

E-14

ARHEL

Cerjanska 23, Zagreb
Tel: 01/4622480; mob: 098/9065280
arhelzg@gmail.com

poduzeće za projektiranje i procjene
vrijednosti nekretnina

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Ukupna vrijednost nekretnine: 7.700,00 Eur

Predmet Procjene tržišne vrijednosti nekretnine: PARKIRALIŠNO MJESTO

Lokacija: Zagreb, Šestinski dol br. 99A

T.D. 11/2023

Naručitelj: Stečajni upravitelj Stečajne mase iza dužnika STIB NEKRETNINE d.o.o.
OIB: 64139676233

Datum kakvoće: 07.04.2023.

Datum vrednovanja : 09.04.2023.

Izradila: Ksenija Miličević dipl.ing.arh.

Stalna sudska vještakinja za procjenu nekretnina



Sadržaj:

1.0. RJEŠENJE O IMENOVANJU

1.1. UVOD

2.0. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1. Dokumenti

2.2. Opis nekretnine

2.2.1. Položaj nekretnine

2.2.2. Zemljišno knjižno stanje

2.2.3. Katastarsko stanje

2.2.4. Iskaz geometrijskih podataka nekretnine

2.2.5. Infrastruktura

2.2.6. TEHNIČKI PODACI O NEKRETNINI

3.0. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNIH VRIJEDNOSTI

- poredbena metoda za izračun vrijednosti zemljišta

3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

3.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

3.3. Zbirka kupoprodajnih cijena

4. IZRAČUN vrijednosti zemljišta – poredbena metoda

5. IZJAVA VJEŠTAKINJE

6. PRILOZI (dokumentacija i fotodokumentacija)



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

Broj: 4 Su-501/2019
Zagreb, 11. travnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Ksenije Miličević, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16).

riješio je

Ksenija Miličević, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Cerjanska 23, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Ksenija Miličević, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

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

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Ksenija Miličević
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

2. VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE UTVRĐENA JE NA TEMELJU:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH, Zagreb, cijena stanova na području RH
- Uputa o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN br. 52/84)
- U.C2.100 – Standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena «Standardna kalkulacija» POLJOPRIVREDNOG instituta
- Podaci gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta
- Podaci o visinama komunalnog i vodnog doprinosa isl.
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 079/2014, NN 105/15)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 110/3, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
- Međunarodni standardi procjenjivanja (EVS – European Valuation Standards) idr.
- Osobnog saznanja vjestaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta
- Građevinske regulative i ostalih pravila struke.
- BURZA NEKRETNINA - statistika

1.1. UVOD

Na zahtjev stečajnog upravitelja Marinka Paića dipl.ing. VI Požarinje 6, Zagreb, u stečajnom postupku nad Stečajnom masom iza dužnika STIB NEKRETNINE d.o.o. povjereno mi je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine: **PARKIRALIŠNOG MJESTA oznake 14** u dvorištu stambene zgrade u Zagrebu, Šestinski dol br.99 A.

Tržišnu 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 bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Napomena: Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.

Svrha utvrđivanja tržišne vrijednosti je prodaja nekretnine u stečajnom postupku.

Za izračun vrijednosti Nekretnine primijenjena je **poredbena** metoda – vrijednost predmetnog zemljišta je izračunata u odnosu na vrijednost izvršenih kupoprodajnih transakcija sličnih osobina u posljednje četiri godine, a prema podacima dobivenih iz aplikacije Ministarstva graditeljstva **eNekretnine**, a sve sukladno važećim pravilnicima i uredbama, na temelju uvida u dostavljenu dokumentaciju i stvarnog stanja na licu mjesta.

1. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1. Dokumenti

Za izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koristila sam i prilažem sljedeće dostupne dokumente:

- Izvadak iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana
- Indeks cijena nekretnina

2.2. Opis nekretnine

Nekretnina – u naravi predstavlja jedno parkirališno mjesto oznake PM14 ispred zgrade

2.2.1. Položaj nekretnine

Adresa (ulica i kućni broj): Zagreb, Šestinski dol 99A
Gradska četvrt: Črnomerec
Susjedni objekti slične namjene i katnosti – stambena namjena



2.2.2. Zemljišno knjižno stanje

Broj zemljišno katastarske čestice : 8740/2

Katastarska općina: 999901, Grad Zagreb

Z.k.uložak br.: 35766

Upisana u Zemljišnoknjižni Zagreb Općinskog građanskog suda u Zagrebu

2.2.3. Katastarsko stanje

Broj katastarske čestice: 981/3

Katastarska općina: Črnomerec

2.2.4. Iskaz geometrijskih podataka nekretnine:

OČEVID

a)

Predmetna čestica k.č.br. 981/3 izgrađena je stambenom zgradom i pripadajućim vanjskim parkirnim mjestima (VPM), a prema GUP-u se nalazi u zoni M1- mješovita pretežno stambena namjena.

b)

INFRASTRUKTURA

Kuća se nalazi na komunalno opremljenom području i priključen je na sljedeće komunalne sustave :

- električnu mrežu
- vodovod
- gradsku kanalizaciju
- gradski vodovod
- telekomunikacije
- asfaltirana prometnica

c)

Godina izgradnje:

Zgrada i prateći sadržaji su sagrađeni 2006. godine

d)

Na terenu se uočava solidno održavanje zgrade i pratećih sadržaja.

