

T.D.	P 03/2022
Datum:	24.02.2022

OSIGURANJE DOKAZA i PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina:	Stan	
Naručilatelj:	STEČAJNA MASA IZA ZENIT-U.Z.I. d.o.o. OIB: 29276048338 Bukovačka cesta 51, Zagreb	
Vlasnik:	1/2 KOVAČEVIĆ VLADIMIR, OIB: 61415379353, ZAGREB, DRVINJE 48 1/2 KOVAČEVIĆ TATJANA, ZAGREB, DRVINJE 48	
Lokacija:	Zagreb, ULICA DRAGUTINA GOLIKA BR. 48, k.č. 1946/3 k.o. Rudeš	
Upisano u:	Zk. ul. 14085 k.o. Vrapče z.k.č. 1353/8	
Svrha procjene:	Za potrebe naručitelja	

Procijenjena vrijednost:	439.000,00 Kn četrstotridesetdevettisuća kuna
	58.533,00 € pedesetosamtisućapetstotridesettri eura

Datum vrednovanja: 24.02.2022

Datum kakvoće: 24.02.2022

Procjenitelj

Božidar Hudeček, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Broj: 4 Su - 114/2019



Direktor

GRADIR d.o.o.
Zagreb, Solinska 19
Damir Petric, dipl.ing.arh.



IX. PROCJEMBENI ELABORAT
Elementi procjembenog elaborata
ČI 67 PRAVILNIKA

SADRŽAJ

ČI 68

1. SAŽETAK PROCJENE
2. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
3. RJEŠENJE PROCJENITELJA
4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA
5. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA
 - Općenito
 - Dan vrednovanja
 - Dan kakvoće
 - Svrha i posebnosti procjene
 - Predmet procjene
 - Opis procjenjivane nekretnine
 - Ulazni podaci
 - Zadatak vještaku
 - Prostorna identifikacija
 - Usklađenost katastra i gruntovnice
 - Pravni status i legalitet nekretnine
 - Prostorno planska dokumentacija
 - Analiza tržišta
6. REZULTATI OČEVIDA
7. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE
8. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
10. METODOLOGIJA PROCJENE
 - Odabir metode procjene
11. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
 - Međuvremensko izjednačenje
 - Interkvalitativno izjednačenje
 - Druge analize sukladno općim vrijednostima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku
12. DODATCI I ODBITCI
13. NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZA POTREBE OSIGURANJA
14. PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA
15. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
16. PRILOZI


1. SAŽETAK PROCJENE

PODACI O PROCJENI	
Naručitelj procjene:	STEČAJNA MASA IZA ZENIT-U.Z.I. d.o.o. OIB: 29276048338, Bukovačka cesta 51, Zagreb
Opis nekretnine:	STAN
Lokacija:	Zagreb, ULICA DRAGUTINA GOLIKOVA BR. 48, k.č. 1946/3 k.o. Rudeš
Zadatak vještaku:	Procijeniti tržišnu vrijednost nekretnine na dan vrednovanja u stanju nekretnine na dan kakvoće.
Pretpostavka procjene:	Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta te utvrđivanje vrijednosti nekretnine. Elaborat procjene služit će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.
	Predmet ove procjene nije provjera imovinsko-pravnog stanja ni provjera s upravno-pravnog naslova.

IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

KATASTARSKI OPERAT	
Katastarska općina:	RUDEŠ
K.č.br.:	1946/3
Posjedovni list br:	5540
DL:	7
Način uporabe:	STAN
ZEMLJIŠNO-KNJIŽNO STANJE	
ZK katastarska općina:	VRAPČE
Z.k.č.br.:	1353/8
Broj ZK uloška:	14085
Etažna cjelina	E-4
Oznaka stana	STAN 4
Vlasništvo prema zk. ulošku	1/2 KOVAČEVIĆ VLADIMIR, OIB: 61415379353, ZAGREB, DRVINJE 48 1/2 KOVAČEVIĆ TATJANA, ZAGREB, DRVINJE 48
Teret:	prema upisu u ZK
Datum očevida:	24.02.2022
Datum kakvoće:	24.02.2022
Datum vrednovanja:	24.02.2022
Tržišna vrijednost nekretnine:	439.000,00 kn 58.533,00 €
Nova građevinska vrijednost za potrebe osiguranja	280.620,00 kn 37.416,00 €
Srednji tečaj HNB na dan vrednovanja:	7,50
Napomena:	Tržišna vrijednost je iskazana u brutto iznosu i bez uključenih poreza u prometu nekretninama

IZVRŠITELJ

Ime procjenitelja: Božidar Hudeček, dipl.ing.građ. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina OIB 15507119816	
Broj sudskog ovlaštenja: 4 Su - 114/2019	

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

2. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) procjenitelj daje izjavu:

- Procjembeni elaborat izrađen je sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15), prema priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i važećim građevinskim i tehničkim propisima na osnovu činjeničnog stanja.
- Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) djeluju kao neovisna stranka i nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Naknada za izradu procjembenog elaborata niti na koji način ne zavisi od zaključka procjene.
- Informacije procjembenog elaborata su povjerljive, namijenjene za upotrebu Naručitelja (sukladno za navedenu namjenu) te ne mogu koristiti u druge svrhe ili od drugih osoba.
- Svu konverzaciju, dobivene i korištene dokumente kao i rezultate elaborata procjenitelj drži povjerljivim.
- Izvršen je vizualni pregled nekretnine sa foto zapisom i obavljena su primjerena istraživanja čiji rezultati su korišteni u izradi elaborata.
- Predmet elaborata nije imovinsko-pravna provjera ni provjera s upravno pravnog naslova. Svoje mišljenje o legalnosti, vlasništvu i drugim pravnim stvarima procjenitelj daje na temelju predočene dokumentacije i izjave naručitelja. Stvarno stanje naručitelj dokazuje dokumentima u originalu.

