

Broj elaborata: 53-2021.
U Zaboku, 24. lipnja 2021.

PROCJEMBENI ELABORAT STAN U VIŠESTAMBENOJ ZGRADI



Nekretnina: Četverosobni stan S-4 u potkrovlju i parkirno mjesto PM5, (E-7)

Lokacija: 10360 SESVETE, Budimska 29.
z.k.č.br. 1814/14, z.k.ul. 118, poduložak br. 7; k.o. Sesvete Novo;

Naručitelj: FILTON GRADNJA d.o.o. u stečaju,
10000 ZAGREB, Davora Zbiljskog 32.



Izradio:

ZVONKO BENJAK, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnosti

RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA



Republika hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-782/2021
Zagreb, 7. svibnja 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Zvonka Benjak, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 10. i čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Zvonko Benjak (OIB 55855563954), dipl.ing.građ. iz Zaboka, Pavlovec Zabočki 119a, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

1. Dana 28. travnja 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Zvonka Benjak za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti.
2. Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-814/17 od 11. travnja 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.
3. S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositelj zahtjeva nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.
4. Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje
Poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



1. OPĆENITO

Podnositelj zahtjeva: FILTON GRADNJA d.o.o. u stečaju,
10000 ZAGREB, Davora Zbiljskog 32.

Svrha izrade Elaborata: za potrebe stečajnog postupka

Datum kakvoće: 01.04.2021. godine
Datum vrednovanja: 24.6.2021. godine

Predmet procjene: Četverosobni stan S-4 u potkrovlju i parkirno mjesto PM5, (E-7)
Lokacija: 10360 SESVETE, Budimska 29.
z.k.č.br. 1814/14, z.k.ul. 118, poduložak br. 7; k.o. Sesvete Novo;

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito:

a/ Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju	(N.N. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
Zakon o gradnji	(N.N. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(N.N. 86/12, 143/13 i 65/17)

b/ Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(N.N. 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(N.N. 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(N.N. 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine	(N.N. 59/10)

c/ 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, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

d/ Ostali propisi

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 48/14, 150/14, 133/15)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20),
Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

e/ Literatura

Ulhir, Majčica: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina

f/ Status procjenitelja i sukob interesa - izjava procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni procjenitelj - stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Zvonko Benjak, dipl.ing.građ. koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Utvrđeni iznos tržišne cijene nekretnine procijenjen je u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015) i sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015), te u skladu sa svim važećim zakonima, propisima i pravilima struke u dobroj vjeri i najboljem znanju.

Potvrđujemo da Procjenitelj 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.



Procjenitelj:

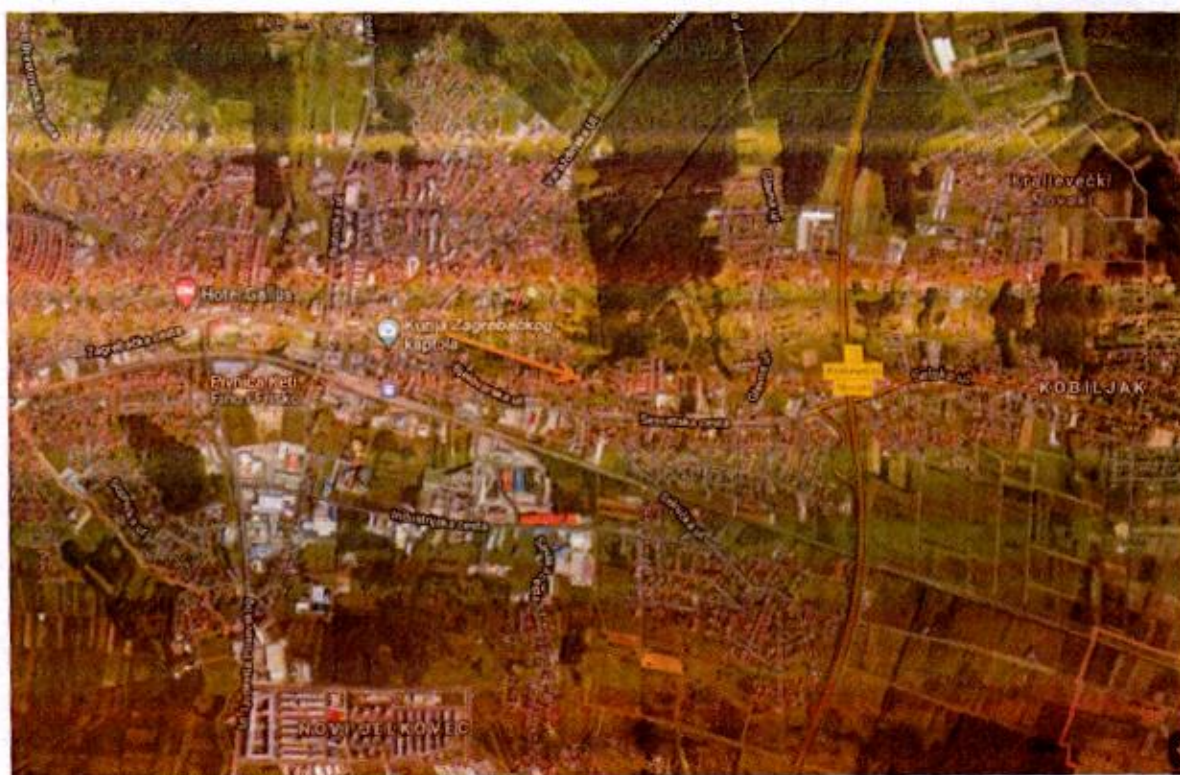
Zvonko Benjak, dipl.ing.građ.

2. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak:	E-izvadak od 23.6.2021.
Općinski sud:	Općinski sud u Sesvetama, zemljišno knjižni odjel Sesvete,
Katastarska općina:	Sesvete Novo
Čestica:	z.k.č.br. 1814/14
Uložak broj:	118
Poduložak:	E-7
Opis nekretnine:	7. Suvlasnički dio: 2505/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) četverosobni stan oznake S4 u potkrovlju ukupne podne površine 60,90 m2 i sporednog dijela koji se sastoji od: lođa oznake 8. ukupne podne površine 6,30 m2 i lođa oznake 9. ukupne podne površine 3,90 m2 s pripadajućim dijelom: parkirno mjesto na parceli oznake PM5 ukupne podne površine 8,65 m2.
Površina parcele: m2	309
Vlasnik:	FILTON GRADNJA d.o.o., OIB 23176064232, ul. Davora Zbiljskog 32, Zagreb
Teret:	ima tereta, sukladno upisu u zemljišne knjige,
Legalitet:	Za zgradu nije priložen dokaz o legalnosti i nije upisana pozitivna zabilježba u zemljišnim knjigama.
Opis lokacije:	Lokacija je u gradu Zagrebu, naselje Sesvete, Budimska ulica, u blizini središta naselja, u okruženju višestambenih zgrada, obiteljskih kuća i javnih objekata. Stambeni prostor koji je predmet procjene smješten je u potkrovlju dvojne višestambene zgrade sa ukupno 4 stana. Stan je dvostrane orijentacije: sjever-jug. Postoji mogućnost kolnog pristupa na lokaciju sa gradske ulice. Lokacija nije opterećena infrastrukturnim koridorima.

Lokacija:

Makrolokacija:



Mikrolokacija:



3. GEOMETRIJSKI PODACI

Stambeni prostor oznake S-4. nalazi se u potkrovlju na zapadnom dijelu zgrade, dvostrane orijentacije.

3.1. Četverosobni stan S-4 u potkrovlju i parkirno mjesto PM5, (E-7)

Prostor	Površina m ²	Koef. obračuna	Površina m ²
STAN			
stambeni prostor	60,90	1,00	60,90
lođa 1	6,30	0,75	4,73
lođa 2	3,90	0,75	2,93
parkiralište PM5	8,65	0,25	2,16
ukupno:	79,75		70,71

Netto građevinska površina (NGP) = 70,71 m²

Brutto građevinska površina (BGP) = NGP × 1,25 = 88,39 m²

Volumen objekta (V) = BGP × 2,9 m = 256,33 m³

4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

4.1. Općenito:

Stambeni prostor nalazi se u potkrovlju i sastoji se od boravka, 3 sobe, kuhinje, predsoblja, kupaoalice i dvije lođe. Stan se koristi. Stan nije pregledan iznutra - nije bio moguć ulaz pa se za informaciju o stanju i uređenosti stana koriste podaci o stanu S-3 na 2. katu iste zgrade, izgrađene na k.č.br. 1814/14, k.o. Sesvete Novo, na adresi Sesvete, Budimska 29.

