

Danijel Malčić, dipl.ing.građ. – Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu nekretnina
Borisa Hanžekovića 93, Požega, OIB: 85157706723
mob: 098 983 9470, e-mail: danijel.malcic@mail.com



PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ: GRAD POŽEGA
Trg sv. Trojstva 1
34000 Požega
OIB: 95699596710

NEKRETNINA: Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-100)
Stan u visokom prizemlju, površine 48,31 čm, Siget 14F, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi na k.č.br. 661, k.o. Klara upisan u zk ul. 22973

SVRHA: Određivanje tržišne vrijednosti nekretnina

Procjenitelj:

Danijel Malčić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za područje graditeljstva
i procjenu nekretnina

SADRŽAJ:

1. Rješenje o imenovanju
2. Izjava i status procjenitelja i sukob interesa
3. Popis primjenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature
4. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana, adrese i drugih prostornih podataka, te ocjena legaliteta
 - 4.1 Zadatak
 - 4.2 Prostorna identifikacija nekretnina
 - 4.3 Stanje prema katastru i zemljišnjim knjigama
 - 4.4. Legalnost nekretnine
5. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
6. Geometrijski podaci
7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu
8. Metoda procjene
9. Izračun vrijednosti nekretnine
10. Mišljenje / Zaključak
11. Prilozi
 - Izvod iz katastarskog plana
 - Prijepis posjedovnog lista
 - Izvadak iz zemljišne knjige

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
SLAVONSKI BROD

URED PREDSJEDNIKA

Poslovni broj: 4-Su-181/2021

Slav. Brod, 27. travnja 2021.

RJEŠENJE

Sutkinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Slav. Brodu, Dubravka Šimić, na temelju članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima ("NN" br. 28/13.,33/15. 82/15. 82/16. i 126/19.) u vezi članka 12. i članka 12. a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("NN" br. 38/14. 123/15. i 61/19. - dalje Pravilnik), povodom zahtjeva Danijela Malčić iz Požege, Borisa Hanžekovića 93, za imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina

riješila je

I. Danijel Malčić, dipl. ing. građ., OIB 85157706723, sin Ivana i Marije r. Kolić, rođ. 11. kolovoza 1983. u Požegi, s prebivalištem u Požegi, Borisa Hanžeković 93, državljanin Republike Hrvatske

s danom 7. lipnja 2021. imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

II. Imenovani stalni sudski vještak dužan je sukladno odredbi čl. 9. st. 1. u svakoj kalendarskoj godinu dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju za narednu tekuću godinu, jer će u protivnom sukladno odredbi čl. 13. st. 1. toč. 7. Pravilnika, biti razriješen.

Obrazloženje

1. Danijel Malčić, dipl. ing. građ., podnio je sukladno odredbi članka 12. i članka 12. a. Pravilnika, zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina.

2. Iz priloženih dokaza uz zahtjev proizlazi da podnositelj molbe kao fizička osoba ispunjava potrebne uvjete za ponovnim imenovanjem

3. Uvidom u rješenje predsjednika Županijskog suda u Slav. Brodu od 7. lipnja 2017., broj 4-Su-106/16 utvrđeno je da je podnositelju zahtjeva s danom 7. lipnja 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan za sudskog vještaka, te da ne postoje zapreke iz članka 49. Zakona o državnim službenicima.

4. Kako je utvrđeno da ne postoje zapreke za ponovnim imenovanjem podnositelja zahtjeva prema odredbi članka 12. stavka 5. Pravilnika, riješeno je kao u izreci rješenja.

5. Ponovno imenovani stalni sudski vještak ne daje prisegu sukladno odredbi članka 12. stavka 7. Pravilnika.

Sutkinja ovlaštena obavljati
poslove sudske uprave

Dubravka Šimić



Dostaviti:

1. Danijel Malčić, Požega, B. Hanžekovića 93
2. Općinski sud u Slav. Brodu
3. Općinski sud u Požegi
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave, Zagreb
5. Spis

2. IZJAVA PROCJENITELJA I STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujem da posjedujem dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi, kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravim kvalitetnu procjenu.

Potvrđujem da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga pregledao sam nekretnine te izvršio istraživanje lokalnog tržišta i tržišta šireg okruženja. Prikupljene podatke sam obradio i protumačio koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Očitovanjem na stanje legalnosti nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koja donose odluke iz područja ishođenja akata i uporabe nekretnina. Očitovanje je dano temeljem vizualnog pregleda zgrade, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost zgrade.

U Požegi, studeni 2022.

Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu nekretnina:

Danijel Malčić, dipl.ing.građ.

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN RH br. 78/2015),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN RH br. 105/2015),
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora,
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske (nadogradnja I, Bilten XII.-2021.),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN RH br. 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/2010, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN RH br. 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN RH br. 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o prostornom uređenju (NN RH br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN RH br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN RH br. 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata,
- Uredba o visini vodnoga doprinosa,
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni portal eNekretnine,
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“,
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH Podaci ICON (The international construction and development community) – Internacionalna zajednica sudionika u gradnji,
- FIDIC etički kodeks (International Federation of Consulting Engineers) – Internacionalna udruga inženjera – konzultanata,
- Prostorni planovi JLS,
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb 2016.,
- Normalherstellungskosten 2010 NHK 2010 (Bekanntmachung der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW – RL) vom 5. September 2012),
- dostupni web podaci sa e-nekretnine, geoportal.dgu.hr, katastar.hr, zajednički informatički sustav zemljišnih knjiga i katastra-javna aplikacija.

4. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, POTANKOM PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA, TE OCJENA LEGALITETA

4.1. ZADATAK:

Po primitku narudžbenice br. 24/22 od 15. studenoga 2022. za procjenu vrijednosti nekretnina potrebno je izraditi Procjembeni elaborat o tržišnoj vrijednosti nekretnine (stan u Zagrebu, Siget 14F) na k.č.br. 661, k.o. Klara, upisan u zk ul. 22973, etažno vlasništvo (E-100): stan u visokom prizemlju, površine 48,31 m², Siget 14F, koji je jednako velik kao i ostali dijelovi.

Procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su mi dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja.

NARUČITELJ: GRAD POŽEGA
Trg sv. Trojstva 1
34000 Požega
OIB: 95699596710

NEKRETNINA: 101. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-100) stan u visokom prizemlju, površine 48,31 m², Siget 14F, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi

LOKACIJA: k.č.br. 661, k.o. Klara
Siget 14F

SVRHA I KORISNIK PROCJENE: Procjena tržišne vrijednosti nekretnina, Grad Požega

DATUM PREGLEDA NEKRETNINE: 17.11.2022.

DAN KAKVOĆE: 21.11.2022.

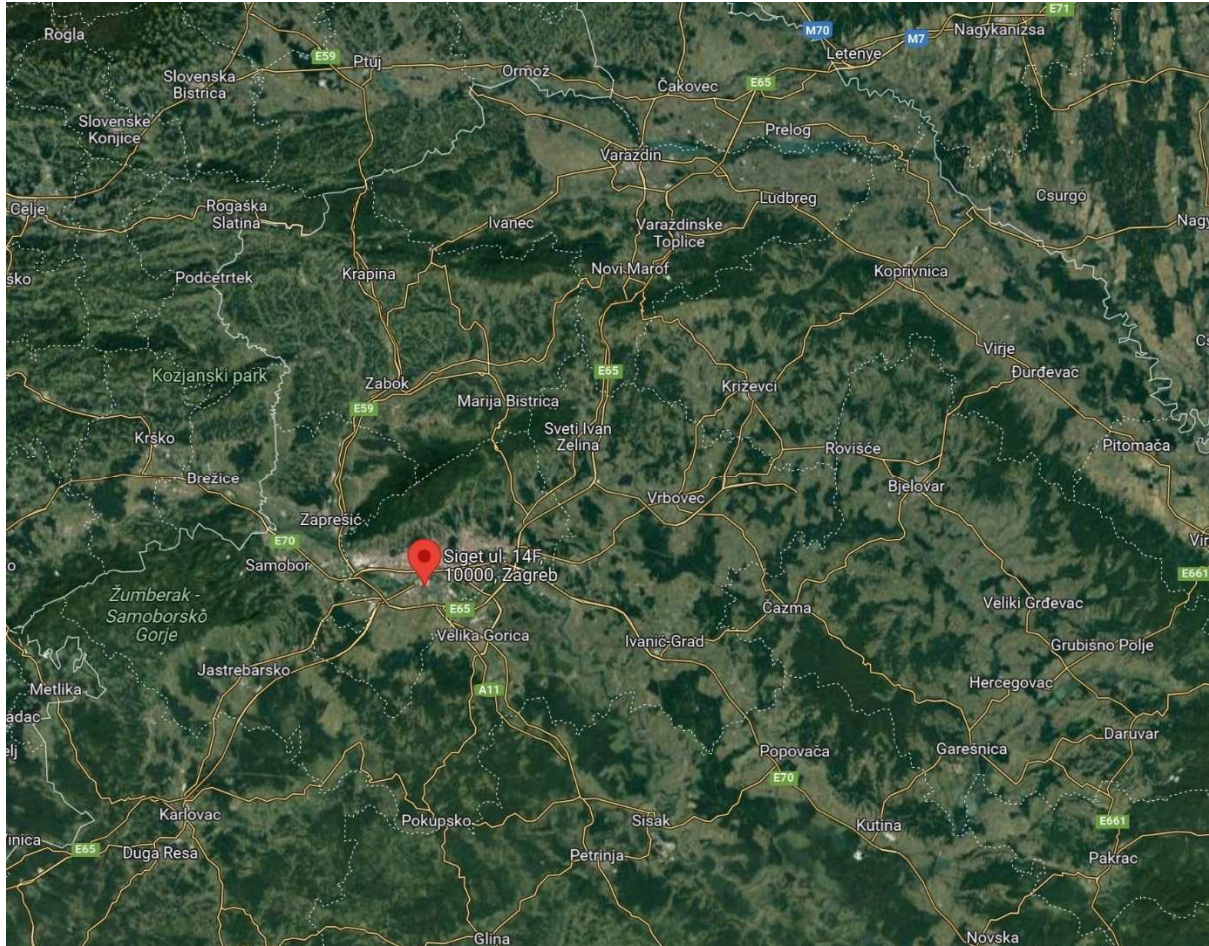
DAN VREDNOVANJA: 21.11.2022.

