



# Stan

Sibeliusova ulica 6, Zagreb

Katastarska općina	Katastarska čestica	Tip nekretnine	Veličina
5082, DONJE VRAPČE	6076/3	Stan/apartman	39,18 m <sup>2</sup>

**ekipa Arvio**

[info@arvio-lab.com](mailto:info@arvio-lab.com)

4. 2. 2025

# Vaše izvješće s informativnom procjenom tržišne vrijednosti nekretnine

Kupnja nekretnine ili njezina prodaja su svakako jedna od najvećih financijskih odluka, kako za pojedinca, tako i za tvrtke. Takva odluka može značajno utjecati na financijsku situaciju u nadolazećim godinama, stoga je važno da se prije odluke što bolje informirate o stanju na tržištu nekretnina.

Ključnu ulogu u kupoprodaji nekretnina ima cijena, stoga je važno procijeniti stvarnu tržišnu vrijednost nekretnine.

Pravilno postavljena cijena može značajno utjecati na brzinu prodaje. Previsoka cijena, koja je često postavljena temeljem emocija, a ne tržišnih uvjeta, može nepotrebno produžiti proces prodaje. To može dovesti do postupnog snižavanja cijene, ponekad čak ispod stvarne vrijednosti. S druge strane, preniska cijena može značiti gubitak potencijalne dobiti za prodavatelja.

Naše izvješće, koje se temelji na unesenim podacima i karakteristikama Vaše nekretnine, nudi Vam orijentacijski cjenovni raspon. Osim toga, usporedbom sa sličnim nekretninama na tržištu prikazujemo trendove i kretanja cijena u vašem okruženju. Lokalni i regionalni cjenovni podaci omogućuju Vam jasan uvid u razvoj tržišta proteklih godina.

Kod tako važnih odluka, kao što je prodaja ili kupnja nekretnine, dobro je razmisliti o konzultiranju procjenitelja nekretnina. Procjenitelj će Vašu nekretninu detaljno pregledati i upozoriti Vas na moguće posebnosti koje mogu utjecati na njezinu vrijednost. Važno je razumjeti da javne baze, iako opsežne, ne obuhvaćaju uvijek sve čimbenike koji mogu utjecati na vrijednost nekretnine. To mogu biti posebne arhitektonske značajke, kvaliteta korištenih materijala, energetska učinkovitost, blizina infrastrukture ili čak povijest nekretnine. Također, lokalni uvjeti, kao što su planirani razvojni projekti u blizini, mogu utjecati na percepciju vrijednosti. Sve te čimbenike je teško obuhvatiti u standardnim izvješćima, stoga je individualni pregled i savjetovanje stručnjaka za nekretnine neprocjenjivo.

Na kraju, željeli bismo vam izraziti iskrene želje za uspješno i zadovoljavajuće sklapanje Vašeg kupoprodajnog ugovora. Svaki korak u procesu kupnje ili prodaje nekretnine je važan, stoga se nadamo da ćete s dobivenim informacijama i našom podrškom postići najbolje moguće rezultate.

Neka vam put do uspješne kupoprodaje protječe glatko!

## Ograničenje odgovornosti

Automatska procjena tržišne vrijednosti nekretnine, koju izdaje ova internetska usluga, pripremljena je isključivo za bolje razumijevanje tržišta nekretnina i ne predstavlja ponudu ili poziv na ponudu za kupnju ili prodaju predmetne nekretnine. Automatska procjena također ne predstavlja osobno savjetovanje o tržištu nekretnina, jer ne uzima u obzir specifične potrebe osobe koja se na bilo koji način upoznala s dijelom ili cijelim sadržajem ove automatske procjene.

Informacije su dobivene iz izvora za koje vjerujemo da su vjerodostojni, ali ne jamčimo njihovu točnost i potpunost. Sve procjene, mišljenja i preporuke objavljene u procjeni odražavaju trenutno izračunatu vrijednost s trenutno dostupnim informacijama i mogu biti predmet promjene bez prethodne obavijesti.

Automatska procjena izrađena je i predstavljena u skladu s načelom savjestosti i poštenja te u skladu s potrebnom stručnom pažnjom. Ne preuzimamo nikakvu odgovornost za posljedice odluka koje bi bile donesene na temelju procjena, mišljenja i preporuka ili drugih informacija danih u ovoj procjeni.