4.2. Priključci

vodovod	-	priključen
kanalizacija	-	priključena
toplovod	-	nema
telefon	-	nije priključen
el. struja	-	priključena
plin	-	priključen

4.3. Objekt

godina gradnje	2008
katnost	Po + P + 1 + Potkr
položaj	potkrovlje,
Temelji	armirani beton,
Nosiva konstr.	blok opeka,
Međukatna konstr.	puna AB ploča,
Krovna k. + pokrov	kosi drveni krov, pokrov crijep,
Limarija	pocinčana, plastificirana,
Pročelje	termo fasada, završna Si žbuka,
Vanjska stolarija:	PVC, IZO staklo, PVC rolete,
Unutarnja vrata	drvena, furnirana krila,
Bravarija	ograda stubišta,
Pregradni zidovi	opeka,
Obrada zidova	ožbukano obojeno, u kupaonici keramika do stropa i dijelom u kuhinji,
Obrada stropova	ožbukano obojeno,
Obrada podova	keramika, lakirani parketi,
Grijanje	centralno, plinsko, bojler,
Instalacije	dovod i odvod vode, električna, radijatorsko grijanje, plin
Dodatne instalacije	nema,
Stanje:	Nekretnina je održavana, u dobrom stanju, koristi se. Na konstrukciji nisu primjećena nikakva oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost.

4.4. Utrživost građevine

Stambeni prostor koji je predmet procjene smješten je u potkrovlju dvojne višestambene zgrade sa ukupno 4 stana. Stan je dvostrane orijentacije: sjever-jug.

Zgrada se nalazi u Zagrebu, naselje Sesvete, Budimska ulica, na dobroj lokaciji.

Lokacija je dobra, mirno i ugodno okruženje. Okoliš je uređen kao parking i zelene površine.

Zgrada je na dobroj lokaciji, održavanje dobro. Utrživost je dobra zbog lokacije i potražnje za stanovima u Sesvetama.

4.5. Način korištenja i mogućnost prenamjene

Prostor se koristi kao stan - za stalno stanovanje.

Moguća je prenamjena u poslovni (uredski) prostor ali je vjerojatnost mala iz razloga što ne postoji veća potražnja za sličnim prostorima. Također se stan može koristiti za najam tijekom godine. Postoji realna mogućnost najma - postoji interes za najam stanova na predmetnoj lokaciji.

4.6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

4.6.1. Opći uvjeti - gospodarsko stanje RH

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Uslijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

Niske kamatne stope banaka na oročena sredstva upućuju stanovništvo na ulaganje u nekretnine i njihovo stavljanje u najam, stoga je pad u nekretninskom poslovanju manji od očekivanog s obzirom na ukupno stanje gospodarstva u RH.

4.6.2. Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina za područje Hrvatske.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

BN indeks u prethodnih godinu dana je ostao na istoj razini i usporava posljednjih mjeseci, tako da je u odnosu na početak godine manji za 2,86 %. Optimizam, koji je bio realan na početku godine je, zbog korona krize, nestao i bilježimo pad cijena nekretnina nakon prvog kvartala ove godine.

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza i nastavlja se, kao posljedica drugog vala epidemije i porasta broja zaraženih.

BN indeks je u travnju mjesecu 2020 iznosio 201,80, a u studenom je pao na 195,60. (pad od 3,10%).

Dijelom se ukupna slika tržišta nekretnina nešto poboljšala u rujnu i listopadu, zahvaljujući jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom.

Evidentan je pad realiziranih nekretninskih transakcija, velikim dijelom i zbog nemogućnosti dolaska stranaca u RH, oni čine većinu stjecatelja u priobalnom području.