Procjembeni elaborat izrađen je u tri primjerka za Naručitelja.

Procjenitelj u arhivi čuva digitalni zapis u *.pdf formatu.

Procjembeni elaborat podliježe Zakonu o autorskom pravu i može ga koristiti isključivo naručitelj i isključivo za navedenu namjenu te je bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje istoga strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane procjenitelja.



Procjenitelj:

*

Božidar Hudeček, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Broj: 4 Su - 114/2019

3. RJEŠENJE PROCJENITELJA



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 - Su – 114/19
Zagreb, 19. veljače 2019.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Božidara Hudečka za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13, 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. , 123/15. i 29/16.) donosi

RJEŠENJE

Božidar Hudeček (OIB 15507119816), Zagreba, Dobrinjska 21, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstvo i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Predsjednik
Trgovačkog suda u Zagrebu

Nino Radić



**REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

Ured predsjednika - Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 – Su – 164/19.

Zagreb, 01. ožujak 2019.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva pravne osobe GRADIR d.o.o., nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj, 38/14. i 123/15) donosi

R J E Š E N J E

Pravnoj osobi **GRADIR d.o.o.** (OIB: 02776388180) Zagreb, Solinska 19 odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja **za građevinarstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Božidar Hudeček zaposlen u GRADIR d.o.o. Zagreb.

Imenovano društvo unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Trgovačkom sudu u Zagrebu.

Obrazloženje:

GRADIR d.o.o. podnio je zahtjev da mu se odobri obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Zastupnik društva dostavi je dokaze iz članka 2. stavka 1. i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za postavljanje pravne osobe za obavljanje poslova sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 139. i 140. Zakona o sudovima i članka 2. 4. i 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjednici Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.



**Predsjednik
Trgovačkog suda u Zagrebu**

Nino Radić

4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnom zakonskom regulativom i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina.

Za izračun vrijednosti nekretnine koriste se sljedeći propisi i izvori podataka:

Primijenjeni zakoni i propisi

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu Zakon
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13)
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Pravilnik o načinu uređivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada - Definiranje i proračun površina i prostora
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12)

Izvor korištenih podataka

- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Indeks cijena stambenih nekretnina – Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske (www.dzs.hr)
- eNekretnine (<https://nekretninama.mgipu.hr>)
- Indeks cijena nekretnina BN (<https://www.burza-nekretnina.com>)
- e-izvadak (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)

Korištena literatura

- Uhlir, Majčica „Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina“ DGIŽ, Zagreb
- Krtalić V. (2007) „Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina“ HDSV, Zagreb
- European Valuation Standards (EVS 2012)
- Materijali sa seminara o procjeni nekretnina

5. ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA

Sukladno članku 67. stavak 2., 3. i 4. Pravilnika na zahtjev naručitelja izrađen je procjembeni elaborat vrijednosti nekretnine.

OPĆENITO:

Svrha procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine* za potrebe naručitelja.

* **Tržišna vrijednost nekretnine** je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. (čl. 4, st. 1, alineja 41 Zakona)

Tržišna vrijednost nekretnine procjenjuje se na dan vrednovanja od strane procjenitelja, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu, podataka dobivenih od naručitelja i prikupljenih javno dostupnih podataka i web stranica: www.geoportal.dgu.hr; <https://oss.uredjenazemlja.hr>; <https://nekretnine.mgipu.hr>; www.hnb.hr; www.dzs.hr; <https://ispu.mgipu.hr/>

Predmet elaborata nije imovinsko-pravna provjera ni provjera s upravno-pravnog naslova.

<u>DATUM VREDNOVANJA:</u>	24.02.2022
<u>DATUM KAKVOĆE:</u>	24.02.2022

SVRHA I POSEBNOSTI PROCJENE

Zahtjev Naručitelja je procijeniti tržišnu vrijednost prostora sa opisanim stanjem na dan kakvoće, i dan vrednovanja, koji je i datum očevida.

Ovaj elaborat procjene je ujedno i OSIGURANJE DOKAZA zatečenog stanja na dan očevida.

PREDMET PROCJENE VRIJEDNOSTI

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 11,64/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) trosobni stan (stan 4) u potkrovlju stambeno poslovne zgrade površine 46,77čm koji se sastoji od ulaznog prostora, dnevnog boravka i blagovaone, kuhinje, predprostora, kupaone, ostave, wc-a, sobe 1, sobe 2, terase 1, terase 2 i terase 3 u grafičkom prilogu označen smeđom bojom	