Pri procjeni tržišne vrijednosti nekretnine potrebno je biti svjestan različitih rizika povezanih s tržištem nekretnina te specifičnosti koje mogu značajno utjecati na procjenu vrijednosti pojedine nekretnine. Te specifičnosti nisu nužno vidljive iz javno dostupnih podataka, stoga se procjena, uzimajući u obzir te karakteristike nekretnine, može razlikovati od prikazanih u ovom izvješću.

Predlažemo da se pravne i fizičke osobe pri odlukama o nekretninama posavjetuju sa stručno osposobljenim procjeniteljima nekretnina i pri tome pribave dodatne informacije.

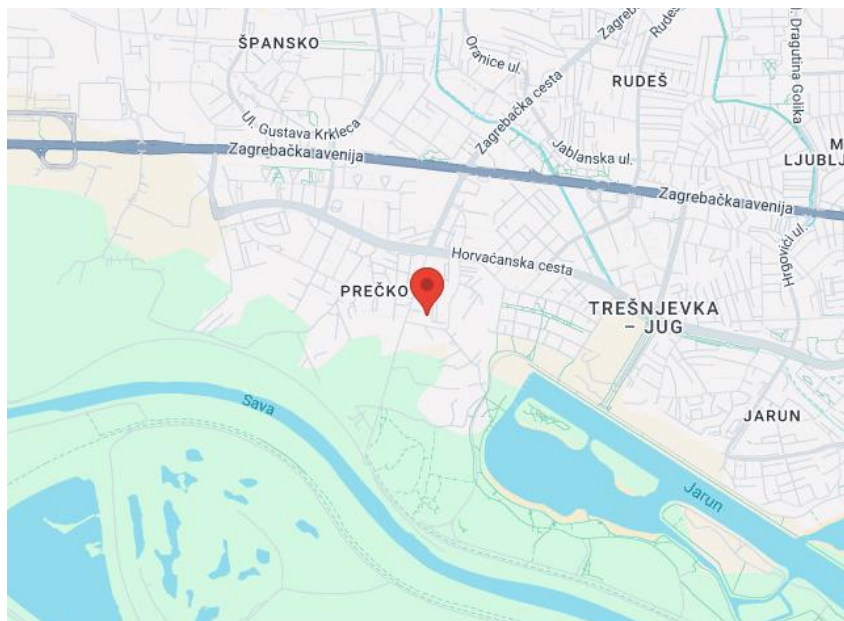
# Informativni pregled nekretnine

Katastarska općina	Katastarska čestica	Tip nekretnine	Veličina
5082, DONJE VRAPČE	6076/3	Stan/apartman	39,18 m <sup>2</sup>

Informativni pregled nekretnine sadrži ključne informacije o stanju nekretnine, tj. aktualni izvadak iz zemljišne knjige, podatke o aktualnom stanju na tržištu nekretnina itd.

## Adresa

Sibeliusova ulica 6, Zagreb



## Katastar



# Osnovni podaci



## VELIČINA

Tlocrtna površina: 39,18 m<sup>2</sup>  
Neto korisna površina: 39,18 m<sup>2</sup>  
ZK (zatvoreni dio): 39,18 m<sup>2</sup>



## IZGRADNJA

Godina izgradnje: 1972  
Sobnost: Jednosoban



## PODACI O NEKRETNINI

Stupanj uređenosti: Dobro  
Namještenost: /  
Orijentacija: Istok  
Orijentacija dnevnog boraka: /



## UTJECAJ NA OKOLIŠ

Grijanje: Plin  
Energetski razred - grijanje: /  
Energetski razred - primarna energija: /



## ETAŽA

3 / 8  
Dizalo: ✓



## POSLEDNJA OBNOVA

Posljednja obnova zgrade: -

Krov: ✗  
Pročelje: ✗  
Stolarija: ✗

Posljednja obnova stana: -

Podovi: ✗  
Kupaonica: ✗  
Električne instalacije: ✗  
Vodovodne instalacije: ✗  
Kuhinja: ✗  
Zidovi: ✗  
Stolarija: ✗



## KOMUNALNI PRIKLJUČCI

Vodovod: ✓  
Električna struja: ✓  
Kanalizacija: ✓  
Plin: ✓  
Toplana: ✗  
Telekomunikacije: ✗

## Dodatni podaci o nekretnini

Prilikom pripreme procjene tržišne vrijednosti Vaše nekretnine oslonili smo se na informacije iz javno dostupnih baza kupoprodajnih transakcija te na dodatne podatke koje ste nam povjeroili prilikom naručivanja izvješća. To znači da smo objedinili opće, javno dostupne informacije s Vašim specifičnim informacijama kako bismo Vam osigurali što točniju i prilagođenu procjenu. Naš cilj je bio da vam ponudimo jasno i razumljivo izvješće koje odražava stvarnu tržišnu vrijednost Vaše nekretnine.