I dalje je evidentna je razlika između traženih i realiziranih cijena na tržištu, a prodavatelji se teško odlučuju za smanjenje cijene.

Dijelom se ukupna slika tržišta nekretnina nešto poboljšala u rujnu i listopadu, zahvaljujući jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom.

Evidentan je pad realiziranih nekretninskih transakcija, velikim dijelom i zbog nemogućnosti dolaska stranaca u RH, oni čine većinu stjecatelja u priobalnom području.

I dalje je evidentna je razlika između traženih i realiziranih cijena na tržištu, a prodavatelji se teško odlučuju za smanjenje cijene.

Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagачi traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim nekretninama u Zagrebu, to su one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.

Corona virusa se osjeća na tržištu nekretnina i u ovom trenutku je smanjen interes za kupnju nekretnina s time da se prave posljedice pandemije na tržište nekretnina još ne mogu sagledati, ali se očekuje još veći pad u realizaciji prodaje nekretnina.

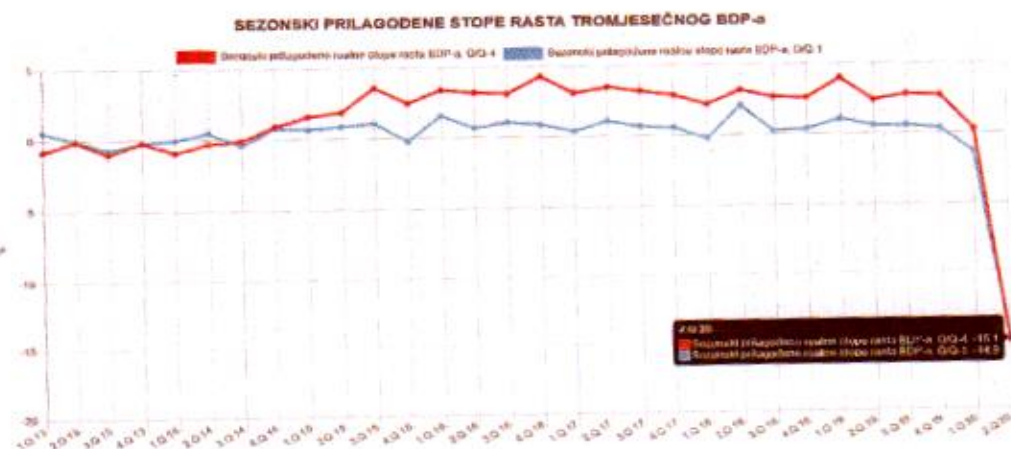
izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

BN Index

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



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



izvor: <https://www.dzs.hr/>

5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Odabir metode procjenjivanja

Temeljem čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to: poredbena, prihodovna i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

U ovom postupku odabrana je POREDBENA metoda procjene vrijednosti nekretnine:

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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

5.2. Vrijednost nekretnine - određuje se poredbenom metodom

5.2.1. Pregled transakcija - izvod sa stranice nekretnine.mgipu.hr

Obzirom na dostupnost podataka o tržištu nekretnina iz Informacijskog sustava E-Nekretnine, u obzir su uzeti podaci o realiziranim transakcijama sa navedene stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja:
<https://nekretnine.mgipu.hr/>, koji se koriste u izračunu vrijednosti nekretnina po usporednoj metodi.

USPOREDBA 1		Sesvete, Budimska 27
ID ZKC	1151078	
Datum pregleda	24.6.2021.	
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)	4099202	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	67,70	
Površina u prometu	495.561,14	
Vrijednost nekretnine (KN)	05.09.2019	
Datum ugovora		

datum prodaje:	3Q2019	
površina stana:	67,70	m2
cijena stana:	66.163,04	eur



USPOREDBA 2

Sesvete, Budimska 29

ID ZKC	1371604
Datum pregleda	24.6.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4397676
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.01.2021
Površina u prometu	67,70
Vrijednost nekretnine (KN)	481.976,89
Datum ugovora	16.12.2020

datum prodaje: 4Q2020
površina stana: 67,70 m²
cijena stana: 64.349,38 eur



USPOREDBA 3

Sesvete, Budimska 31

ID ZKC	1248240
Datum pregleda	24.6.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4225038
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	67,70
Vrijednost nekretnine (KN)	485.959,30
Datum ugovora	04.03.2020