OBRAČUNSKE VRIJEDNOSTI ZA PROCJENU

Obračunska površina za procjenu prema PRAVILNIKU, PRILOG 1

		M2	F	M2
1	STAN	46,77	1,00	46,77

OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

OPĆENITO	
Namjena:	Stambena zgrada
Godina izgradnje:	2003.g.
Adaptacija:	Održavano
Katnost zgrade:	Prizemlje + 3
Vertikalna komunikacija:	U zgradi je stubište
KONSTRUKCIJA	
Temelji:	AB ploča
Nosiva konstrukcija:	Armiranobetonska
Pregradni zidovi:	Opeka
Međukatna konstrukcija:	AB ploča
Krovište i pokrov:	Ravni krov
Seizmičko osiguranje	Prema pravilima u vrijeme građenja
ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA	
Pročelje:	ETICS fasada
Limarija:	Pocinčani lim
Obrada podova:	Keramika u kupaoni, kuhinji, parket u ostalim prostorijama
Obrada zidova:	Žbukano, gletano i bojano, u kuhinji i kupaoni je keramika
Obrada stropova:	Žbukano, gletano i bojano
Unutarnja stolarija:	Furnirana
Vanjska stolarija:	PVC + izo stakla
INSTALACIJE I PRIKLJUČCI	
Vodovod:	priključak na javnu gradsku mrežu
Kanalizacija:	gradska
Struja:	instalacija i priključak na NN mrežu
Telefon:	priključak
Grijanje:	Etažno plinsko
Hlađenje:	klimatizirano
Dodatna oprema	klasično
STANJE – ODRŽAVANJE:	ODRŽAVANO
VANJSKO UREĐENJE:	Parking, zelenilo
ENERGETSKI RAZRED	Nije dostavljen
INFRASTRUKTURA	Zgrada je izgrađena u komunalno opremljenoj zoni. Prometna povezanost je dobra.
POVEZANOST I INFRASTRUKTURA:	
Prometne veze:	Dobre
Javni prijevoz	Gradski autobus, tramvaj
PRISTUP JAVNOJ PROMETNOJ POVRŠINI:	DA

ULAZNI PODACI

Naručitelj je vještaku dao na uvid:

1	Omogućio očevid	
---	-----------------	--

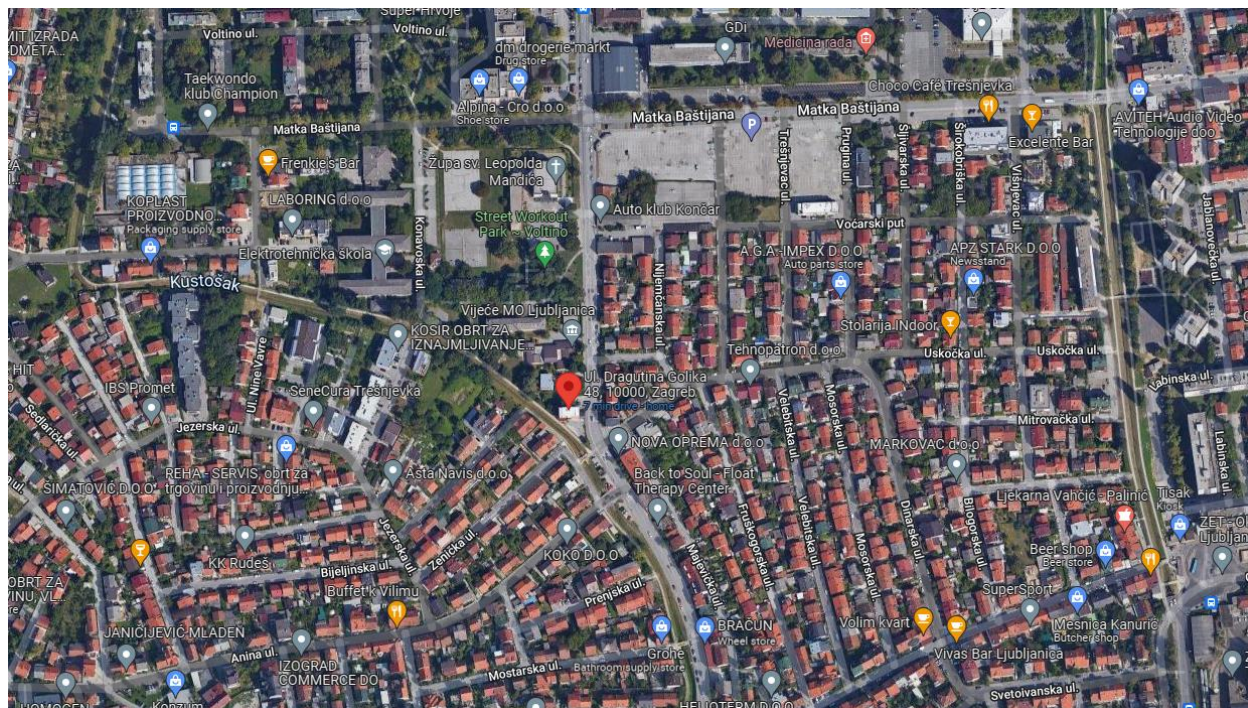
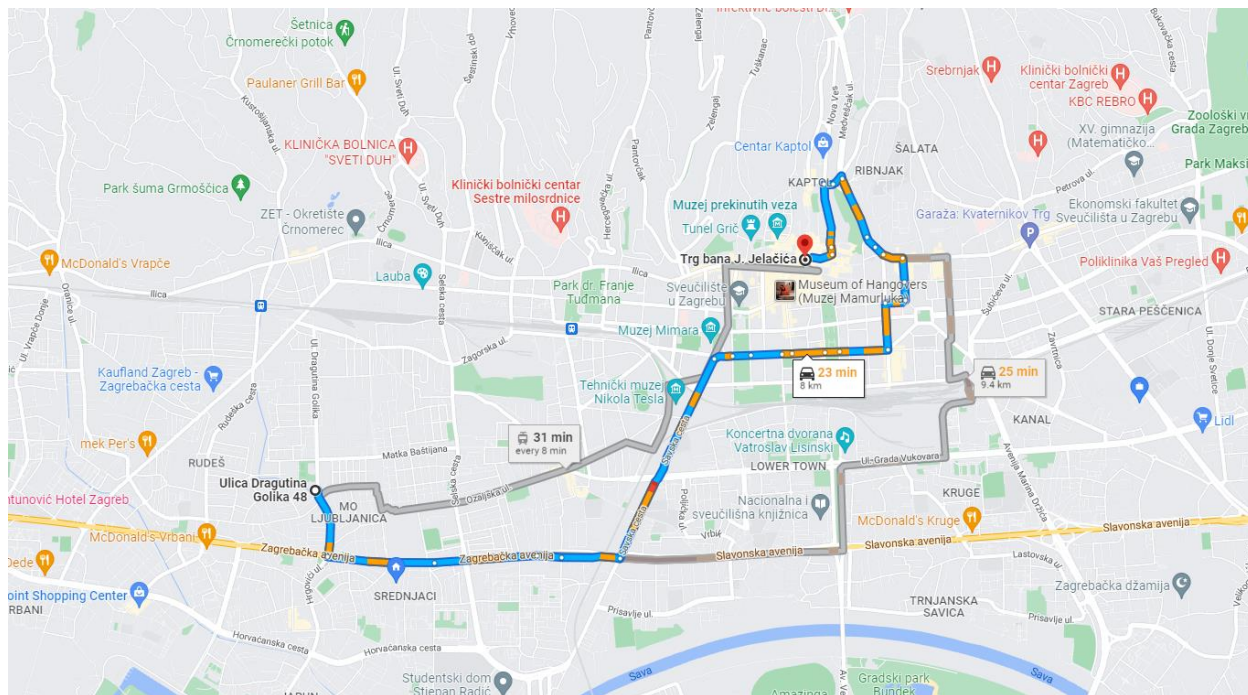
Za potrebe procjene vještak je pribavio