Procjena vrijednosti nekretnine ne ovisi samo o njezinoj lokaciji ili kvadraturi, već i o kvaliteti i opsegu renovacije te dodatka koje nekretnina nudi.

Adaptacije i uređenja, posebno one koje poboljšavaju funkcionalnost ili energetska učinkovitost nekretnine, mogu povećati njezinu tržišnu vrijednost. Na primjer, zamjena starijih prozora energetska učinkovitijima i kao i obnoca pročelja, mogu donijeti veću vrijednost i atraktivnost za potencijalne kupce. S druge strane, nije nužno da će kupci adaptaciju vrednovati jednako visoko kao što su iznosili troškovi za njihovu izvedbu. Pri uzimanju u obzir vrijednosti adaptacije oslanjamo se na statističke analize iz kojih zaključujemo doprinos adaptacije tržišnoj cijeni nekretnine.

Osim utjecaja na samu vrijednost nekretnine, adaptacije i dodaci značajno utječu i na mogućnost prodaje nekretnine. Nekretnine koje su u dobrom stanju i nude dodatne pogodnosti, kao što su moderna kuhinja, garaža ili bazen, često privlače više interesa i prodaju se brže od onih koje zahtijevaju više rada i ulaganja.

Svaka nekretnina ima svoj karakter i posebnosti, stoga je ključno pronaći pravog kupca koji će u njoj prepoznati svoj idealan dom.

Dostavljene podatke o adaptaciji i drugim značajkama nekretnine uzeli smo u obzir pri procjeni vrijednosti tako što smo izračunali doprinos tih adaptacija i značajki u već sklopljenim kupoprodajnim ugovorima.

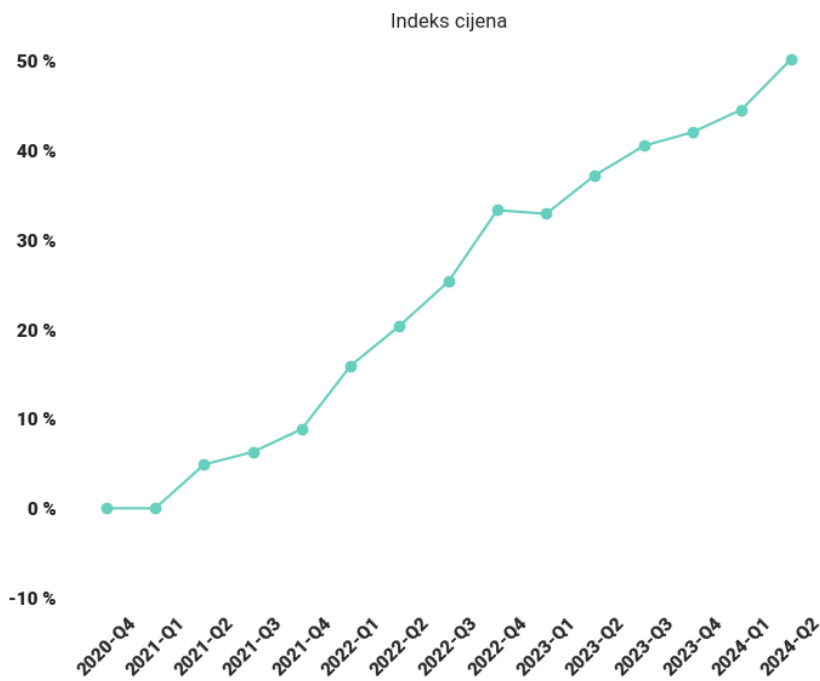
Tehnička Oprema	Dodatne Instalacije
Optički kabel: Ne	Punjač za električna vozila: Ne
Klima: Ne	Solarni paneli za struju: Ne
Alarm: Ne	Solarni paneli za vodu: Ne
Sauna: Ne	Spremište za bicikle: Ne
Bazen: /	