datum prodaje: 1Q2020
površina stana: 67,70 m²
cijena stana: 64.881,08 eur



Lokacije usporednih nekretnina



5.2.2. Međuvremensko izjednačenje

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje kuporodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina		Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾					
Year		Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45

redni broj	Lokacija	vrijednost nekretnine iz ugovora (eur)	površina (m2)	jedn. cijena eur/m2	dan ugovaranja	bazni indeks - dan ugovaranja 1	bazni indeks - dan vrednovanja 2	faktor korekc. 2/1
1.	Sesvete, Budimska 27	66.163,04	67,70	977,30	3Q2019	133,46	145,45	1,09
2.	Sesvete, Budimska 29	64.349,38	67,70	950,51	4Q2020	145,45	145,45	1,00
3.	Sesvete, Budimska 31	64.881,08	67,70	958,36	1Q2020	140,79	145,45	1,03

Međuvremensko izjednačavanje cijena pomoću hedonističkih indeksa	
1.	1.065,10
2.	950,51
3.	990,08
prosječna vrijednost	1.001,90

5.2.3. Interkvalitativno izjednačenje

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena nekretnina, približnih vrijednosti odnosno poredbenih pokazatelja do kojih dolazi do razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na nekretninu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći). Postupak se provodi pomoću koeficijenta za preračunavanje.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
- prodajna cijena (€)		66.163,04	64.349,38	64.881,08
- neto površina (m2)	70,71	67,70	67,70	67,70
- cijena zemljišta €/m2		1.065,10	950,51	990,08
- datum transakcije		3Q2019	4Q2020	1Q2020
EKONOMSKI ASPEKTI				
1. vrsta transakcije		realizirano	realizirano	realizirano
- prilagodba		1	1	1
2. prilagodba tržišnim uvjetima				
- prilagodba - starost, etaža		0,9	0,9	0,9
3. vlasnička prava				
- prilagodba		1	1	1
FIZIČKI ASPEKTI				
1. oblik				
- prilagodba		1	1	1
2. kakvoća pristupa	dobra	jednaka	jednaka	jednaka
- prilagodba		1	1	1
3. veličina	70,71	67,70	67,70	67,70
- prilagodba		1	1	1
4. mikrolokacija	dobra	jednaka	jednaka	jednaka
- prilagodba		1	1	1
5. Buka	ulica	ulica	ulica	ulica
- prilagodba		1	1	1
6. Komunalna infrastruktura	postoji	postoji	postoji	postoji
- prilagodba		1	1	1
7. Orijentacija	sjever - jug	sjever - jug	sjever - jug	sjever - jug
- prilagodba		1	1	1
8. Zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
KOEFICIJENT PRILAGODBE		0,90	0,90	0,90
PRILAGOĐENA VRIJEDNOST		958,59	855,46	891,07
PROSJEČNA VRIJEDNOST	eur/m2	901,71		
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST			900,00	€/m2

5.2.4. Isključenje neuobičajenih i osobnih okolnosti

a/ Čl. 4. st. 1. Pravilnika

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. Značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

jedin. cijena kn/m ²	prosječna kupoprodajna cijena kn/m ²	odstupanje kn/m ²	odstupanje %	čl. 4. st.1. Pravilnika
1.065,10	900,00	165,10	18,3	zadovoljava
950,51	900,00	50,51	5,6	zadovoljava
990,08	900,00	90,08	10,0	zadovoljava

b/ Čl. 4. st. 2. Pravilnika

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Jedinične cijene nakon prilagodbe	958,59	855,46	891,07
prosječna kupoprodajna cijena	900,00		
Standardna devijacija	42,77		
Dvostruka standardna devijacija	85,54		
Apsolutno odstupanje od pros. cijene	58,59	-44,54	-8,93
Relativno odstupanje od pros. cijene	6,51%	-4,95%	-0,99%
Apsolutna vrijedn. aps. odstupanja	58,59	44,54	8,93
Pravilo 2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

5.2.5. Ocjena položaja stana u zgradi

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine usporednom metodom temelji se osobito na položajnim obilježjima koji utječu na vrijednost nekretnine. Položaj stambenih zgrada uzima se u obzir prema svojoj svrsi, a posebice prema udobnosti stanovanja kao i mogućih smetnji pri korištenju stana. Položaj stana u zgradi vrednuje se putem koeficijenata povoljnosti kojim će se dobiti očekivane ostvarive cijene stana u aktualnim tržišnim uvjetima.