OSNOVICA ZA VREDNOVANJE: Tržišna vrijednost nekretnine

PROCJENITELJ: Danijel Malčić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu nekretnina

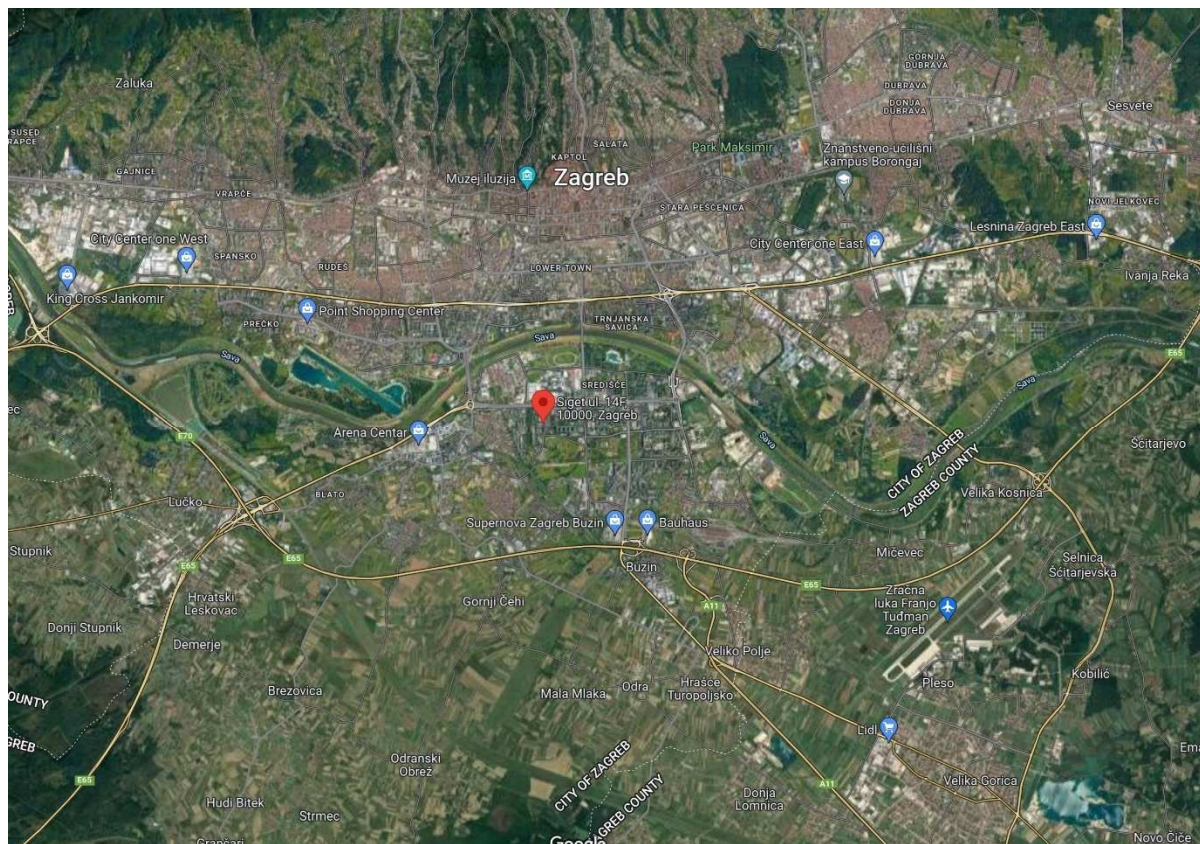
4.2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

MAKRO



Službeni naziv :	Republika Hrvatska
Kopnena površina:	56.542 km ²
Teritorijalno more:	31.067 km ²
Politički ustroj:	Parlamentarna demokracija
Glavni grad:	Zagreb
Broj stanovnika:	3.888.529 (popis 2021.)
Službeni jezik:	hrvatski
BDP (procjena 2018.):	ukupno 104,86 milijardi USD po stanovniku 27.664
Valuta:	hrvatska kuna (100 lipa)

MIKRO



Predmetna nekretnina nalazi se na području katastarske općine Klara, u južnom dijelu grada Zagreba. Nekretnine u neposrednoj okolici su stambene i poslovne namjene. Sredinu karakterizira jaka aktivnost na tržištu nekretnina.

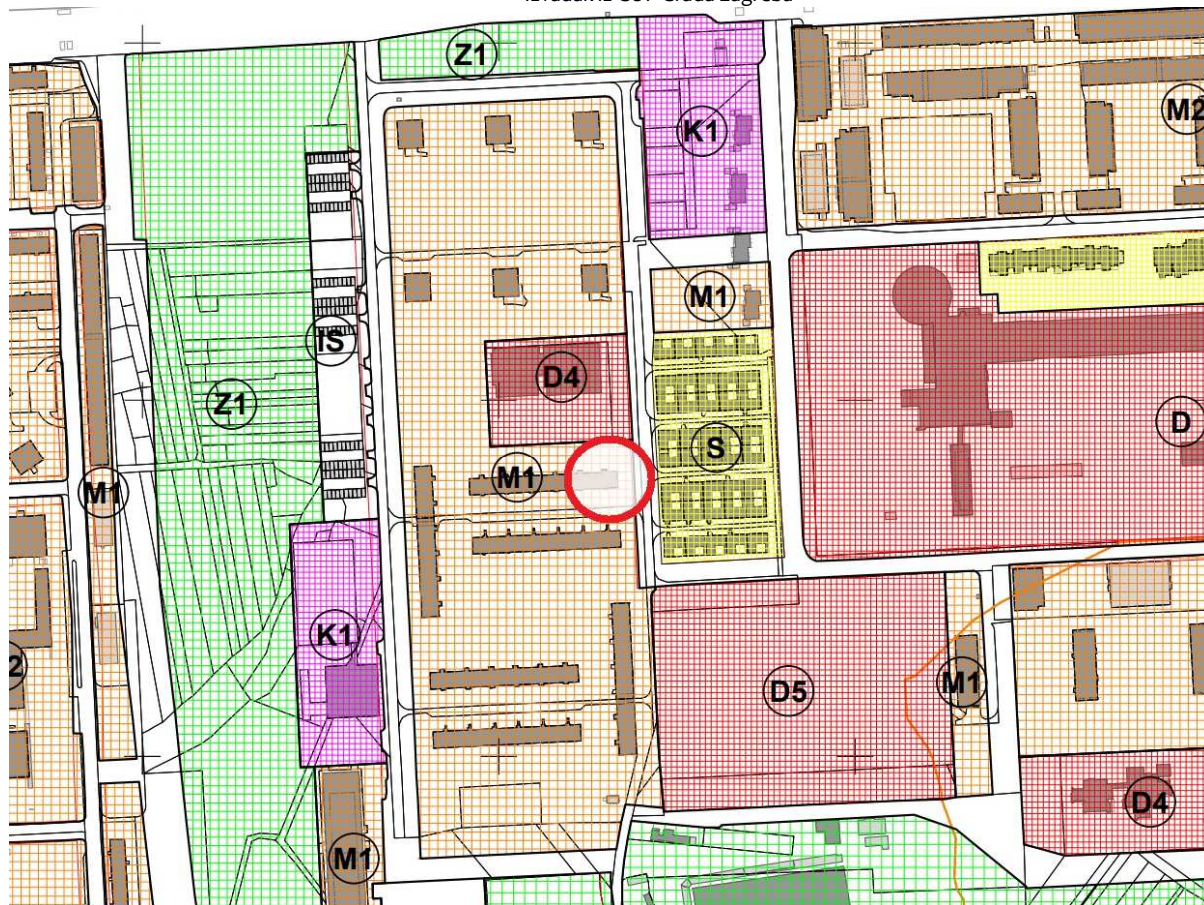
Nekretnina se nalazi na zapadnom dijelu Novog Zagreba, graniči sa Sopotom na istoku, Trnskim na zapadu, Zagrebačkim velesajmom na sjeveru i Podbrežjem na jugu. U blizini se nalazi popularni shopping centar Avenue Mall, dom zdravlja za srčane bolesti, autoškola Siget, prekršajni sud. Središnji Trg bana Josipa Jelačića nalazi se oko 3km sjeverno. Najbliža međunarodna zračna luka Franjo Tuđman se nalazi oko 5 km jugoistočno. Glavni autobusni kolodvor Zagreb nalazi se oko 3,5 km sjeveroistočno, a glavni željeznički kolodvor oko 2 km sjeverno. U blizini nekretnine nalazi se tramvajska stanica.

Ukupna pristupačnost nekretnini je odlična.

PRISTUP NEKRETNINI: k.č.br. 661, k.o. Klara ima direktan i slobodan pristup na javnu prometnu površinu sa južne strane.

K.č.br. 661, k.o. Klara nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja prema Generalnom urbanističkom planu grada Zagreba u zoni M1 – mješovite namjene, pretežno stambene.