# Arvio analiza stanja na tržištu nekretnina

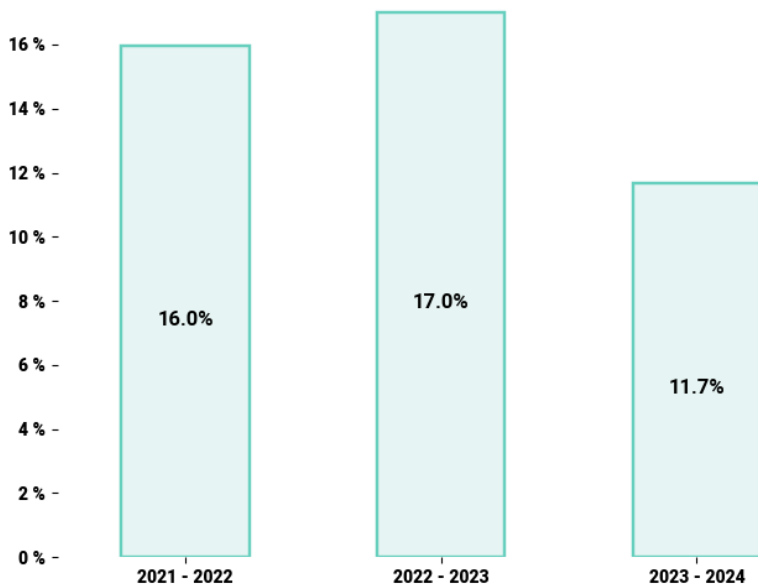
Prodaja ili kupnja nekretnine uvijek je teška odluka. Da bismo vam olakšali, pregledali smo trenutne uvjete na tržištu nekretnina. Poznavanje tržišta može biti Vaš nezamjenjiv pomoćnik pri postavljanju oglašavane cijene i dogovaranju kupoprodajne cijene.

## Prodajne cijene, stanovi, Grad Zagreb

Kretanje indeksa cijena dobiveno je temeljem javno dostupnih podataka.



Godišnji rast indeksa cijena nekretnina



Izvor: analiza Arvio

## Sažetak analize

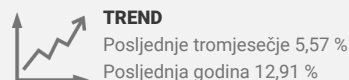
U nastavku su navedeni pokazatelji aktualnog stanja na tržištu nekretnina za segment tržišta u koji se svrstava Vaša nekretnina:

- tip nekretnine: stanovi
- lokacija: Grad Zagreb

Budući da su podaci o ostvarenim kupoprodajama nekretnina u javno dostupnim bazama objavljuju s odgodom, analiza se odnosi na posljednje tromjesečje za koje imamo podatke. Tromjesečje je razdoblje od tri uzastopna mjeseca u godini, a pojedino tromjesečje obuhvaća transakcije napravljene u sljedećim razdobljima:

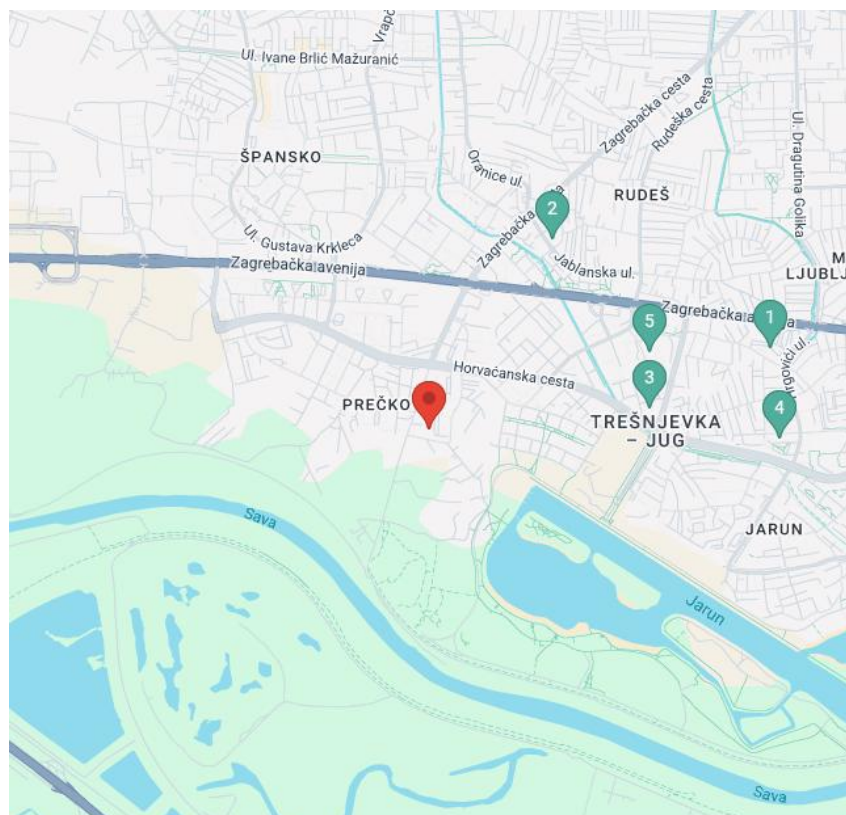
1. tromjesečje: od siječnja do kraja ožujka
2. tromjesečje: od travnja do kraja lipnja
3. tromjesečje: od srpnja do kraja rujna
4. tromjesečje: od listopada do kraja prosinca