01	Katastarski podaci	e-izvadak
02	Izvadak iz BZP-a	e-izvadak
03	Priopćenje – indeksi cijena stambenih nekretnina	DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU, Tab. 13.1.3
04	Prikaz i analiza općih vrijednosti odnosa na tržištu	http://www.burza-nekretnina.com/statistike
05	Podatke eNekretnine	https://nekretninama.mgipu.hr
06	Etalonska cijena građenja	MGIPU

ZADATAK VJEŠTAKU:

PROCIJENITI TRŽIŠNU VRIJEDNOST PREDMETNOG PROSTORA U STANJU KAKVOĆE NA DAN OČEVIDA. DAN VREDNOVANJA.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA



**Udaljenost od centra grada -
Parkiranje**

Pristup lokaciji

Planirane promjene u okolini

Opis okruženja

Javni promet

Škola, vrtić, medicinske i socijalne ustanove

Pristup javnoj prometnoj površini

3 km

ispred zgrade

pogodan prilaz automobilom

stambene zgrade i kuće

urbana gradska zona

gradski autobus, tramvaj

u blizini 1000 m

DA

Identifikacija nekretnine

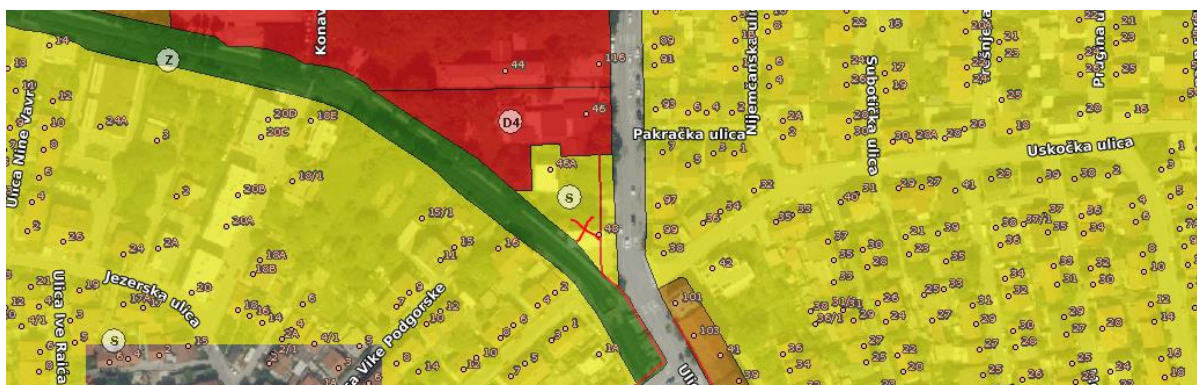
KATASTARSKI OPERAT	
Katastarska općina:	RUDEŠ
Katastarska čestica broj:	1946/3
Posjedovni list:	5540
DL	7
Način uporabe:	STAN
Površina parcele ukupno:	334 m2

ZEMLJIŠNO-KNJIŽNO STANJE	
ZK katastarska općina:	VRAPČE
Zemljišnoknjižna čestica:	1353/8
Zemljišnoknjižni uložak:	14085
Ukupna površina z.k.č.	334 m2
Etažna cjelina	E-4
Oznaka stana	STAN 4
Vlasništvo (STANA)	1/2 KOVAČEVIĆ VLADIMIR, OIB: 61415379353, ZAGREB, DRVINJE 48 1/2 KOVAČEVIĆ TATJANA, ZAGREB, DRVINJE 48
Teret:	Prema upisu u ZK
Usklađenost katastra i gruntovnice	Usklađeno

PRAVNI STATUS I LEGALITET NEKRETNINE	
ZGRADA I STAN SU UPISANI KATASTAR I ZEMLJIŠNE KNJIGE. ZGRADA NEMA UPORABNU DOZVOLU. ZA ZGRADU JE IZDANA ODBIJENICA UPORABNE DOZVOLE.	