Izvadak iz GUP Grada Zagreba



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

	STAMBENA NAMJENA		SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA - SPORT S GRADNJOJ
	MJEŠOVITA NAMJENA		SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA - SPORT BEZ GRADNJE
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA		JAVNE ZELENE POVRŠINE - JAVNI PARK
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA		JAVNE ZELENE POVRŠINE - GRADSKE PARK ŠUME
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA		JAVNE ZELENE POVRŠINE - TEMATSKI PARK
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - UPRAVNA		JAVNE GRADSKE POVRŠINE - TEMATSKÉ ZONE
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - SOCIJALNA		ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ZDRAVSTVENA		POSEBNA NAMJENA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - PREDŠKOLSKA		POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ŠKOLSKA		GROBLJE
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - VISOKO UČILIŠTE I ZNANOST, TEHNOLOŠKI PARKOVI		VODE I VODNA DOBRA - POVRŠINE POD VODOM
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - KULTURNA		VODE I VODNA DOBRA - POVRŠINE POVMERENO POD VODOM
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - VJERSKA		KORIDOR POSEBNOG REŽIMA DALEKOVODA
	GOSPODARSKA NAMJENA		KORIDOR POSEBNOG REŽIMA POTOKA
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA		TRŽNICA
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA		SPREMIŠTA TRAMVAJA I AUTOBUSA
	GOSPODARSKA NAMJENA - TRGOVAČKI KOMPLEKSI		REZERVACIJA PROŠIRENJA POSTOJEĆE ULICE
	GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA		GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA

4.3. STANJE PREMA KATASTRU I ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA:

Općinski sud: Novi Zagreb

Z.K. izvadak: e-izvadak od 21.11.2022.

ZEMLJIŠNE KNJIGE				Površina čest	KATASTAR			Površina čest (m ²)
K.O.	z.k.ul	z.č.br	Podul		k.o.	k.č.br.	pos.list	
Klara	22973	661		1239 m ²	Klara	661	6283	1239

Opis nekretnine z.k.ul. 22973: stambena zgrada Siget 14A, 14B, 14C, 14D, 14E, 14F

Vlasnici z.k.ul. 22973 (E-100): 101. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-100): stan u visokom prizemlju, površine 48,31 m², Siget 14F, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi
GRAD POŽEGA
Trg sv. Trojstva 1
34000 Požega
OIB: 95699596710

Teret z.k.ul. 22973 (E-100): Tereta nema!

Svi ostali podaci nalaze se u izvratku iz zemljišne knjige priloženom na kraju elaborata.

Za predmetnu nekretninu sam se služio podacima dostavljenim od strane Naručitelja, javno dostupnim podacima iz zemljišne knjige i katastra, kao i ostalim dostupnim podacima.

4.4. LEGALNOST NEKRETNINA:

Za navedenu nekretninu nisu dostavljeni dokazi legalnosti, zgrada je ucrtana u katastru i upisana u zemljišnim knjigama, te u zemljišno-knjižnom ulošku stoji pozitivna zabilježba da je za stambenu zgradu Siget 14A, 14B, 14C, 14D, 14E i 14F sagrađenu na k.č.br. 661, k.o. Klara priloženo Uvjerenje Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba, Odsjek IV. (Novi Zagreb) KLASA: 935-08/2011-02/154, URBROJ: 251-15-02/4-11-2 od 25. ožujka 2011. godine.

Procjena vrijednosti izrađena je pod pretpostavkom da je zgrada legalna.

5. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Zemljište na kojem se nalazi nekretnina je nepravilnog tlocrtnog oblika, nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, ima direktan pristup na javnu prometnu površinu sa južne strane.

Na zemljištu se nalazi zgrada sa 6 ulaza, svaki ulaz ima 17 stanova, ukupno 102 stana u zgradi. Zgrada ima razizemlje, visoko prizemlje i 4 kata. Za podatke o dimenzijama korišteni su podaci

dostavljeni od strane Naručitelja kao i javno dostupni podaci iz zemljišnih knjiga i katastra, te je izvršena izmjera na licu mjesta.

Predmet procjene je stan u visokom prizemlju, površine 48,31 m², Siget 14F, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi.

Stan se sastoji od ulaza, kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice, wc-a, ostave, sobe i lođe te pripadajućeg spremišta u razizemlju.

Zagrijavanje stana ostvareno je preko gradske toplane.

PRIKLJUČCI:	
Električna struja	priključena
Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključena

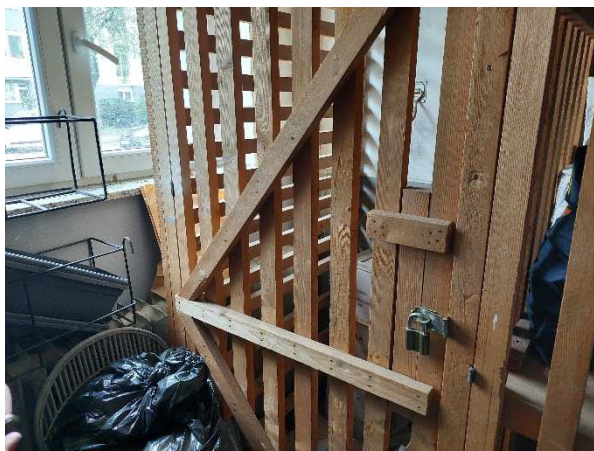
6. GEOMETRIJSKI PODACI

Zemljište je nepravilnog tlocrtnog oblika, bez nagiba, zgrada se sastoji od 102 stana. Predmetni stan nalazi se u visokom prizemlju u jugoistočnom dijelu zgrade, a sastoji se od ulaznog prostora, kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice, wc-a, ostave, sobe i lođe te pripadajućeg spremišta u razizemlju.

Pristup predmetnoj čestici je s južne strane javnom prometnom površinom.

Površina se nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja i smatra se zemljištem 1. kategorije prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

STAN		
Namjena	stambena	
Godina izgradnje	prije 1968.	
Položaj	jugoistok	
Etaža	visoko prizemlje	
Konstrukcija	temelji	betonski
	nosivi zidovi	opeka
	pregradni zidovi	opeka
	stropna konstrukcija	armirano-betonska
	krov	ravni
Pročelje	žbuka i boja	
Obrada zidova	žbuka i boja, keramičke pločice	
Obrada podova	parket, linoleum, keramičke pločice	
Stolarija	vanjska	drvena
	unutarnja	drvena
Održavanje	neredovito	
Grijanje	gradska toplana	
Neto površina	48,31 m ²	





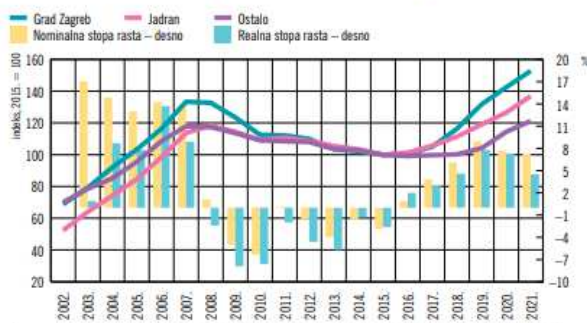
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Izvadak iz publikacije HNB-a: Financijska stabilnost, br. 23. od svibnja 2022. sektor Nekretnine

U uvjetima snažnoga gospodarskog oporavka tijekom 2021. godine cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti zahvaljujući snažnoj inozemnoj potražnji, povoljnim uvjetima financiranja, nastavku rasta stambenoga kreditiranja i povećanju troškova gradnje u građevinskom sektoru. Uz sve veći nesklad kretanja cijena i njihovih ključnih makroekonomskih odrednica, rizici koji izviru s tržišta stambenih nekretnina povećavaju se i zbog nepovoljnih učinaka inflatornih pritisaka na realne dohotke i potražnju te neizvjesnosti u vezi s nastavkom pandemije koronavirusa i ratnim sukobom u Ukrajini. Eventualni nastavak snažnog rasta cijena stambenih nekretnina povećava i vjerojatnost naglog preokreta u slučaju makroekonomskog poremećaja, što bi smanjilo likvidnost i povećalo potencijalne gubitke za kreditne institucije. Na tržištu komercijalnih nekretnina nastavljaju rasti pritisci na pad prinosa, posebice u segmentu logističkih prostora.

Tržište stambenih nekretnina pokazalo se otpornim na pandemiju uzrokovanu koronavirusom, a cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti i u uvjetima brzoga gospodarskog oporavka u drugoj polovini 2021. godine. Intenzitet porasta cijena ubrzavao se tijekom godine, a u posljednjem tromjesečju 2021. godišnja stopa rasta dosegla je 9,1%. Pritom je najveći porast zabilježen na Jadranu (11,7%), dok se u Zagrebu i ostatku Hrvatske rast cijena u odnosu na prethodne godine usporio. Promatra li se cijela 2021. godina, u Hrvatskoj su cijene porasle za 7,3% u odnosu na 2020., odnosno za 4,5% u realnom iznosu (deflacirano potrošačkim cijenama) (Slika 4.1.). Ukupan porast cijena stambenih nekretnina u posljednjih pet godina u Hrvatskoj dosegnuo je otprilike 40%, što je u skladu s prosječnim kretanjima u EU-u (Slika 4.2.), a sama razina cijena premašila je raniji vrhunac iz 2008. godine za 12%.