## Kupoprodajne cijene



## Usporedne nekretnine

Izračun procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine temelji se na ostvarenim kupoprodajnim transakcijama sličnih nekretnina koje su sklopljene u posljednjim mjesecima i podacima o nekretninama u javno dostupnim evidencijama. Izračun uzima u obzir brojne čimbenike, uključujući karakteristike zgrade (na primjer stambeni prostor, površina parcele, tip nekretnine, godina izgradnje itd.), dopunjene podacima o lokaciji nekretnine i stanju na tržištu nekretnina.

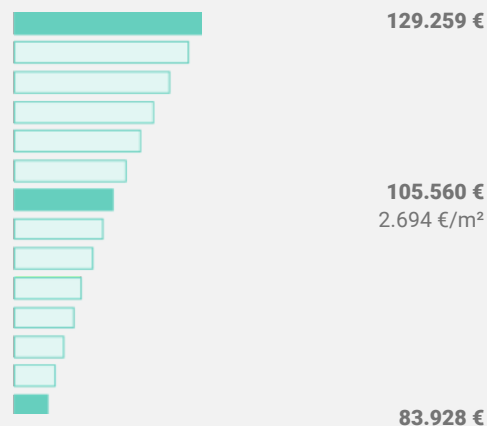


## Informativna procjena vrijednosti

Nekretnina	Veličina	Godina izgradnje	Ugovorena cijena	Korigirana cijena
1. Stan/apartman, Marice barić, Grad zagreb	objekt 38,33 m <sup>2</sup>	1988	135.000 € 3.522 €/m <sup>2</sup>	120.002 € 3.131 €/m <sup>2</sup>
2. Stan/apartman, Jablanska, Grad zagreb	objekt 42,10 m <sup>2</sup>	1987	100.000 € 2.375 €/m <sup>2</sup>	89.450 € 2.125 €/m <sup>2</sup>
3. Stan/apartman, Travanjska, Grad zagreb	objekt 36,94 m <sup>2</sup>	1984	112.500 € 3.045 €/m <sup>2</sup>	105.165 € 2.847 €/m <sup>2</sup>
4. Stan/apartman, Horvaćanska cesta, Grad zagreb	objekt 40,13 m <sup>2</sup>	1986	115.000 € 2.866 €/m <sup>2</sup>	108.134 € 2.695 €/m <sup>2</sup>
5. Stan/apartman, Ožujkska, Grad zagreb	objekt 39,14 m <sup>2</sup>	1986	110.000 € 2.810 €/m <sup>2</sup>	104.665 € 2.674 €/m <sup>2</sup>
<b>Prosjek: 2.694 €/m<sup>2</sup></b>				

## Očekivana kupoprodajna cijena s 90 % stupnjem povjerenja

Izračun **očekivane kupoprodajne cijene nekretnine 339318-6076/3-1** temelji se na kupoprodajnim cijenama sličnih nekretnina i podacima o nekretninama u javno dostupnim evidencijama.



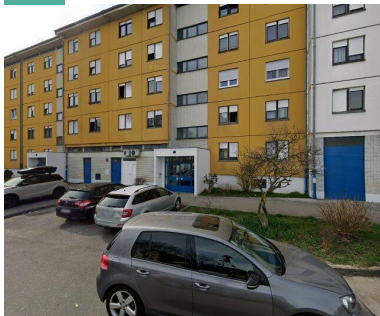
Pri izračunu očekivane kupoprodajne cijene uzeti su u obzir brojni čimbenici, kao što su karakteristike nekretnine (na primjer stambeni prostor, površina parcele, tip nekretnine, godina izgradnje itd.), lokacija nekretnine, posebnosti koje ste unijeli i stanje na tržištu nekretnina. Posebne okolnosti i značajke nekretnine koje mogu utjecati na konačnu cijenu, a nisu bile uzete u obzir, su:

- stanje nekretnine koje nije u skladu s podacima u službenim evidencijama
- mogući pritisci sa strane kupca ili prodavatelja da u kratkom vremenu osigura nekretninu ili proda nekretninu
- ograničavajući prostorni plan prostornog planiranja (zbog čega, na primjer, proširenje nije dopušteno),
- pravno stanje i pravna ograničenja,
- ulaganja, kao što su toplinska pumpa, izolacija ili solarni kolektori.