Prostorno-planska dokumentacija

Za utvrđivanje prostorno-planskog statusa nekretnine relevantan je: Prostorni plan grada Zagreba:



Analiza tržišta

Lokacija nekretnine je u traženoj zoni.

Dobra lokacija.

6. REZULTATI OČEVIDA

Lokacija zgrade i veličina stana odgovaraju podacima iz zemljišne knjige.

7. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Stan je uredno održavan.

8. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Uzimajući u obzir lokaciju i vrstu nekretnine, prikazani su statistički podaci o kretanjima na tržištu nekretnina.



BN Komentar 21.01.2022.

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

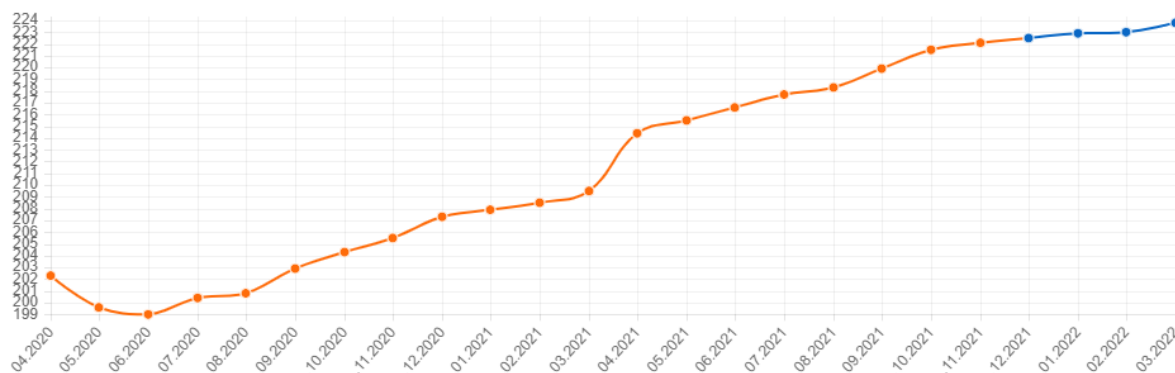
BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