Slika 4.1. Unatoč usporavanju, rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj zadržao se na visokoj razini



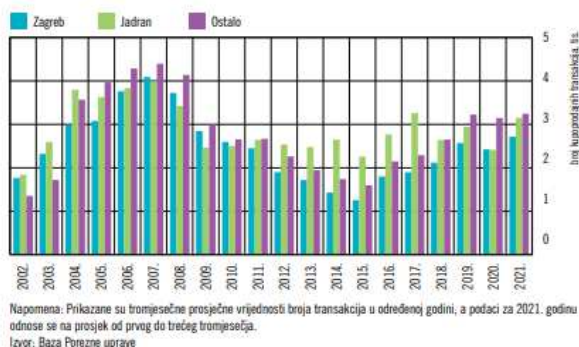
Slika 4.2. Porast cijena u Hrvatskoj usporediv je s drugim zemljama europskog područja



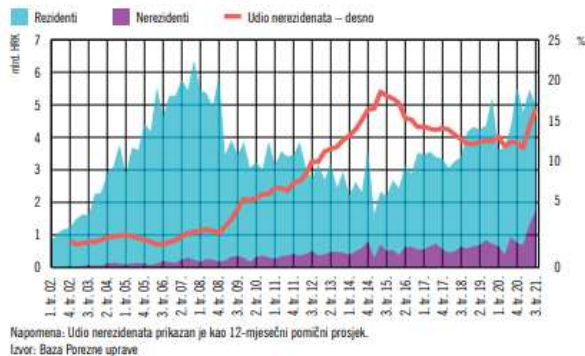
Uz rastuću potražnju na tržištu stambenih nekretnina, obujam kupoprodajnih transakcija nadmašio je pretpandemijsku razinu. U 2021. godini vidljiv je oporavak broja transakcija na tržištu stambenih nekretnina uz porast ukupnog obujma od 9% u odnosu na 2019. godinu, nakon znatnog usporavanja u uvjetima pandemije i potresa koji su pogodili grad Zagreb i Sisačko-moslavačku županiju (Slika 4.3.). Broj transakcija porastao je na cijeloj teritoriji Hrvatske, ali posebno je bio izražen na Jadranu, gdje se u 2021. godini realizirala trećina transakcija. Tom je porastu znatno pridonijela potražnja nerezidenata, koji su u 2021. godini u ukupnom broju transakcija sudjelovali s oko 10%, u ukupnoj vrijednosti s oko 20%. Očekivani skori ulazak u europsko područje i područje Schengena mogao bi dodatno potaknuti potražnju nerezidenata (Slika 4.4.), posebice u priobalnim regijama (Slika 4.5.). Na rast potražnje i cijenu stambenih nekretnina djelovali su i dalje povoljni uvjeti financiranja na tržištu i percepcija nekretnina kao sigurne imovine. Poticaj potražnji dale su promjene u načinu života i rada poput “rada na daljinu”, koje su povećale potražnju za stambenim prostorom i potaknule preferencije za život izvan gradskih jezgri. Pritom je porasla važnost suvremenih standarda gradnje, pa se osobito povećala potražnja izvan središta grada Zagreba i u okolnim gradovima. Nadalje, potražnju za stambenim nekretninama podupiru i dalje povoljni uvjeti financiranja uz niske i padajuće kamatne stope koje su se do kraja 2021. smanjile na oko 2,5% (vidi poglavlje 3. Sektor kućanstava). Oporavku transakcija i rastu cijena pridonijela su i povoljna kretanja na tržištu rada u 2021. uz snažan oporavak pouzdanja potrošača te nastavak državnog programa subvencioniranih stambenih kredita. Broj odobrenih stambenih kredita obuhvaćenih državnim programom u proljeće 2021. bio je najviši dosad, a subvencionirani krediti činili su oko petine novoodobrenih stambenih kredita u 2021. godini (u 2020. kada su

održana dva kruga subvencioniranja čak trećinu) (Slika 4.6.). U 2022. godini krug zaprimanja zahtjeva, koji je završio 22. travnja, mogao bi poduprijeti nastavak rasta stambenih kredita i porasta cijena.

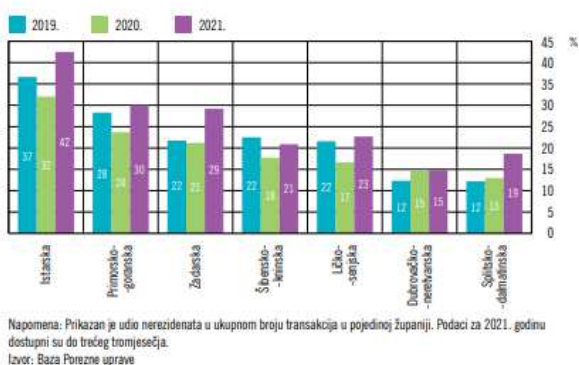
Slika 4.3. Obujam transakcija stambenih nekretnina oporavio se



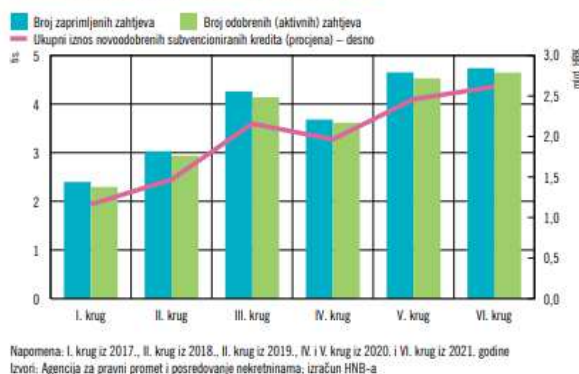
Slika 4.4. Promet stambenih nekretnina podupire i potražnja nerezidenata



Slika 4.5. Potražnja nerezidenata koncentrirana je u priobalnim županijama



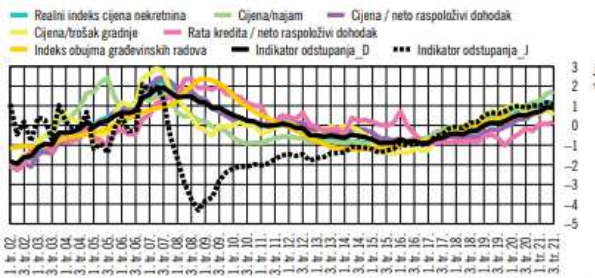
Slika 4.6. U 2021. godini odobren je dosad najviši iznos subvencioniranih kredita u jednom krugu



Kompozitni indikator odstupanja cijena nekretnina nastavlja upućivati na sve veći nesklad kretanja cijena i njihovih ključnih makroekonomskih odrednica (Slika 4.7.). Gospodarski oporavak popraćen rastom raspoloživog dohotka neznatno je poboljšao omjer cijena stambenih nekretnina i dohotka, no problem priuštivosti nekretnina na tržištu i dalje je izražen. Omjeri cijena u odnosu na dohodak i troškove najma tako su i dalje povišeni u odnosu na svoje dugoročne tendencije, a osobito prema razinama od prije pet godina. Upravo su pogoršanje priuštivosti nekretnina i povećanje troškova stanovanja velik ekonomski i društveni izazov za čije su rješavanje potrebne interakcija i koordinacija raznih politika na tržištu. S druge strane, priuštivost kreditnog financiranja nekretnine (maksimalan iznos kredita koji kućanstva mogu dobiti uz zadane uvjete na tržištu) i dalje je razmjerno povoljna zahvaljujući iznimno povoljnim uvjetima financiranja (Slika 4.8.). Također, unatoč porastu iznosa kredita kao posljedice porasta cijena nekretnina, u razdoblje niskih i padajućih kamatnih stopa i rast raspoloživog dohotka održali su omjer otplate duga i dohodaka razmjerno stabilnim. Navedeni pokazatelji upućuju na još uvijek umjeren nesklad između kretanja cijena stambenih nekretnina i njihovih makroekonomskih odrednica, odnosno umjeren rizik koji proizlazi iz tog tržišta, što je prepoznao i ESRB. Ponuda nekretnina postupno se prilagođava rastućoj potražnji. Iako se u drugoj polovini 2021. građevinska aktivnost blago smanjila, obujam građevinskih radova na zgradama na godišnjoj se razini povećao za 10%. Poslovni optimizam u sektoru građevinarstva ojačao je, a porastao je i broj izdanih građevinskih dozvola za stambene zgrade, i to iznad pretpandemijske razine (Slika 4.9.). Rastao je broj poduzeća kao i broj zaposlenih u djelatnostima građevinarstva i poslovanja s nekretninama, dok su novi plasmani kreditnih institucija sektoru nefinancijskih poduzeća bili najviše usmjereni upravo prema tim djelatnostima, premda je udio dodane vrijednosti građevine u BDV-u bio stabilan. No, građevinska aktivnost i broj završenih objekata i dalje su znatno niži u odnosu na razdoblje prije globalne financijske krize (Slika 4.9.). Tako je u 2021. dovršeno nešto manje od 12 tisuća novih stambenih objekata, od toga oko 3 tisuće u gradu Zagrebu, a u 2008. godini broj novih objekata bio je dva do tri puta veći: u cijeloj Hrvatskoj dovršeno je više od 25 tisuća objekata, a u gradu Zagrebu oko 9 tisuća objekata. Povećanje ponude nekretnina prati porast troškova gradnje, što utječe i na cijenu novogradnje. Cijene građevnog materijala (željeza, drvene građe, aluminija) znatno su porasle na globalnom tržištu u prvoj polovini

2021., uz tek blago smanjenje potkraj prošle godine, a snažno su porasle i cijene energije. Umjeren porast troškova rada donekle je ublažio utjecaj rastućih cijena uvoznih materijala i energije, pa su ukupni troškovi gradnje na godišnjoj razini porasli za 10%. Cijene novogradnje pritom su manje porasle u Zagrebu (4,5%), a više u ostatku Hrvatske (12%). Uz jačanje domaće potražnje za novogradnjom, snažnija aktivnost na obnovi potresom pogođenih područja (posebice na stambenim zgradama u gradu Zagrebu) i daljnja aktivnost na izgradnji infrastrukturnih projekata preko sredstava iz fondova EU-a mogle bi i ubuduće jačati građevinsku aktivnost, ali i stvarati dodatni pritisak na troškove gradnje.