Zbog gore navedenih čimbenika očekivanu kupoprodajnu cijenu moguće je razumjeti samo kao opću, grubu procjenu. O svim čimbenicima koji bi još mogli utjecati na očekivanu kupoprodajnu cijenu nekretnine, posavjetujte se s Vašim agentom za nekretnine.

1

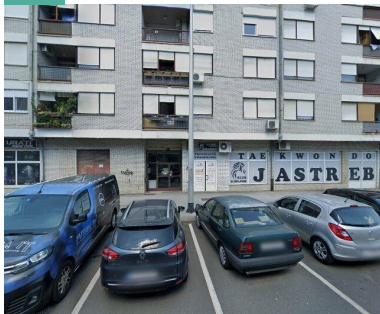
## 47844525373560 - Marice barić, Grad zagreb



Tip nekretnine	Stan/apartman
Veličina	objekt 38,33 m <sup>2</sup>
Godina izgradnje	1988
Datum posla	26. 9. 2024
Ugovorena cijena	135.000 €
Korigirana cijena	120.002 €

2

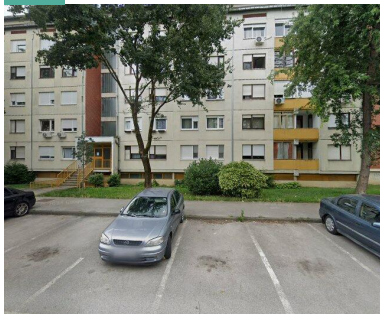
## 44707605275501 - Jablanska, Grad zagreb



Tip nekretnine	Stan/apartman
Veličina	objekt 42,10 m <sup>2</sup>
Godina izgradnje	1987
Datum posla	24. 4. 2024
Ugovorena cijena	100.000 €
Korigirana cijena	89.450 €

3

## 44010515254408 - Travanjska, Grad zagreb



Tip nekretnine	Stan/apartman
Veličina	objekt 36,94 m <sup>2</sup>
Godina izgradnje	1984
Datum posla	22. 3. 2024
Ugovorena cijena	112.500 €
Korigirana cijena	105.165 €

4

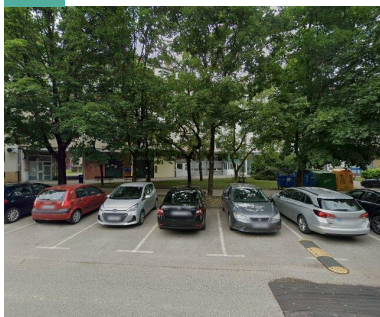
## 42781795222353 - Horvaćanska cesta, Grad zagreb



Tip nekretnine	Stan/apartman
Veličina	objekt 40,13 m <sup>2</sup>
Godina izgradnje	1986
Datum posla	7. 2. 2024
Ugovorena cijena	115.000 €
Korigirana cijena	108.134 €