Izvor: <http://www.burza-nekretnina.com/statistike>

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

BN Index

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



BN indeks 12/2021

222,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,17%

Promjena u odnosu na godinu dana

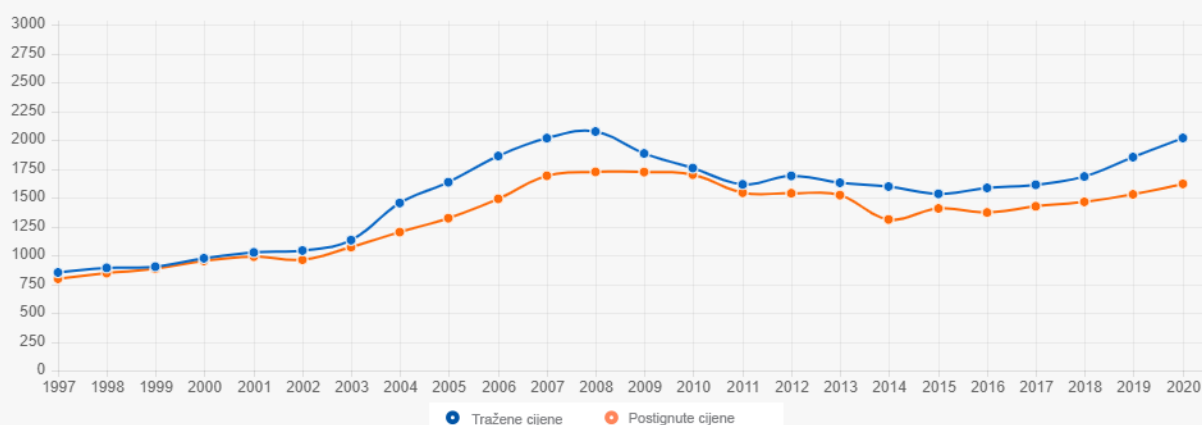
7,34%

U odnosu na početak godine

7,02%

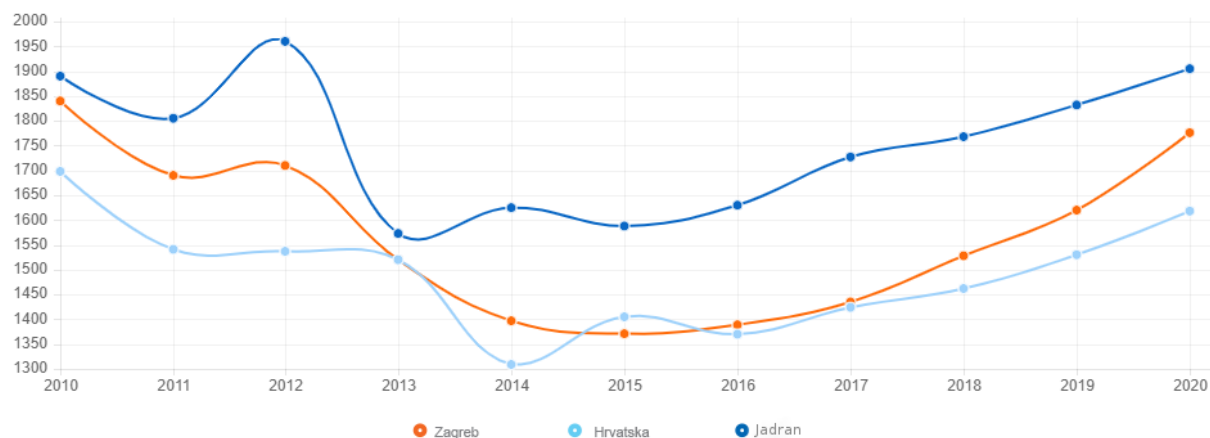
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



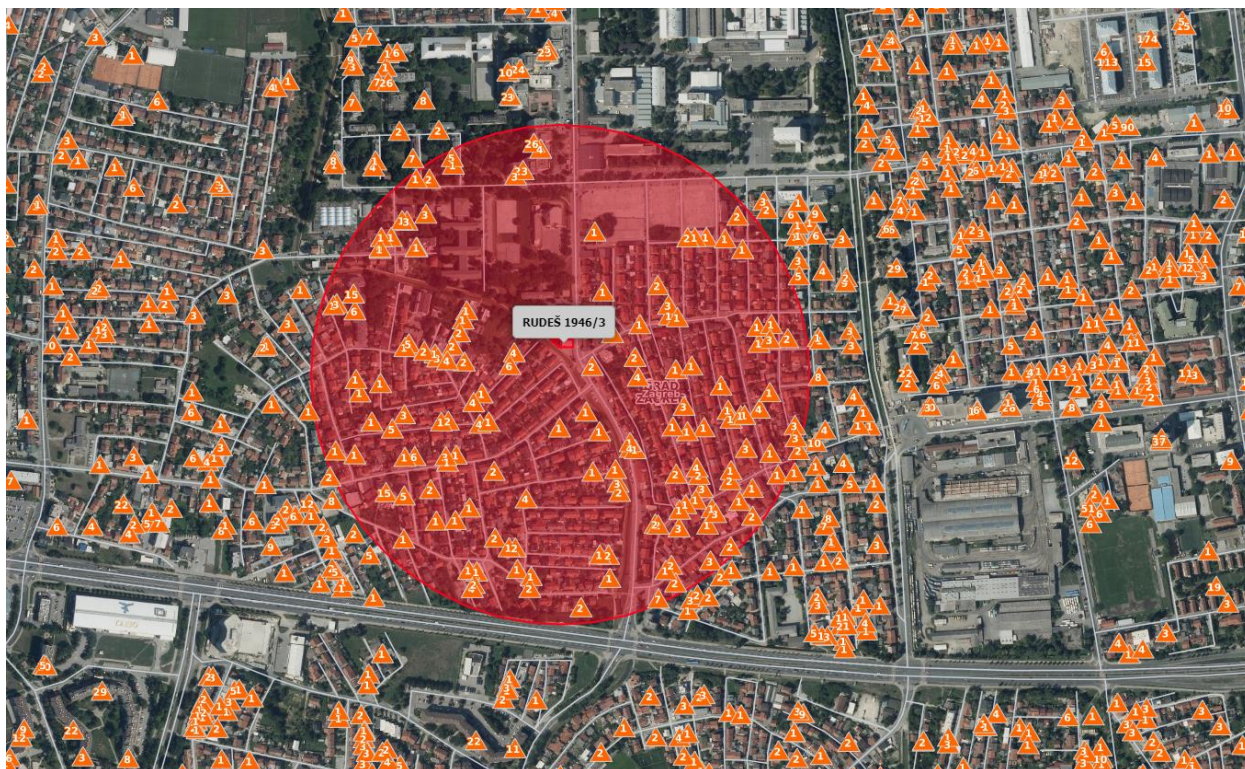
Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Podatke iz eNekretnina dopušteno je koristiti samo u svrhu koja je predviđena Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), članak 35. Pravilnika.



Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

<https://www.hnb.hr>

<https://www.dzs.hr>

KOMENTAR: u neposrednoj blizini nađeno je dovoljno podataka za primjenu prema Pravilniku. Pregledana su 42 podatka.

Kriterij odabira

Iz obrade se isključuju

Podaci stariji od 4 godine

Najam

Mala površina

Neuvjerljiva cijena

Niska cijena

Visoka cijena

Prema ujednačenosti jediničnih vrijednosti sukladno PRAVILNIKU za obradu se odabiru najmanje 3 podatka podatka ujednačenih vrijednosti, zgrade iz kojih su uzeti podaci koji lokacijom odgovaraju zgradi u kojoj je procjenjivani stan.

Prikaz odabranih vrijednosti

r. br.	k.č.	k.o.	adresa	podaci iz ugovora		
				m2	Kn/m2	datum ugovora
1	3242	RUDEŠ	III. Trebevički ogradnak 18	43,67	10.299,73	14.06.2021.
2	1624/2	RUDEŠ	Ulica Dragutina Freudenreicha 15	56,36	10.413,46	04.11.2021.
3	1855/16	RUDEŠ	Ulica Margarete froman 8	56,90	10.561,77	16.12.2020.
4	392	RUDEŠ	Ulica Dragutina Golika 38	77,17	10.700,09	17.01.2022.