PARAMETAR		VRIJEDNOST
stan	m ² eur/m ²	eur
ukupno NKP	70,71	
Ostvariva cijena prodaje po m ²	900,00	
Ostvariva cijena prodaje stana		63.641,25
Postotak udjela koeficijenta katnosti stana	a	0,28
Postotak udjela koeficijenta orijentacije stana	b	0,09
Postotak udjela koeficijenta geografskog položaja stana (dn. boravka)	c	0,22
Postotak udjela koeficijenta utjecaja okoliša	d	0,27
Postotak udjela koeficijenta smanjenog komfora stanovanja	e	0,14
Ukupno a + b + c + d + e = 1 (100%) :		1,00
Koeficijent katnosti stana	kk	1,00
Koeficijent orijentacije stana	ko	1,08
Koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka)	kgps	0,92
Koeficijent utjecaja okoliša	kuo	1,00
Koeficijent smanjenog komfora stanovanja	kks	1,00
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora:		0,99
$K_p = a \times kk + b \times ko + c \times kgps + d \times kuo + e \times kks$		
VRIJEDNOST NEKRETNINE po usporednoj metodi (eur) :		62.979,38

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	70,71 m ²
Vrijednost po m ²	890,64 €/m ²
Tržišna vrijednost	62.979,38 €

6. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina:

Četverosobni stan S-4 u potkrovlju i parkirno mjesto PM5, (E-7)

na adresi: 10360 SESVETE, Budimska 29.
z.k.č.br. 1814/14, z.k.ul. 118, poduložak br. 7; k.o. Sesvete Novo;

naručitelja: FILTON GRADNJA d.o.o. u stečaju,
10000 ZAGREB, Davora Zbiljskog 32.

utvrđuje se da:

Tržišna vrijednost (TV) stana po usporednoj metodi iznosi:

62.979,38 €

ili

471.715,56 kuna

1 € = 7,49 kuna

TV/NGP = 890,64 €/M2

NAPOMENA:

Tržišna vrijednost predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

U Zaboku, 24. lipnja 2021. godine

ELABORAT IZRADIO:

ZVONKO BENJAK, dipl.ing.grad.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



P R I L O Z I

1. Foto dokumentacija
2. E-Izvadak iz zemljišne knjige
3. E-kopija katastarskog plana
4. E-prijepis posjedovnog lista

1. FOTOGRAFIJE



pogled sjever



pogled sjeveroistok



predsoblje



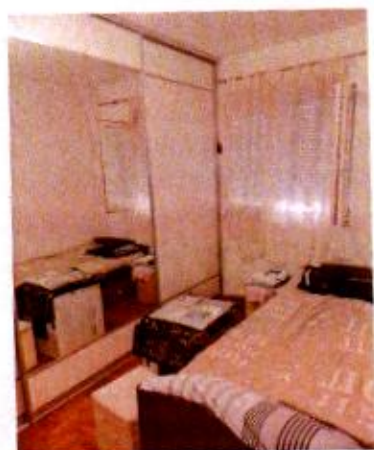
boravak



kuhinja



soba spavaća 1



soba spavaća 2



soba spavaća 3



kupaonica



loggia 1



loggia 2



zajedničko stubište

NAPOMENA:

Slike unutrašnjosti stana su informativne, jer prilikom očevida nije bio moguć ulaz u predmetni stan S-4 pa su priložene slike stana S-3, na 2. katu iste zgrade, izgrađene na k.č.br. 1814/14, k.o. Sesvete Novo, na adresi Sesvete, Budimska 29.

IZRADIO:



Sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina
ZVONKO BENJAK, dipl.ing.građ.