5

## 41415805181699 - Ožujnska, Grad zagreb

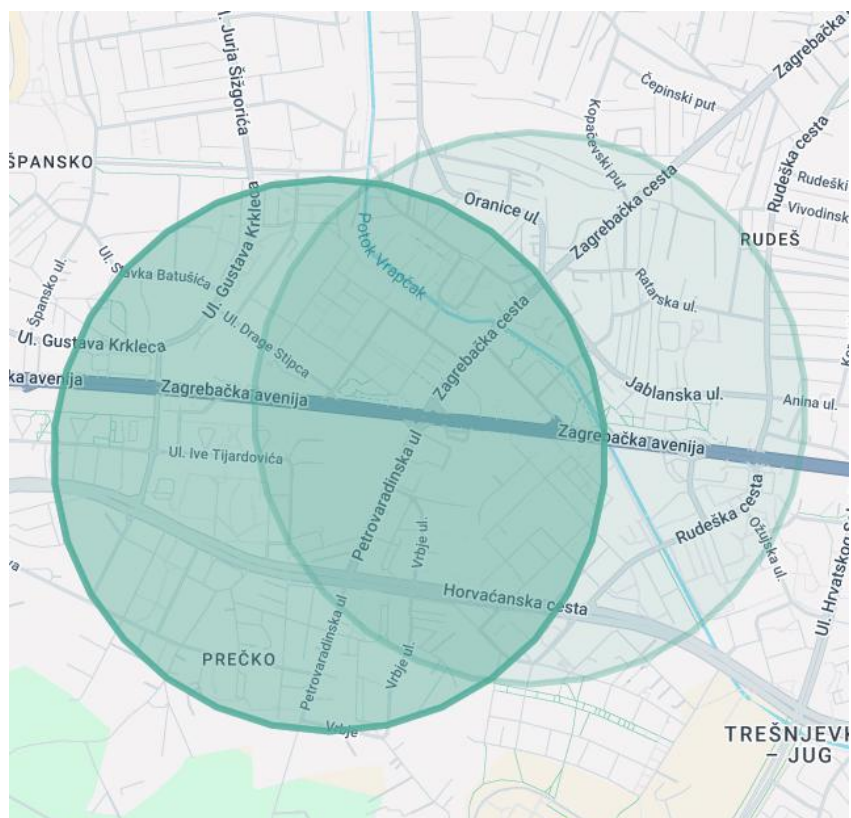


Tip nekretnine	Stan/apartman
Veličina	objekt 39,14 m <sup>2</sup>
Godina izgradnje	1986
Datum posla	16. 11. 2023
Ugovorena cijena	110.000 €
Korigirana cijena	104.665 €

Pri traženju usporednih transakcija pregledali smo preko 20 kupoprodajnih transakcija sa sličnim nekretninama. Od pregledanih transakcija odabrali smo one gdje su prodane nekretnine koje su najbližije Vašoj obzirom na tip, starost, lokaciju, veličinu te druge faktore koji značajno utječu na vrijednost nekretnine.

## Slične oglašavane nekretnine

U nastavku je dan pregled oglašavanih nekretnina u blizini predmetne nekretnine koje su slične po veličini, godini izgradnje i drugim karakteristikama.



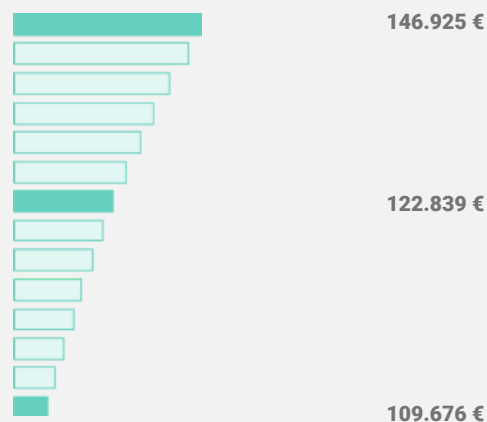
Izvor: analiza Arvio

Tip	Veličina	Lokacija	Cijena	Vrijeme oglašavanja
Stan	40,00 m <sup>2</sup>	Grad Zagreb, Trešnjevka-Jug, Prečko	120.000 € 3.000 €/m <sup>2</sup>	4 mjeseca
Stan	39,00 m <sup>2</sup>	Grad Zagreb, Trešnjevka-Jug, Prečko	120.000 € 3.077 €/m <sup>2</sup>	6 mjeseca
Stan	40,00 m <sup>2</sup>	Grad Zagreb, Trešnjevka-Jug, Prečko	123.000 € 3.075 €/m <sup>2</sup>	1 tjedan
Stan	40,00 m <sup>2</sup>	Grad Zagreb, Trešnjevka - Jug, Prečko	150.000 € 3.750 €/m <sup>2</sup>	1 tjedan
Stan	39,26 m <sup>2</sup>	Grad Zagreb, Trešnjevka - Sjever, Ruđeš	109.900 € 2.799 €/m <sup>2</sup>	1 tjedan
<b>Prosječna cijena: 3.135 €/m<sup>2</sup></b>				

## Očekivana oglašavana cijena

Izračun očekivane oglašavane cijene **nekretnine 339318-6076/3-1** temelji se na oglašavanim cijenama sličnih nekretnina.

Slično kao kod usporedivih prodanih nekretnina, i kod izbora oglašavanih nekretnina koje su prikazane u izvješću, u najvećoj mogućoj mjeri uzimamo u obzir sve karakteristike vaše nekretnine i oglašavanih nekretnina. Oglašavane cijene ne prilagođavamo prema poboljšanjima ili dodanoj vrijednosti između vaše i oglašavanih nekretnina.



