stavak 2. ZPVN).

Za zahtjev za izdavanje izvataka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 200,00 kn u državnim biljezima prema Tar. br. 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (NN br. 8/17) i čl. 1. st. 2. Uredbe o izmjenama uredbe o tarifi upravnih pristojbi (NN br. 37/17).

S poštovanjem,



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

B. BR.	ADRESA	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	ETAŽA	VISTA NEKRETNINE	POVRŠINA	UKUPNI UGOVORENI IZNOS [€]	PRIPOMENA	BATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK
1	JURKOVIČEVA ULICA	2002	-2	GM	37,63	16.500 €		16.6.2015	PETROVA ZAPAD
2	JURKOVIČEVA ULICA	2002	-2	GM	22,89	21.110 €		27.4.2015	PETROVA ZAPAD
3	JURKOVIČEVA ULICA	2002	-2	GM	38,10	16.000 €	OBRAČUNSKA POKRIŠE OVAJE 33,73 M ²	16.6.2015	PETROVA ZAPAD
4	JURKOVIČEVA ULICA	2002	-2	GM	37,91	27.500 €		1.6.2015	PETROVA ZAPAD
5	JURKOVIČEVA ULICA	2002	-3	GM	18,10	18.800 €		11.1.2016	PETROVA ZAPAD
6	PETROVA ULICA 1	1883	PO	GM	21,81	32.817 €		2.2.2015	PETROVA ZAPAD
7	ULICA JARNOVA BOTOVCA 1	1889	PO	GM	14,17	6.507 €		20.1.2015	PETROVA ZAPAD
8	ULICA JARNOVA BOTOVCA 6	1985	PO	GM	15,06	38.800 €	GM KUPLJENO UZ STAN	17.3.2015	PETROVA ZAPAD
9	ULICA FRANA VRŠANIĆA 22	2013	PO	GM	20,48	23.897 €		28.1.2015	ZVONIMIROVA CENTAR
10	ULICA FRANA VRŠANIĆA 22	2013	-2	GM	13,33	9.000 €		24.9.2015	ZVONIMIROVA CENTAR
11	ULICA FRANA VRŠANIĆA 22	2013	PO	GM	12,50	30.800 €		19.10.2015	ZVONIMIROVA CENTAR
12	ULICA FRANA VRŠANIĆA 22	2013	PO	GM	25,97	21.815 €		16.9.2015	ZVONIMIROVA CENTAR

R. BR.	ADRESA	PRIBLIŽNA GOBINA IZGRADNJE	ETAŽA	VRSTA NEKRETNINE	POVIŠINA	UKUPNI UGOVORENI IZNOS [€]	PRIPOMENA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK
13	ULICA HRANA VRBAKČA 22	2011	PG	GM	20,00	37.000 €		21.12.2015	ZVONIMIROVA CENTAR
14	ULICA GROZE TUŠKANA 27	2011	PG	GM	25,97	27.300 €		15.9.2015	ZVONIMIROVA CENTAR
15	ULICA STEFANA ŠROULEŠ	2002	-1	GM	11,83	8.000 €		21.2.2015	ZVONIMIROVA CENTAR
16	ULICA STEFANA ŠROULEŠ	2002	-2	GM	13,29	4.500 €		15.2.2015	ZVONIMIROVA CENTAR

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) dostavlja se izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena garaničnih mjesta za nekretninu oznake k.č. 57333, k.o. Centar, Jurkovićevo ulica. Sukladno rindnoj inačici Plana približnih vrijednosti predmetna nekretnina nalazi se u cjenovnom bloku Petrova zapad.

Pripominje se da je Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, sukladno članku 70. stavak 1. ZPVN-a, preuzelo početne podatke o realiziranim kupoprodajama nekretnina za eNekretnine iz Evidencije prometa nekretnina porezne uprave. Obzirom da nije provedena potpuna evaluacija podataka u eNekretninama te da se još uvijek ne izdaju izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena iz eNekretnina (dl. 16. st.1 točka 5. ZPVN-0), ovaj izvadak ne predstavlja sve transakcije na promatranom ili usporedivom području, već samo one koje su stručne službe Grada Zagreba uspjele pribaviti i evidentirati u zbirku kupoprodajnih cijena u dobroj vjeri i najboljem znanju.

KLASA:940-01/17-030/887
URBROJ:251-14-03/09-17-3
Zagreb, 13. rujna 2017.

Izradio: Drago Bertić, mag. iur.

D. Bertić

Odobrila: Ruža Lisac, dipl. ing. grad.

Ruža Lisac