Slika 4.7. Cijene nekretnina odstupaju od ključnih makroekonomskih odrednica



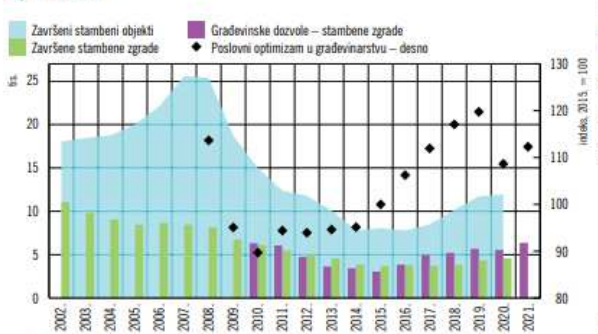
Napomena: Podaci za 2021. godinu dostupni su do trećeg tromjesečja. Prikazane su standardizirane cikličke komponente različitih pokazatelja relevantnih za kretanje cijena nekretnina dobivenih na osnovi jednostranog i dvostranog HP filtra ($\lambda = 400.000$) koje su uključene u kompozitni indikator odstupanja. Dvostranim HP filtrom (D) promatra se cijeli uzorak, a jednostranim (J) samo do pojedinog trenutka u uzorku. Oba indikatora izračunavaju se kao prva glavna komponenta standardiziranih ciklusa pokazatelja. Indeks obujma građevinskih radova odnosi se na zgrade.
 Izvori: DZS i Eurostat, HNB

Slika 4.8. Sposobnost kućanstava da financiraju kupnju nekretnine u posljednjem razdoblju ostala je stabilna



Napomena: Podaci za 2021. godinu dostupni su do trećeg tromjesečja. Hipotetski obujam zaduživanja definiran je kao maksimalni iznos kredita koji kućanstva mogu dobiti kad se u obzir uzmu raspoloživi dohodak, kamatne stope na stambene kredite i prosječni rok dospijeća stambenih kredita, a dio dohotka kojim se kućanstvo koristi za servisiranje duga konstantan je u promatranom razdoblju. Pokazatelj omjera cijene nekretnina i hipotetskog obujma zaduživanja izračunat je prema Hertrichu (2019.): <https://www.bundesbank.de/en/publications/research/discussion-papers/a-novel-housing-price-misalignment-indicator-for-germany-806946>.
 Izvori: DZS i Eurostat, HNB

Slika 4.9. Nastavio se rast građevinske aktivnosti i poslovnog optimizma



Napomena: Stambene zgrade jesu građevine u kojima je 50% ili više ukupne korisne podne površine zgrade namijenjeno stambenim svrhama.
 Izvori: DZS i HNB

Slika 4.10. Troškovi gradnje rastu istodobno s cijenama nekretnina



Napomena: Trošak materijala odnosi se na indeks proizvođačkih cijena građevnog materijala na domaćem tržištu. Indeks mjeri promjene u razini proizvođačkih cijena građevnog materijala proizvedenog i prodanog na domaćem tržištu, a ne obuhvaća cijene opreme, mehanizacije i rada te druge elemente iz strukture cijena građevinskih radova. U trošak gradnje osim materijala i rada ulaze i drugi troškovi, poput energije i transporta.
 Izvori: DZS, HNB i Eurostat

8. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

TROŠKOVNA METODA temeljena je na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu. Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom. Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

POREDBENA METODA temeljena je na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja. Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

PRIHODOVNA METODA temeljena je na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja. Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu. Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine. Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučio sam ovu procjenu napraviti poredbenom metodom.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno <i>Total</i>	novi stambeni objekti <i>New dwellings</i>	postojeći stambeni objekti <i>Existing dwellings</i>	Grad Zagreb <i>City of Zagreb</i>	Jadran <i>Adriatic coast</i>	Ostalo <i>Other</i>
Godina <i>Year</i>	Tromjesečje <i>Quarter</i>						
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,57	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

Cijene su preuzete sa stranica Državnog zavoda za statistiku.

9. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (poredbena metoda)

Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene podnesen je zahtjev za izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta.

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA STANA I APARTMANA

Zatražio/la: ()

ID Izvatka: 35574

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	SIGET 15F, GRAD ZAGREB	SIGET 14A, GRAD ZAGREB	SIGET 21C, GRAD ZAGREB	SIGET 14D, GRAD ZAGREB	SIGET 21B, GRAD ZAGREB	SIGET 20D, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	664	661	674	661	674	666
6	K.O.	KLARA	KLARA	KLARA	KLARA	KLARA	KLARA
7	K.Č.	664	661	674	661	674	666
8	K.O.	KLARA	KLARA	KLARA	KLARA	KLARA	KLARA
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	36,78	36,27	47,77	52,61	53,72	50,32
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
11	STAN (m ²)	36,78	36,27	47,77	52,61	53,72	50,32
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)						
13	GODINA IZGRADNJE	1965	1966	1965	1966	1965	1965
14	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	6	6	6	6	6	6
15	ETAŽA (KAT)	S	I	S	PR	PR	PR
16	SOBNOST STANA	1-SOBNI	1-SOBNI	2-SOBNI	2-SOBNI	2-SOBNI	2-SOBNI
17	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	361.282,64	446.034,84	532.425,42	776.973,39	676.312,20	703.954,85
18	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	49.000,00	60.000,00	70.300,00	103.000,00	90.000,00	93.000,00
19	PODLUŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
19	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
20	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	31.07.2019	20.11.2019	26.06.2020	11.04.2022	11.11.2021	29.03.2021
21	CIJENOVNI BLOK	SIGET I	SIGET I	SIGET I	SIGET I	SIGET I	SIGET I
22	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	SIGET 15A, GRAD ZAGREB	SIGET 15E, GRAD ZAGREB	SIGET 14F, GRAD ZAGREB	SIGET 20B, GRAD ZAGREB	SIGET 21A, GRAD ZAGREB	SIGET 21F, GRAD ZAGREB	SIGET 20B, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST	ST	ST	ST	ST
5	K.Č.	664	664	661	666	674	674	666
6	K.O.	KLARA	KLARA	KLARA	KLARA	KLARA	KLARA	KLARA
7	K.Č.	664	664	661	666	674	674	666
8	K.O.	KLARA	KLARA	KLARA	KLARA	KLARA	KLARA	KLARA
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	52,81	53,83	52,64	53,72	46,72	53,83	52,45
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
11	STAN (m ²)	52,81	53,83	52,64	53,72	46,72	53,83	52,45
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)							
13	GODINA IZGRADNJE	1965	1965	1966	1965	1965	1965	1965
14	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	6	6	6	6	6	6	6
15	ETAŽA (KAT)	PR	PR	PR	1	1	1	1
16	SOBNOST STANA	2-SOBNI	2-SOBNI	2-SOBNI	2-SOBNI	2-SOBNI	2-SOBNI	2-SOBNI
17	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	785.301,67	602.448,40	720.000,00	783.071,74	752.011,40	523.825,26	571.723,07
18	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	104.000,00	80.000,00	96.874,88	104.000,00	100.000,00	70.000,00	77.000,00
19	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE		NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE		NE	NE	NE	NE
20	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	13.02.2021	20.07.2020	11.04.2019	11.05.2022	11.01.2022	12.07.2021	16.10.2019
21	CJENOVNI BLOK	SIGET I	SIGET I	SIGET I	SIGET I	SIGET I	SIGET I	SIGET I
22	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA


1	R.BR. NEKRETNINE	14	15	16
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	SIGET 14E, GRAD ZAGREB	SIGET 20A, GRAD ZAGREB	SIGET 21B, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	ST	ST	ST
5	K.Č.	661	666	674
6	K.O.	KLARA	KLARA	KLARA
7	K.Č.	661	666	674
8	K.O.	KLARA	KLARA	KLARA
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	52,64	50,32	67,60
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			
11	STAN (m ²)	52,64	50,32	67,60
12	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)			
13	GODINA IZGRADNJE	1966	1965	1965
14	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	6	6	6
15	ETAŽA (KAT)	1	1	PR
16	SOBNOST STANA	2-SOBNI	2-SOBNI	3-SOBNI
17	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	584.408,54	596.988,40	714.400,00
18	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	78.800,00	75.000,00	95.015,26
19	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE		NE
	UKLJUČEN PDV	NE		NE
20	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	10.10.2019	14.01.2019	30.11.2021
21	CJENOVNI BLOK	SIGET I	SIGET I	SIGET I
22	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA


Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi SIGET 14 F, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 661 k.o. KLARA, GRAD ZAGREB. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku SIGET I. 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: 940-01/22-028/755

URBROJ: 251-11-01/019-22-2

ZAGREB, 24.11.2022.


IZRADIO/IZRADILA:
SANJA PIGAC


ODOBRILA/ODOBRILA:

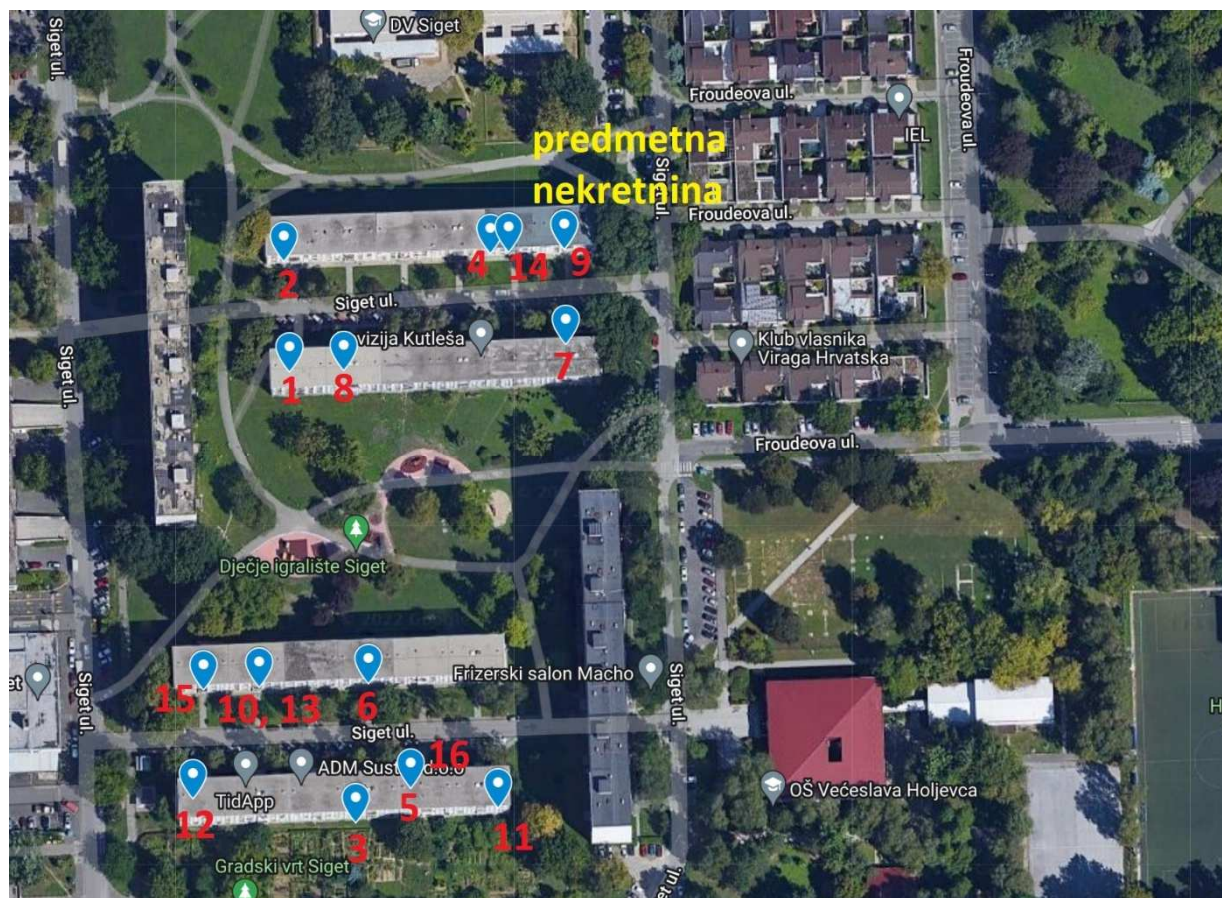
POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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 NEKRETNINE: 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 – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽA (KAT): PO – podrum; pretežito ukopana, S – suteran, PR – prizemlje, razzemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