Pri izračunu očekivane oglašavane cijene uzeti su u obzir podaci o oglašavanim nekretninama koje je prodavatelj naveo u oglasu (lokacija, tip, godina izgradnje i cijena). Netočni podaci o oglašavanoj nekretnini i drugi čimbenici (posebne okolnosti i stanje nekretnine) mogu značajno utjecati na oglašavanu cijenu. Zbog gore navedenih čimbenika očekivanu oglašavanu cijenu moguće je razumjeti samo kao opću, grubu procjenu. O svim čimbenicima koji bi još mogli utjecati na oglašavanu cijenu nekretnine, posavjetujte se s vašim agentom za nekretnine.



## Rječnik važnijih izraza

**Ugovorena kupoprodajna cijena** je cijena koja je zabilježena u Evidenciji tržišta nekretnina. Ta cijena je navedena u kupoprodajnom ugovoru koji su sklopili kupac i prodavatelj (odnosno najmoprimac i najmodavac).

**Korigirana cijena** je cijena koja se uzima u obzir pri izračunu procijenjene vrijednosti. Korigirana cijena za pojedinu nekretninu izračunava se tako da se na ugovorenu cijenu primjenjuju koeficijenti prilagodbe. Te koeficijente prilagodbe izračunavamo prema razlikama između procjenjivane i usporedive nekretnine. Neke od uvažanih koeficijenata prilagodbi su, na primjer, datum transakcije, starost zgrade, lokacija, veličina itd. Korigirana cijena se zbog primijenjenih koeficijenata prilagodbe uglavnom razlikuje od ugovorene cijene.

**90% stupanj povjerenja** 90% stupanj povjerenja znači da je 90% svih transakcija u intervalu između najniže i najviše vrijednosti.

**Očekivana kupoprodajna cijena** predstavlja cijenu koju možemo očekivati ukoliko bismo nekretninu prodavali na tržištu. Izračunata je prema veličini procjenjivane nekretnine i korigiranoj cijeni usporedivih transakcija.

**Očekivana oglašavana cijena** je cijena koju bismo najvjerojatnije napisali za cijenu nekretnine u oglas ako bismo nekretninu oglašavali. Ta cijena je obično viša od očekivane kupoprodajne cijene, a izračunata je na temelju oglašavanih cijena sličnih nekretnina.

**Vrijednost posebnosti nekretnine** Doprinos vrijednosti dodatnih podataka procjenjivane nekretnine koje ste unijeli prilikom predaje narudžbe za dobivanje procjene vrijednosti.

**Posljednje tromjesečje** Tromjesečje ili kvartalj erazdoblje od tri uzastopna mjeseca ugodini. U izvješću je tromjesečje najčešće napisano riječju, ponekad se pojavljuje i skraćena sastavljena od godine i broja tromjesečja. Na primjer: 1. tromjesečje 2020 ili 2020-Q1.

U procesu procjene nekretnina često se koriste stručni izrazi i žargonske fraze koje imaju specifično značenje. Za lakše čitanje i bolje razumijevanje procjenskog izvješća pripremili smo rječnik koji objašnjava neke ključne izraze korištene u procjenskom izvješću.

Rječnik je osmišljen tako da vam pomogne razumjeti tehničke izraze i koncepte koji su dio procesa procjene nekretnina.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 20.01.2025. 18:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 339318, DONJE VRAPČE

Broj ZK uložka: 2283

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23590/2024  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 200 (OSTALO KAO NEPOTREBNO  
IZOSTAVLJENO)A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6076/3	SIBELIUSOVA ULICA STAMBENA ZGRADA, ZAGREB, SIBELIUSOVA ULICA 2, 4, 6, 8			2029 2029	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>2029</b>	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-150/2023/2283 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 10.07.2012.g. pod brojem Z-35270/2012 ZABILJEŽBA, da je za građevinu sagrađenu na zkčbr. 6076/3 Sibeliusova, stambena zgrada br. 2,4,6,8 pov. 2029 m2 priložen akt za uporabu građevine i to: Dozvola za upotrebu broj: UP/I-05/2-981/6-1979 od 26.4.1979.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
200.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-200) stan br.4 na III (trećem) katu, koji se sastoji od jedne sobe i ostalih prostorija, površine 39.18 čm Sibeliusova 6, sa kojim suvlasništvom je neodvojivo povezan odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, a koji je jednako velik kao i ostali dijelovi LIBRIĆ STJEPAN, OIB: 96733504224, ZAGREB, SIBELIUSOVA ULICA 6	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.01.2025.