1 01	
k.č.br.	3242
k.o.	RUDEŠ
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1532618
Datum pregleda	24.02.2022
Vrsta nekretnine	0
ID PN (PU)	4599119
Vrsta ugovora	0
Površina u prometu	43,67
Vrijednost nekretnine (KN)	449.789,10
Datum ugovora	14.06.2021.
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	RUDEŠ
Pretežita namjena cjenovnog bloka	MJEŠOVITA NAMJENA
ICSN:	
Jedinična cijena po kn/m ²	10.299,73
Jedinična cijena po €/m ²	1.373,30

2 02	
k.č.br.	1624/2
k.o.	RUDEŠ
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1538428
Datum pregleda	24.02.2022
Vrsta nekretnine	0
ID PN (PU)	4605705
Vrsta ugovora	0
Površina u prometu	56,36
Vrijednost nekretnine (KN)	586.902,49
Datum ugovora	04.11.2021.
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	RUDEŠ
Pretežita namjena cjenovnog bloka	MJEŠOVITA NAMJENA
ICSN:	
Jedinična cijena po kn/m ²	10.413,46
Jedinična cijena po €/m ²	1.388,46

3 03	
k.č.br.	1855/16
k.o.	RUDEŠ
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1369737
Datum pregleda	24.02.2022
Vrsta nekretnine	0
ID PN (PU)	4385190
Vrsta ugovora	0
Površina u prometu	56,90
Vrijednost nekretnine (KN)	600.964,94
Datum ugovora	16.12.2020.
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	RUDEŠ
Pretežita namjena cjenovnog bloka	MJEŠOVITA NAMJENA
ICSN:	
Jedinična cijena po kn/m ²	10.561,77
Jedinična cijena po €/m ²	1.408,24

4 04	
k.č.br.	392
k.o.	RUDEŠ
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1590942
Datum pregleda	24.02.2022
Vrsta nekretnine	0
ID PN (PU)	4658042
Vrsta ugovora	0
Površina u prometu	77,17
Vrijednost nekretnine (KN)	825.726,00
Datum ugovora	17.01.2022.
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	RUDEŠ
Pretežita namjena cjenovnog bloka	MJEŠOVITA NAMJENA
ICSN:	
Jedinična cijena po kn/m ²	10.700,09
Jedinična cijena po €/m ²	1.426,68

10. METODOLOGIJA PROCJENE

9.1. Opis metoda procjene

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² korisne površine iste.

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. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

** Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. (čl. 4, st. 1, alineja 41 Zakona)*

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- POREDBENA METODA
- PRIHODOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA

POREDBENA METODA se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata.

Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

PRIHODOVNA METODA može se upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

TROŠKOVNA METODA je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

9.1. Odabir metode procjene

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se:

POREDBENOM METODOM (ČL. 30. PRAVILNIKA)

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o realiziranom prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.


11. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Predmetna nekretnina se procjenjuje uz pretpostavku prodaje na otvorenom tržištu.

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranjoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

1. Indeksi cijena stambenih nekretnina

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

13.1.3.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
<i>HOUSE PRICE INDICES¹⁾</i>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
<i>Users are kindly requested to state the source.</i>							
 <small>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small>		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	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
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

2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu**I. Polazni podaci određivanja usporednih vrijednosti prodanih građevinskih zemljišta**

r. br.	k.č.	k.o.	adresa	podaci iz ugovora		
				m2	Kn/m2	datum ugovora
1	3242	RUDEŠ	III. Trebevički ogradnak 18	43,67	10.299,73	14.06.2021.
2	1624/2	RUDEŠ	Ulica Dragutina Freudenreicha 15	56,36	10.413,46	04.11.2021.
3	1855/16	RUDEŠ	Ulica Margarete froman 8	56,90	10.561,77	16.12.2020.
4	392	RUDEŠ	Ulica Dragutina Golika 38	77,17	10.700,09	17.01.2022.

II. Vremenska prilagodba usporednih vrijednosti na dan vrednovanja
 Korišten indeks cijena stambenih nekretnina preuzet sa www.dsz.hr
 PRIOPĆENJA DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU
 indeksi cijena stambenih nekretnina tabela 13.1.3.

-	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
Datum ugovora	14.06.2021.	04.11.2021.	16.12.2020.	17.01.2022.
Površina u prometu (m ²)	43,67	56,36	56,90	77,17
Kupoprodajna cijena (kn/m ²)	10.299,73	10.413,46	10.561,77	10.700,09
Kupoprodajna cijena (€/m ²)	1.373,30	1.388,46	1.408,24	1.426,68
Bazni indeks* na dan sklapanja ugovora (A)	152,55	154,60	145,45	154,60
Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	154,60	154,60	154,60	154,60
Korekcijski faktor B / A	1,01	1,00	1,06	1,00
Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m²)	10.438,14	10.413,46	11.226,20	10.700,09

III INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Prilagodba zbog odstupanja u karakteristikama nekretnine koje utječu na vrijednost prema Pravilniku

U postupku izjednačenja cijena za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti i usporediva nekretnina imaju isto obilježje koristi se koeficijent 1,00, za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima lošije obilježje od usporedive nekretnine koristi se koeficijent koji je manji od 1,00, za slučaj da predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti ima bolje obilježje od usporedive nekretnine koristi su koeficijent veći od 1,00.