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



Nekretnina 1

Stan se nalazi u Zagrebu, na k.č.br. 664, k.o. Klara.

Datum kupoprodaje: 31.07.2019.

Kupoprodajna cijena: 361.282,64 kn

Površina: 36,78 m²

Nekretnina 2

Stan se nalazi u Zagrebu, na k.č.br. 661, k.o. Klara.

Datum kupoprodaje: 20.11.2019.

Kupoprodajna cijena: 446.034,84 kn

Površina: 36,27 m²

Nekretnina 3

Stan se nalazi u Zagrebu, na k.č.br. 674, k.o. Klara.

Datum kupoprodaje: 26.06.2020.

Kupoprodajna cijena: 532.425,42 kn

Površina: 47,77 m²

Nekretnina 4

Stan se nalazi u Zagrebu, na k.č.br. 661, k.o. Klara.

Datum kupoprodaje: 11.04.2022.

Kupoprodajna cijena: 776.973,39 kn

Površina: 52,61 m²

Nekretnina 5

Stan se nalazi u Zagrebu, na k.č.br. 674, k.o. Klara.
Datum kupoprodaje: 11.11.2021.
Kupoprodajna cijena: 676.312,20 kn
Površina: 53,72 m²

Nekretnina 6

Stan se nalazi u Zagrebu, na k.č.br. 666, k.o. Klara.
Datum kupoprodaje: 29.03.2021.
Kupoprodajna cijena: 703.954,85 kn
Površina: 50,32 m²

Nekretnina 7

Stan se nalazi u Zagrebu, na k.č.br. 664, k.o. Klara.
Datum kupoprodaje: 13.02.2021.
Kupoprodajna cijena: 786.301,67 kn
Površina: 52,81 m²

Nekretnina 8

Stan se nalazi u Zagrebu, na k.č.br. 664, k.o. Klara.
Datum kupoprodaje: 20.07.2020.
Kupoprodajna cijena: 602.448,40 kn
Površina: 53,83 m²

Nekretnina 9

Stan se nalazi u Zagrebu, na k.č.br. 661, k.o. Klara.
Datum kupoprodaje: 11.04.2019.
Kupoprodajna cijena: 720.000,00 kn
Površina: 53,83 m²

Nekretnina 10

Stan se nalazi u Zagrebu, na k.č.br. 666, k.o. Klara.
Datum kupoprodaje: 11.05.2022.
Kupoprodajna cijena: 783.071,74 kn
Površina: 53,72 m²

Nekretnina 11

Stan se nalazi u Zagrebu, na k.č.br. 674, k.o. Klara.
Datum kupoprodaje: 11.01.2022.
Kupoprodajna cijena: 752.011,40 kn
Površina: 46,72 m²

Nekretnina 12

Stan se nalazi u Zagrebu, na k.č.br. 674, k.o. Klara.
Datum kupoprodaje: 12.07.2021.
Kupoprodajna cijena: 523.825,26 kn
Površina: 53,83 m²

Nekretnina 13

Stan se nalazi u Zagrebu, na k.č.br. 666, k.o. Klara.
Datum kupoprodaje: 16.10.2019.
Kupoprodajna cijena: 571.723,07 kn

Danijel Malčić, dipl.ing.građ. – Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu nekretnina
Borisa Hanžekovića 93, Požega, OIB: 85157706723
mob: 098 983 9470, e-mail: danijel.malcic@mail.com

Površina: 52,45 m²

Nekretnina 14

Stan se nalazi u Zagrebu, na k.č.br. 661, k.o. Klara.

Datum kupoprodaje: 10.10.2019.

Kupoprodajna cijena: 584.408,54 kn

Površina: 52,64 m²

Nekretnina 15

Stan se nalazi u Zagrebu, na k.č.br. 666, k.o. Klara.

Datum kupoprodaje: 14.01.2019.

Kupoprodajna cijena: 556.988,40 kn

Površina: 50,32 m²

Nekretnina 16

Stan se nalazi u Zagrebu, na k.č.br. 674, k.o. Klara.

Datum kupoprodaje: 30.11.2021.

Kupoprodajna cijena: 714.400,00 kn

Površina: 67,60 m²

Srednji tečaj EUR-a za 21.11.2021. prema tečajnoj listi HNB-a 1€ = 7,546236 kn

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
usporedna nekretnina																
k.č.br.	664	661	674	661	674	666	664	664	661	666	674	674	666	661	666	674
k.o.	Klara	Klara	Klara	Klara	Klara	Klara	Klara	Klara	Klara	Klara	Klara	Klara	Klara	Klara	Klara	Klara
Datum ugovora	31.07.2019.	20.11.2019.	26.06.2020.	11.04.2022.	11.11.2021.	29.03.2021.	13.02.2021.	20.07.2020.	11.04.2019.	11.05.2022.	11.01.2022.	12.07.2021.	16.10.2019.	10.10.2019.	14.01.2019.	30.11.2021.
Prodajna cijena [kn]	361.282,64	446.034,84	532.425,42	776.973,39	676.312,20	703.954,85	786.301,67	602.448,40	720.000,00	783.071,74	752.011,40	523.825,26	571.723,07	584.408,54	556.988,40	714.400,00
Prodajna cijena [€]	47.875,87	59.106,93	70.555,10	102.961,71	89.622,46	93.285,56	104.197,86	79.834,29	95.411,81	103.769,84	99.653,84	69.415,44	75.762,68	77.443,71	73.810,10	94.669,71
Površina	36,78	36,27	47,77	52,61	53,72	50,32	52,81	53,83	52,64	53,72	46,72	53,83	52,45	52,64	50,32	67,60
Jedinična cijena (kn/m ²)	9.822,80	12.297,62	11.145,60	14.768,55	12.589,58	13.989,56	14.889,26	11.191,68	13.677,81	14.576,91	16.096,13	9.731,10	10.900,34	11.101,99	11.068,93	10.568,05
Jedinična cijena (€/m ²)	1.301,68	1.629,64	1.476,98	1.957,07	1.668,33	1.853,85	1.973,07	1.483,08	1.812,53	1.931,68	2.133,00	1.289,53	1.444,47	1.471,20	1.466,81	1.400,44
Korekcija ponude/potražnje	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Rezultat cijene nakon korekcije potražnje	9.822,80	12.297,62	11.145,60	14.768,55	12.589,58	13.989,56	14.889,26	11.191,68	13.677,81	14.576,91	16.096,13	9.731,10	10.900,34	11.101,99	11.068,93	10.568,05
Prosjeck								12.401,00								
Odstupanje od prosjeka (+/- 30%)	-20,79	-0,83	-10,12	19,09	1,52	12,81	20,06	-9,75	10,30	17,55	29,80	-21,53	-12,10	-10,48	-10,74	-14,78
Indeks na dan ugovora (A)	133,46	137,38	142,54	175,12	157,32	145,43	145,43	141,09	131,15	175,12	168,63	154,60	137,38	137,38	125,02	158,32
Indeks na dan procjene (B)	175,12	175,12	175,12	175,12	175,12	175,12	175,12	175,12	175,12	175,12	175,12	175,12	175,12	175,12	175,12	175,12
Korekcijski faktor (B/A)	1,31	1,27	1,23	1,00	1,11	1,20	1,20	1,24	1,34	1,00	1,04	1,13	1,27	1,27	1,40	1,11
Međuvremensko izjednačenje	12.889,02	15.675,94	13.693,12	14.768,55	14.014,03	16.845,58	17.928,95	13.891,05	18.263,50	14.576,91	16.715,62	11.022,71	13.894,81	14.151,84	15.504,64	11.689,47
Ukupna korigirana cijena (kn)	12.889,02	15.675,94	13.693,12	14.768,55	14.014,03	16.845,58	17.928,95	13.891,05	18.263,50	14.576,91	16.715,62	11.022,71	13.894,81	14.151,84	15.504,64	11.689,47
Kontrola (+/- 40%)	-12,44	6,49	-6,98	0,33	-4,80	14,44	21,80	-5,63	24,07	-0,97	13,55	-25,12	-5,61	-3,86	5,33	-20,59
Srednja vrijednost (kn)								14.720,36								
Srednja vrijednost (€)								1.950,69								
Odstupanje od prosjeka	1.831,34	-955,58	1.027,24	-48,19	706,33	-2.125,22	-3.208,59	829,31	-3.543,14	143,45	-1.995,26	3.697,65	825,55	-568,52	-784,28	3.030,89
Kvadrat odstupanja	3.353.795,40	913.124,26	1.055.214,19	2.322,23	498.902,72	4.516.551,63	10.295.028,31	687.759,53	12.553.859,09	20.577,18	3.981.063,86	13.672.627,76	681.540,80	323.215,00	615.099,89	9.186.311,07
Suma kvadrata odstupanja								62.356.992,91								
Standardno odstupanje								2.038,90								
Dvostruko stand. odstupanje								4.077,81								
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Stan u visokom prizemlju, površine 48,31 m ²								711.140,59 kn								
								94.237,79 €								

10. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna utvrđujem da tržišna vrijednost predmetnog stana na k.č.br. 661, k.o. Klara na dan vrednovanja 21.11.2022. iznosi:

Ukupna tržišna vrijednost nekretnine: 711.140,59 kn, zaokruživanje prema pravilniku:

Tržišna vrijednost nekretnine:

Stan u visokom prizemlju, površine 48,31 m ² , Siget 14F, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele Nekretnine koji je jednaklo velik kao i ostali dijelovi	711.000,00 kn	ili	94.219,16 €
--	----------------------	------------	--------------------

Srednji tečaj EUR-a za 21.11.2022. prema tečajnoj listi HNB-a 1€ = 7,546236 kn

NAPOMENA: Procjenjena tržišna vrijednost ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninama.