2.2.5. Opis nekretnine

Vanjsko parkirno mjesto VPM 14 nalazi se izvan zgrade uz prednje ulično pročelje, upravno na prometnicu Šestinski dol. Popločano je betonskim opločnicima. Površina parkirnog mjesta je Površina VPM = 11,96 m²

3.0. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Vrijednost građevinskog zemljišta će se izračunati **poredbenim metodom** kao što slijedi:

3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Za izračun vrijednosti nekretnina, u prvom koraku, primjenjeno je načelo općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina: korišteni su iz aplikacije **eNekretnine** preuzeti podaci o nekretninama (GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTIMA) prodanim u prethodne četiri godine u **Gornjem Vrapču** i okolici na lokacijama sličnih karakteristika i kvaliteta. Budu li kao usporedive cijene iz dostavljenog privremenog izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena određene one postignute unazad prethodne četiri godine, one će biti korigirane koeficijentima za korekciju izračunatih iz hedonističkog indeksa nekretnina Hrvatske Narodne Banke za područje Jadrana.

3.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

Obzirom na prikupljene podatke a prema Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za izračun tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta je primijenjena **poredbena metoda**.

Poredbena metoda obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istog su ili usporedivog cjenovnog bloka postignutih iznosa unatrag četiri godine. Očividom i dokumentacijom je utvrđeno odgovara li predmetna nekretnina svojim karakteristikama ostalim nekretninama za koje postoje podaci o postignutoj prodajnoj cijeni.

3.3. Zbirka kupoprodajnih ugovora

Obzirom na godišta obavljenih kupoprodajnih transakcija cijene prodanih nekretnina iz zbirke kupoprodajnih cijena potrebno je korigirati pomoću hedonističkog indeksa cijena HNB za područje Republike Hrvatske, te ih svesti na dan vrednovanja.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1407546
Datum pregleda	15.7.2023.
Vrsta nekretnosti	VANJSKO - PARKIRNO MJESTO (VPM)
ID PN (PU)	4442237
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.03.2021
Površina u prometu	13,86
Vrijednost nekretnosti (KN)	48.750,00
Vrijednost nekretnosti (EUR)	6.453,94
Datum ugovora	10.02.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opterećenje	DA
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	UPU SVETI DUH
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	990990
Datum pregleda	15.7.2023.
Vrsta nekretnosti	VANJSKO - PARKIRNO MJESTO (VPM)
ID PN (PU)	3678373

Vanjsko - parkirno mjesto (VPM) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1621170
Datum pregleda	15.7.2023.
Vrsta nekretnosti	VANJSKO - PARKIRNO MJESTO (VPM)
ID PN (PU)	4695146
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.03.2022
Površina u prometu	13,12
Vrijednost nekretnosti (KN)	56.802,00
Vrijednost nekretnosti (EUR)	7.500,00
Datum ugovora	19.03.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opterećenje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	UPU SVETI DUH
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1432951
Datum pregleda	15.7.2023.

Informacije		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1432951
Datum pregleda		15.7.2023.
Vrsta nekretnosti		VANJSKO - PARKIRNO MJESTO (VPM)
ID PN (PU)		4472025
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		04.05.2021
Površina u prometu		13,27
Vrijednost nekretnosti (KN)		48.750,00
Vrijednost nekretnosti (EUR)		6.425,57
Datum ugovora		15.03.2021
POREZI:		
	• Promet podiže plaćanju PDV-a	NE
	• Stopa PDV-a (%)	25
	• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
	• Opiranje	NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		UPU SVETI DUH
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1407546
Datum pregleda		15.7.2023.
Vrsta nekretnosti		VANJSKO - PARKIRNO MJESTO (VPM)
ID PN (PU)		4442237

4.0. IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

4.1. KOREKCIJA CIJENA POMOĆU HEDONISTIČKOG INDEKSA

Zemljište pod red.brojem 2. Se neće uzeti u razmatranje zbog znatnog odstupanja u vrijednosti.

c. HEDONISTIČKI INDEKS CIJENA NEKRETNINA (HNB Zagreb)