2. E - IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SESVETE
 Stanje na dan: 23.06.2021. 23:21

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325422, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 118

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7117/2020
 Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1814/14	BUDIMSKA ULICA			309	
		DVORIŠTE BUDIMSKA ULICA			215	
		KUĆA, SESVETE, BUDIMSKA ULICA 29 BUDIMSKA ULICA			94	
		UKUPNO:			309	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	<p>Suvlasnički dio: 2505/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)</p> <p>povezano s vlasništvom posebnog dijela – četverosobni stan ozn. S4 u potkrovlju ukupne podne površine 60,90 m2 i sporednog dijela koji se sastoji od: lođa ozn. 8 ukupne podne površine 6,30 m2 i lođa ozn. 9 ukupne podne površine 3,90 m2 s pripadajućim dijelom: parkirno mjesto na parceli ozn. PM5 ukupne podne površine 8,65 m2</p> <p>FILTON GRADNJA D.O.O., OIB: 23176064232, ULICA DAVORA ZBILJSKOG 32, 10000 ZAGREB</p>	
7.3	<p>Zaprimljeno 06.07.2020.g. pod brojem Z-7117/2020</p> <p>ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU BROJ 4 ST-532/2018-13 01.07.2020, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ 6 ST-532/2018 09.11.2018, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka u predmetu Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu broj 4 ST-532/2018 koji se vodi nad stečajnim dužnikom FILTON GRADNJA d.o.o., OIB: 23176064232, Ulica Davora Zbiljskog 32, 10000 Zagreb.</p>	na 7 (7.2)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.	Na suvlasnički dio: 7 (2505/10000)		

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 12.11.2018.g. pod brojem Z-60418/2018 Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/118 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 03.08.2007. broj Z-4146/07 Na temelju Očitovanja od 02. kolovoza 2007.g. solemniziranog u uredu javnog bilježnika Branka Jakića pod br. OU-802/07 dana 02. kolovoza 2007.g. uknjiženo je pravo zalog na nekretninama na etaži 3 a sve radi osiguranja tražbine iz Ugovora o jednokratnom kreditu br. m. 1-00.529.412 od 26. srpnja 2007.g. u iznosu od 53.000,00 EUR-a, te za iznos pripadajućih naknada, kamata i troškova ovrhe, u korist: RAIFFEISENBANK ST. STEFAN-JAGERBERG-WOLFSBERG, REGISTRIRTE GENOSSENSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG, A-8083 SANKT STEFAN IM ROSENTAL, AUSTRIA	0,00 KN	
7.2	Zaprimljeno 12.11.2018.g. pod brojem Z-60418/2018 Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/118 prenosi se slijedeći upis: Zabilježeno je da je hipoteka upisana pod C-2 glavni uložak, dok se sporedni uložak nalazi u z.k.ul. 115 i z.k.ul. 116 k.o. Sesvete k.o. Sesvete, glavni uložak je i z.k.ul. 117 k.o. Sesvete.	0,00 KN	
8. Na suvlasnički dio: 7 (2505/10000)			
8.1	Zaprimljeno 12.11.2018.g. pod brojem Z-60418/2018 Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/118 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 15.02.2007. broj Z-998/07 Temeljem otpravka Očitovanja sastavljenog po javnom bilježniku Jakić Branku iz Zagreba, Zelinska 3 pod br. OU-213/07 dana 14.02.2007. uknjiženo je pravo zalog na nekretninama upisanim na etaži 3, i to radi osiguranja tražbine iz Ugovora o jednokratnom kreditu br.računa 529.412 u iznosu od EUR =368.000,00 te za iznos pripadajućih naknada, kamata i troškova ovrhe, sve za korist: RAIFFEISENBANK ST. STEFAN-JAGERBERG-WOLFSBERG, REGISTRIRTE GENOSSENSCHAFT MIT BESCHRÄNKTER HAFTUNG AUSTRIJA, 8083 SANKT STEFAN IM ROSENTAL, MURECKER STR. 23	0,00 KN	
8.2	Zaprimljeno 12.11.2018.g. pod brojem Z-60418/2018 Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/118 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 15.02.2007. broj Z-998/07 Zabilježeno je da je hipoteka upisana pod C-1, temeljem ovosudnog rj. Z-998/07 glavna hipoteka dok se sporedna hipoteka nalazi u z.k.ul. 115 i z.k.ul. 116 k.o. Sesvete i glavna hipoteka nalazi se i u z.k.ul. 117k.o. Sesvete.	0,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.06.2021.