Stalni sudski vještak za područje graditeljstva
i procjene nekretnina

Danijel Malčić, dipl.ing.građ.

Danijel Malčić, dipl.ing.građ. – Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu nekretnina
Borisa Hanžekovića 93, Požega, OIB: 85157706723
mob: 098 983 9470, e-mail: danijel.malcic@mail.com

11. PRILOZI



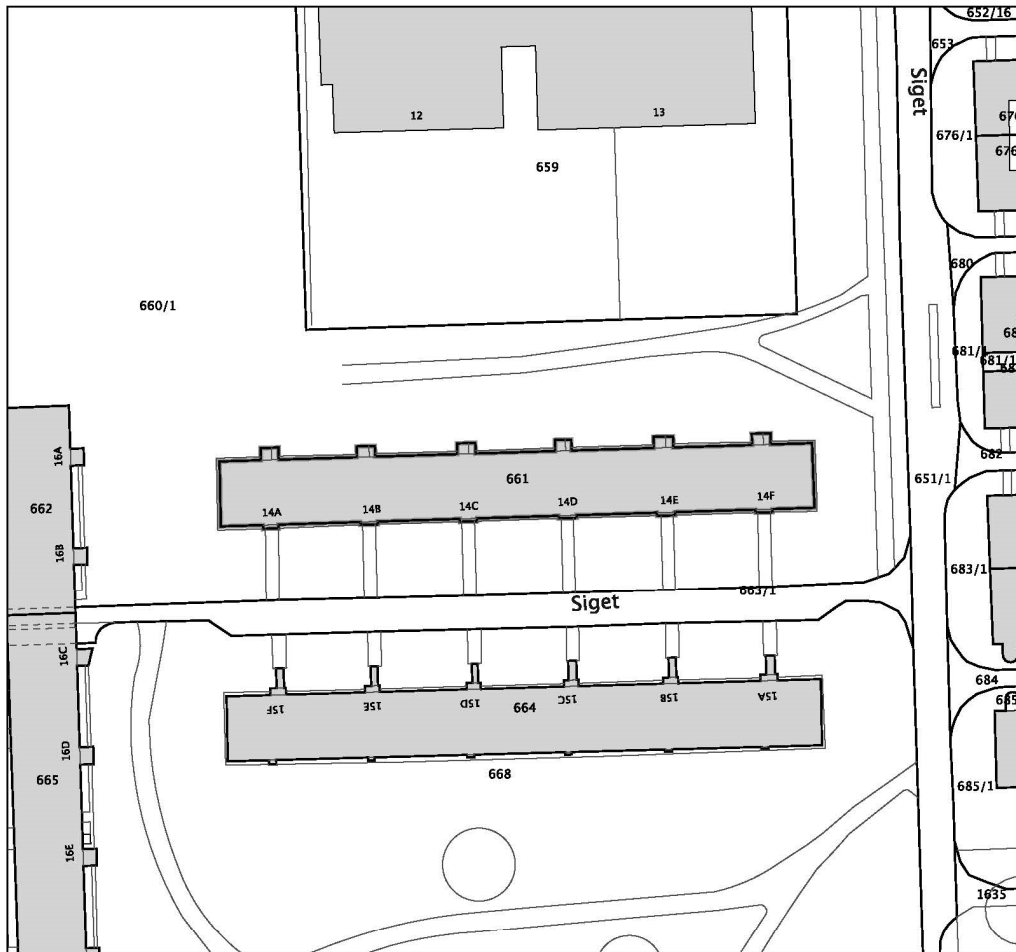
REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KLARA
k.č.br.: 661

Stanje na dan: 21.11.2022.
OSS evidencijski broj: 1361510/2022

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 21.11.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KLARA (Mbr. 335444)

Posjedovni list: 6283
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
2		ČOKO NEDELJKA, ZAGREB, SIGET 14/A (VLASNIK)	1/1	75014289585
3		BAROVIĆ IVANKA, OSTROGOVIĆEVA ULICA 7, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	24712274587
4		BRUČIĆ BLAŽENKA, SIGET 14A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	97092750837
5		PETROVIĆ DARIO, ZAGREB, SIGET 14/A (VLASNIK)	1/1	27380513924
6		ŠEGA KREŠIMIR, ZAGREB, SIGET 14 A (VLASNIK)	1/1	02879141227
7		VEŠLIGAJ JOSIP, ULICA VLADIMIRA RUŽDJIKA 9, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	52152164828
8		DERIŠ ZORAN, ZAGREB, SIGET 14/A (VLASNIK)	1/2	80159383828
		DERIŠ MARIJA, ZAGREB, SIGET 14/A (VLASNIK)	1/2	13866448354
9		PEREKOVIĆ KREŠIMIR, ZAGREB, SIGET 14/A (VLASNIK)	1/12	
		PEREKOVIĆ MATE, ZAGREB, SIGET 14A (VLASNIK)	4/12	
		PEREKOVIĆ DAVOR, ZAGREB, SIGET 14/A (VLASNIK)	1/12	
		PEREKOVIĆ MATO, ZAGREB, TRNSKO 42/D (VLASNIK)	2/12	
		PEREKOVIĆ DAVOR, ZAGREB, SIGET 14/A (VLASNIK)	4/12	58417123840
10		ŠTANFEL ARANKA, FUŽINE, DR. FRANJE RAČKOG 28 (VLASNIK)	1/1	72692087492
11		GRBIĆ RADANA, ZAGREB, SIGET 14 A/II (VLASNIK)	1/1	57290473485
12		VРАНARIČIĆ DIJANA, VLADE GROZDANIĆA 5, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	12520664251
		VРАНARIČIĆ IVONA, RADE KONČARA 42, SELCE 51260 CRIK VENICA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	22490976352

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
13		ANĐELIĆ ANTE, PRIMORSKA ULICA 2, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	30713120903
14		NIKOLIĆ MALORA NENAD, ZAGREB, SIGET 18/A (VLASNIK)	1/1	45036654215
15		SEKULIĆ NIKOLA, SIGET 14A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/4	93981135413
		SEKULIĆ MIRA, SIGET 14A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	3/4	18900880799
16		SEKULIĆ NIKOLA, SIGET 14A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	93981135413
17		ŠIMAG DUBRAVKO, ZAGREB, SIGET 18/A (VLASNIK)	1/1	46005694695
18		VRAGOVIĆ TOMISLAV, SIGET 14A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	75063226168
		VRAGOVIĆ MATIJA, SIGET 14A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	61469099932
19		TOMIĆ ĐURO, ZAGREB, SIGET 10 (VLASNIK)	1/1	72376593930
20		GRILEC RAJKA, NASELJE COCALETTO - INSEDIAMENTO COCALETTO 33, ROVINJ 52210 ROVINJ (ROVIGNO), HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	14151743834
21		KLEN ROBERTA, ZAGREB, SIGET 14/B (VLASNIK)	1/1	28494865575
22		HASIĆ ISMET, ZAGREB, SIGET 14B (VLASNIK)	1/1	23978493332
23		LUGONJIĆ SAŠA, SVETI DUH 10A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	57973759809
24		PEJIĆ MIRKO, ZAGREB, SIGET 14/B (VLASNIK)	1/2	57833882523
		PEJIĆ JADRANKA, ZAGREB, SIGET 14/B (VLASNIK)	1/2	61968835109
25		VIDOVIĆ VUKOSAVA, ZAGREB, SIGET 14/B (VLASNIK)	1/1	86076362884
26		GRUBEŠA MILJENKO, ZAGREB, JOSIPA HAMMA 27 (VLASNIK)	1/2	45367011916
		GRUBEŠA ŽELJKA, ZAGREB, TRPIMIROVA 19 (VLASNIK)	1/2	03492548217
27		DEFRANCESKI LIDIJA, ZAGREB, SIGET 14/B (VLASNIK)	1/1	83627978912
28		NEVŽALA VERONIKA, SIGET 14B, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	39518132402
29		UVODIĆ ZLATA-TEREZIJA, ZAGREB, SIGET 14B (VLASNIK)	1/1	76138988488
30		BAKARIĆ MAJA, OSIJEK, ŠETALIŠTE KARDINALA FRANJE ŠEPERA 1 C (VLASNIK)	1/1	97962894861
31		MARKOVIĆ JADRANKA, NADIN 148, NADIN 23420 BENKOVAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	52878093229