					Zagreb	Jadran	ostalo
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2

		usporedne nekretnine		
CJENOVNI BLOK		SVETI DUH	SVETI DUH	SVETI DUH
ID ZKC		1407546	1621170	1.432.951
		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
OZNAKA NEKRETNINE		VPM	VPM	VPM
korisna površina nekretnine KP m ²		13,86	13,12	13,27
datum ugovora		10.02.2021.	19.03.2022.	15.03.2021.
iznos ugovorene cijene Kn				
iznos ugovorene cijene Eur	7,530	6.453,94	7.500,00	6.425,57
cijena Eur/m ² zemljišta	tečaj	465,65	571,65	484,22
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA				
bazni indeks na dan prodaje	A	145,4	168,6	145,4
bazni indeks na dan vrednovanja	B	193,9		
koeficijent	B/A	1,33	1,15	1,33
Korigirana cijena Eur/m ²		620,98	657,43	645,73
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE CIJENA				
utjecaj LOKACIJE	%	1,00	1,00	1,00
utjecaj OPREMLJENOSTI OBJEKTA	%	1,00	1,00	1,00
veličina NEKRETNINE	%	1,00	1,00	1,00
infrastruktura	%	1,00	1,00	1,00
DISPOZICIJA PROSTORA	%	1,00	1,00	1,00
zastupljenost ove vrste nekretnine	%	1,00	1,00	1,00
KUPNA KORIGIRANA CIJENA Eur/m ²		620,98	657,43	645,73
SREDNJA VRIJEDNOST Eur/m ²		641,38		
apsolutno odstupanje od prosjeka	Eur	-20,40	16,05	4,36
relativno odstupanje od prosjeka	%	-0,03	0,03	0,01
kvadrat odstupanja		416,28	257,53	0,00
		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

d. TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

▪ SREDNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE JE 641,38 Eur/m²

Površina VPM = 11,96 * 641,38E = 7.670,90 Eur => USVOJENO 7.700,00 Eur

6. IZJAVA VJEŠTAKINJE

Procjenjena vrijednost izrađena je po očevidu građevine u naravi u kojoj se nalazi nekretnina, te uvidom u dokumentaciju koja se nalaze u prilogu ovog vještačkog nalaza. Prilikom izrade ovog nalaza kao relevantni korišteni su podaci porezne uprave iz aplikacije Ministarstva graditeljstva eNekretnine preko osobne lozinke procjenitelja, pa vještak ne snosi odgovornost za njihovu točnost. Utvrđeni iznos cijene poslovnog propisa procjenjen je u skladu sa važećim propisima, Pravilima struke i spoznaje vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnina.

Elaborat izradila:

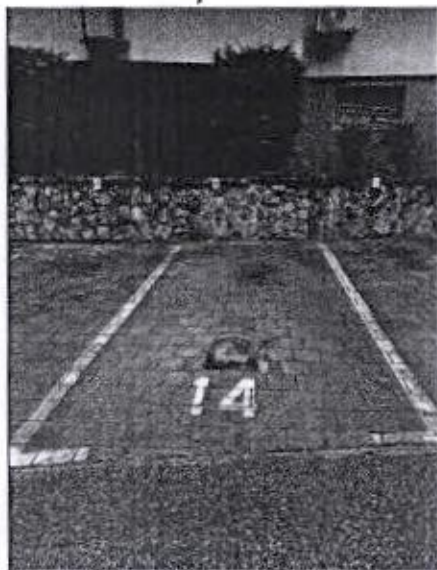
Ksenija Miličević dipl.ing.arh.

Stalna sudska vještakinja za procjenu nekretnina

U Zagrebu, 09.04.2023.



7. PRILOZI (fotodokumentacija)





NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
 Stanje na dan: 06.07.2023. 10:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 35766

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29539/2022

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
 (SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 14 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8740/2	STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE, ŠESTINSKI DOL BR. 99 A			3167	PRIPIS IZ ULOŠKA 23623
		UKUPNO:			3167	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 25.11.2014. broj Z-50072/14	
	Zaprimljeno 12.03.2012. broj Z-13962/12	
5.1	Temeljem čl.116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji zabilježuje se da je za stambenu zgradu sagrađenu na zk.čbr.8740/2 priložen akt za uporabu građevine i to pravomoćna uporabna dozvola Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo, Klasa:UP/I-361-05/05-01/221 ur.br.251-13-22/107-06-6 od 18.siječnja 2006.g.	ZABII JEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
14.	Suvlasnički dio: 10/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)	
	parkirališno mjesto PV14 u nivou podruma građevine, ukupne površine 2,93 m2 NKP označeno u planu posebnih dijelova bijelo	
	PROFECTUS D.O.O., REMETINEČKA 112, 10000 ZAGREB	

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 35766

POSEBNI IZVADAK

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.07.2023.