3. E - KOPIJA KATASTARSKOG PLANA

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.html>



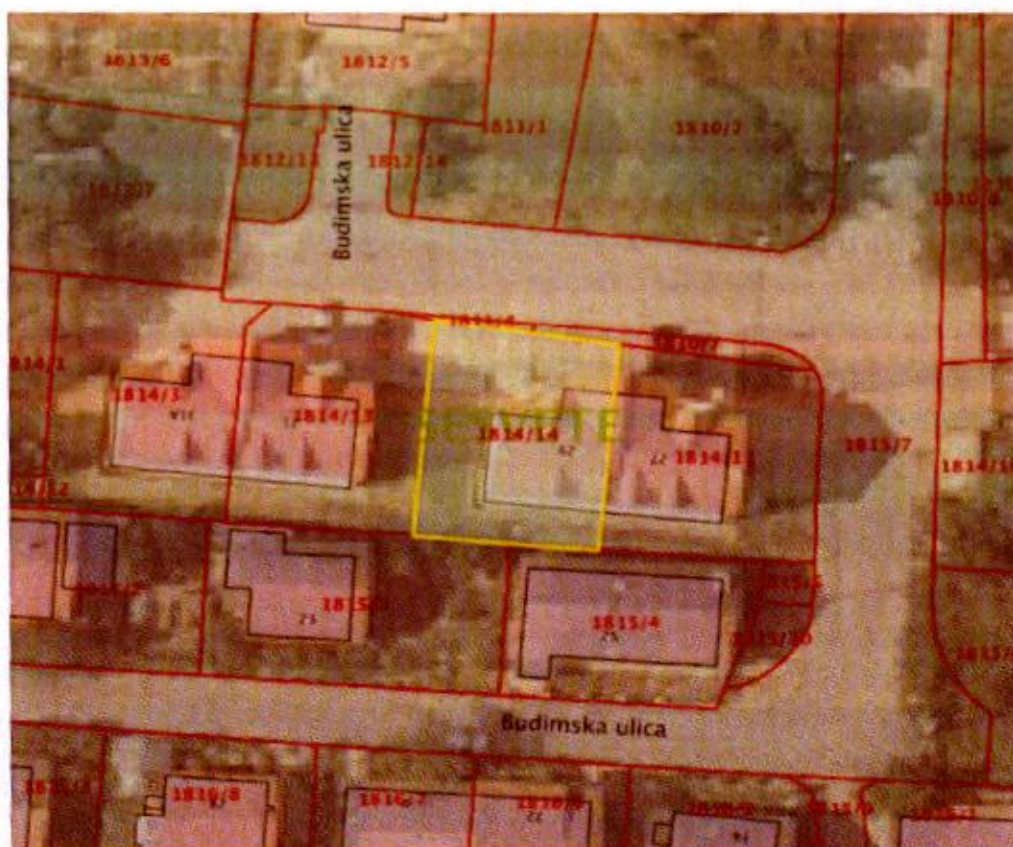
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SESVETE, 325422
k.e. br.: 1814/14

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 24.06.2021

4. E - POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.06.2021. 23:21

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SESVETE (Mbr. 325422)

Posjedovni list: K118
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
4	2514/10000	MARIO GREGUS, LADEVAC 16, LADEVAC 35430 OKUČANI, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	22171910151
5	2447/10000	FILTON GRADNJA D.O.O., ULICA DAVORA ZBILJSKOG 32, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	23176064232
6	2534/10000	FILTON GRADNJA D.O.O., ULICA DAVORA ZBILJSKOG 32, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	23176064232
7	2505/10000	FILTON GRADNJA D.O.O., ULICA DAVORA ZBILJSKOG 32, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	23176064232

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
		1814/14	BUDIMSKA ULICA	309	49		
			KUĆA, Sesevete, Budimska ulica 29	94			
			DVORIŠTE	215			
Ukupna površina katastarskih čestica				309			

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