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
32		SARIĆ TVRTKO, GOSPIĆ, DR. ANTE STARČEVIĆA 2 (VLASNIK)	1/2	42771884149
		SARIĆ SANJA, VELIKA GORICA ,MAGDALENIĆ MATIJE 1 (VLASNIK)	1/2	10042532483
33		MATOŠIN DRAGAN, ZAGREB, SIGET BR.14 B (VLASNIK)	1/1	21510218934
34		PALEČEK-ALIBEGOVIĆ MIRJANA, SIGET 14B, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	80593232799
35		ŽERAVICA MARIJA, HORVAČANSKA CESTA 25, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	00522262001
36		PILIPIĆ TIHOMIR, SIGET 14C, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	73253738763
37		LOKIN HALIDA, ŠETALIŠTE 150. BRIGADE HRVATSKE VOJSKE 8, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	04981293515
38		PRGOMET MARTINA, FRA FILIPA GRABOVCA 13, 21300 MAKARSKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	54756770438
39		STRMOTA DRAGANA, BANJA 48, 47000 KARLOVAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	34918551168
40		BEGIĆ ADELA, GUNJA, GRANIČARSKA 26 (VLASNIK)	1/2	51990694886
		BEGIĆ IVAN, GUNJA, GRANIČARSKA 26 (VLASNIK)	1/2	14459720136
41		MIŠIĆ RENATA, ZAGREB, SIGET 14/C (VLASNIK)	1/1	01898432317
42		MILOLOŽA JURICA, TRG STJEPANA KONZULA 2, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	34481904291
43		KAROGLAN ZDENKA, ZAGREB, SIGET 14/C (VLASNIK)	1/1	56775082157
44		KISIĆ MIRJANA, ZAGREB, KSAVER 113 (VLASNIK)	1/1	45584345219
45		HLEB MILJENKO, ZAGREB, SIGET 14/C (VLASNIK)	1/1	39679587140
46		HANDANOVIĆ MURISA, SIGET 14C, ZAGREB, GRAD ZAGREB (VLASNIK)	1/1	32515385116
47		VRBAN IVAN, SIGET 14C, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	91524372047
48		CEROVEC ANDREJ, SIGET 14C, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	03306962953
49		GRAD ZAGREB, (VLASNIK)	1/1	61817894937
50		GRAD ZAGREB, (VLASNIK)	1/1	61817894937
51		GRAD ZAGREB, (VLASNIK)	1/1	61817894937
52		MIRIĆ SENKA, KARLOVAC, BARTOLA KAŠIĆA 2 (VLASNIK)	1/1	84008986561
53		HERNEST RENATO, SIGET 14D, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	33890703686
54		GOJEVIĆ MARIO, SIGET 14D, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	13985324144

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
55		GAJIN ŠTEFICA, KRNJAK, ZAGORJE 0 (VLASNIK)	2/4	84431830340
		ČEHIĆ JASMINA, GUMEREC 43, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/4	52744641513
		BANNWINKLER EMINA, ROSTHORNGASSE 14/3, KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE, AUSTRIJA (VLASNIK)	1/4	41977538413
56		ŠEŠEK NADA, ZAGREB, SIGET 14/D (VLASNIK)	1/1	69931685260
57		HORVAT IVAN, ZAGREB, SIGET 14 D (VLASNIK)	1/1	68552047400
58		BUBLE MATEO, ULICA SV. JERONIMA 5, UGLJAN, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	64377079751
59		VUKOTIĆ HRVOJE, PAKRAČKA ULICA 2, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	83429508563
60		KLARIĆ IRENA, ZAGREBAČKA CESTA 67, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	22879112110
61		KARPELES ROBERT, ZAGREB, SIGET 15/F (VLASNIK)	1/1	76899845690
62		MAKOTER ROMINA, ZAGREB, SIGET 14 D (VLASNIK)	1/1	80618641858
63		GORTAN LJILJANA, SIGET 18A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	07574612498
64		STANIĆ DOMAGOJ, ILICA 394, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	47636333470
65		BOJČIĆ ILIJA, KLINČASELSKA ULICA 22, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	88052331008
66		MIHALJEVIĆ KARIN, ULICA IVANA PERKOVCA 47/2, 10430 SAMOBOR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	40842957776
67		INA, D.D., AVENIJA VEČESLAVA HOLJEVCA 10, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	27759560625
68		RUŽIĆ IVANA, I.L.RIBARA 28, KEŠINCI 31402 SEMELJCI, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	67310978061
69		JAKARA VALERIJA, SIGET 14E, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	77397690728
70		RISEK IVAN, SIGET 14E, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	07271962134
71		STRUČIĆ MIRJANA, ZAGREB, SIGET 14/E (VLASNIK)	1/1	31069769847
72		MARIĆ IVKA, ZAGREB, SIGET 14/E (VLASNIK)	1/1	14284416139
73		JURAJ LJILJANA, SIGET 14E, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	56661137174
74		BORONJEK ZLATA, ZAGREB, SIGET BR. 14/E (VLASNIK)	1/2	05241399615
		BORONJEK ZVONKO, ZAGREB, SIGET BR. 14/E (VLASNIK)	1/2	46276488547
75		HRESTAK BISERKA, SIGET 14E, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	44502837629

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
76		MEĐUGORAC KATARINA, SUHOPOLJSKI PUT BR. 15, ZAGREB (VLASNIK)	3/4	09236081950
		MARTIĆ ŽELJKA, GJURE SZABA BR. 5, ZAGREB (VLASNIK)	1/4	21233959745
77		BENETA BORIS, SIGET 14E, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	62341578990
		BENETA BRANIMIR, ŠENOVA ULICA 13, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	19233868207
78		VUKSAN PIŠONIĆ SABINA, ZAGREB, SIGET BR. 14/E (VLASNIK)	1/1	91508338123
79		IVIĆ BARBARA, SIGET 14E, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	25130948872
80		MARANIĆ MARIJAN, SIGET 14E, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	63557094779
81		ROJKOVIĆ DOMINIK, SIGET BR.14E, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	08108558450
82		KOSTELAC PEPICA, PROZOR 23A, PROZOR 53220 OTOČAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	79398073404
		OSTOVIĆ BOŽICA, NIKOLE TESLE 15, 53220 OTOČAC, HRVATSKA (VLASNIK)	1/2	20205109043
83		ANIĆ DAVORIN, SIGET 14E, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	99863026824
84		PODGAJSKI IVANKA, SIGET 14E, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	9/10	86723820725
		PODGAJSKI JURAJ, SIGET 14E, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/10	94592922124
85		REPUBLIKA HRVATSKA, (VLASNIK)	1/1	52634238587
86		BAČIĆ ANTE, ZAGREB, GAJNICE 25 (VLASNIK)	1/1	83467331065
87		CAJZEK FRANJO, ULICA IVANA GUNDULIĆA 13, STUBIČKE TOPLICE 49240 DONJA STUBICA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	68385084755
88		BLAGUS DOROTEA, DUNAVSKA 45, 31300 BELI MANASTIR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	85104149779
89		BOLF-ŠANTAK VESNA, SIGET 14F, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	12213355993
90		MATIJAŠEVIĆ MATEJ, KLANJČIĆ 48, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	84200704498
91		SUMIĆ MILJENKO, ZAGREB, SIGET 14/F (VLASNIK)	1/1	21047404644
92		POJE GORAN, SIGET 14F, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	52389453204
93		KUHTA IVAN, ZAGREB, SIGET 14/F (VLASNIK)	1/2	73089229101
		KUHTA ANKICA, ZAGREB, SIGET 14/F (VLASNIK)	1/2	84678918314
94		TENŠEK BORIS, SIGET 14F, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	46786216855

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
95		TEŠANOVIĆ JASMINKA, ZAGREB, SIGET 14/F (VLASNIK)	1/1	82016148594
96		ČAČIĆ TEA, ULICA NIKOLE TESLE 46, 23000 ZADAR, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	79909441547
97		MIKULEC SLAVA, ZAGREB, SIGET 14F (VLASNIK)	1/1	52204496404
98		SENKAS IGOR, SIGET 14F, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	78021014247
99		KUNTIĆ ANITA, ULICA IVANA PERGOŠIĆA 10, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/6	37680566768
		MILKOVIĆ MELITA, ŠUŠNJEVEC 49, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/6	41609390945
		KIŠASONDI DARINKA, SIGET 14F, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	4/6	10080240743
100		ŠLOGAR MATEJA, ZAGREB, HRVOJEVA 10 (VLASNIK)	1/1	94035631790
101		GRAD POŽEGA, TRG SVETOG TROJSTVA 1, 34000 POŽEGA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	95699596710
102		KLASIĆ KRNIJAČ LIDIJA, PALMOTIĆEVA ULICA 17, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	37936321923

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
		661	SIGET	1239	47		
			STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Siget 14A, 14B, 14C, 14D, 14E, 14F	1239			
Ukupna površina katastarskih čestica				1239			

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 21.11.2022. 10:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335444, KLARA

Broj ZK uložka: 22973

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15798/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 101 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	661	STAMBENA ZGRADA SIGET 14A, 14B,14C,14D, 14E, 14F			1239	
		UKUPNO:			1239	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 27.04.2011.g. pod brojem Z-21599/2011	
3.1	ZABILJEŽBA, ČL. 174. I ČL. 175. ZAKONA O GRADNJI („NARODNE NOVINE“ BROJ 153/13), da je za stambenu zgradu Siget 14A, 14B, 14C, 14D, 14E i 14F sagrađenu na čestici broj 661 k.o. Klara, priloženo Uvjerenje Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba, Odsjek IV. (Novi Zagreb) klasa: 935-08/2011-02/154 ur.broj: 251-15-02/4-11-2 od 25. ožujka 2011.godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
101.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-100) stan u visokom prizemlju, površine 48,31 čm, Siget 14F, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali dijelovi GRAD POŽEGA, OIB: 95699596710, TRG SVETOG TROJSTVA 1, 34000 POŽEGA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.11.2022.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 368693/2022

Danijel Malčić, dipl.ing.građ. – Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu nekretnina
Borisa Hanžekovića 93, Požega, OIB: 85157706723
mob: 098 983 9470, e-mail: danijel.malcic@mail.com

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335444, KLARA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 22973

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREBENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)



Kontrolni broj: 139446756c4640b

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na Internetnoj adresi <http://www.urednazezmljishnjigpublikopreuzmi> Dokumenti unosem kontrolnog broja. U oba slučaja sus sač je prikazan izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i s tim podataka u trenutku izrade isprave.