procjenjivana nekretnina	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Datum ugovora		14.06.2021.	04.11.2021.	16.12.2020.	17.01.2022.
Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)	-----	10.438,14	10.413,46	11.226,20	10.700,09
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	-----				
Obračunska korisna površina	46,77	43,67	56,36	56,90	77,17
FIZIČKI ASPEKTI					
Starost	2003	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	10.694,47	10.438,14	10.413,46	11.226,20	10.700,09
Tehničko stanje	dobro	dobro	dobro	dobro	dobro
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	10.694,47	10.438,14	10.413,46	11.226,20	10.700,09
Lokacija	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	10.694,47	10.438,14	10.413,46	11.226,20	10.700,09
Veličina	46,77	43,67	56,36	56,90	77,17
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90
Prilagođena jedinična cijena po m ²	10.426,97	10.438,14	10.413,46	11.226,20	9.630,08
Atraktivnost	dobra	slično	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	10.426,97	10.438,14	10.413,46	11.226,20	9.630,08
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	10.426,97	10.438,14	10.413,46	11.226,20	9.630,08
Komunalna infrastruktura	dobra	isto	isto	isto	isto
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	10.426,97	10.438,14	10.413,46	11.226,20	9.630,08
Ostale prilagodbe					
Prilagodba položaj u zgradi	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	10.426,97	10.438,14	10.413,46	11.226,20	9.630,08
Podudarnost poredbene i procjenjive nekretnine (max ±40%)		0,00%	0,00%	0,00%	-10,00%
Indikator vrijednosti kn / m²	10.426,97	10.438,14	10.413,46	11.226,20	9.630,08

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Odstupanje od prosjeka:	-11,17	13,51	-799,23	796,89
Odstupanje od prosjeka u postotku:	0,11%	0,13%	7,67%	7,64%
Kvadrat odstupanja	124,75	182,53	638.765,39	635.028,44
Standardno odstupanje:	564,38	5,41%	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	318525,28	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost nekretnine prema poredbenoj metodi:	487.669,31	kn
---	-------------------	-----------

12. DODACI I ODBICI

Na ovako dobivenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka ili odbitaka:

- umanjeње vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta (čl.61 Pravilnika)
- gospodarsko umanjeње vrijednosti (čl.63 Pravilnika)
- natprosječno tekuće održavanje (čl.66 Pravilnika)
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja (čl.64 Pravilnika)

12.1 DODATCI

Nema posebnih elemenata za dodatke. Sve je uzeto u obzir kod interkvalitativnog izjednačenja

12.1 ODBITCI

Zgrada ne posjeduje uporabnu dozvolu, te se na ime toga vrijednost dobivena poredbenom metodom ima umanjiti s faktorom 0,90.

$$487.669,31 \times 0,90 = 438.902,38 \text{ kn}$$

13. PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA**Sukladno čl. 23. (3) ZAKONA**

Iz naprijed provedene analize vještak smatra da je realno za tržišnu vrijednost iskazati vrijednost kako je gore navedeno.

Prema čl. 68. Stavak (5 c) PRAVILNIKA iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti veće od 1.000.000,00 Kn na cijele desetisućice.

Prema čl. 68. Stavak (5 b) PRAVILNIKA iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti od 100.000,00 do 1.000.000,00 Kn na cijele tisućice.

Prema čl. 68. Stavak (5 a) PRAVILNIKA iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti do 100.000,00 Kn na cijele stotice.

		m2	eur/m2	Ukupno(eur)	Kn/m2	ukupno (Kn)
01	procijenjena tržišna vrijednost	46,77	1.251,51	58.533,33	9.386,36	439.000,00

tečaj u vrijeme vrednovanja 7,5

14. NGV NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST ZA POTREBE OSIGURANJA NEKRETNINE

Za potrebe osiguranja nekretnine daje se izračun NOVE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.

Kada bi se NEKRETNINA danas gradila po današnjim cijenama NGV bi iznosila:

NGV = JCG x NKP = jedinična etalonska cijena građenja x neto korisna površina

JCG = 6.000,00 Kn/m2

etalonska cijena građenja NN 59/2020

	NKP (m2)	JCG (Kn/m2)	NGV (Kn)	NGV (eura)
Ukupno	46,77	6.000,00	280.620,00	37.416,00

U cijenu nisu uračunati komunalni i vodni doprinosi, priključci i drugi prateći troškovi.

15. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna procjene vrijednosti nekretnine:

Nekretnina:	STAN
Na adresi:	ULICA DRAGUTINA GOLIKA BR. 48
k.o.	RUDEŠ
k.č.	1946/3
z.k.uložak	14085
k.o.	VRAPČE
z.k.č.	1353/8

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi

439.000,00 kn

četrstotridesetdevettisuća kuna

58.533,00 eura

pedesetosamtisućapetstotridesettri eura

Srednji tečaj HNB na dan vrednovanja 1€ = 7,50

Datum vrednovanja:	24.02.2022
Datum kakvoće:	24.02.2022

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije uključen porez na prijenos vlasništva.

IZRADIO:

Božidar Hudeček, dipl.ing.građ
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu
nekretnina
Broj: 4 Su - 114/2019



DIREKTOR

Damir Petric, dipl.ing.arh

GRADIR d.o.o.
Zagreb, Solinska 19

MJESTO I DATUM:	Zagreb,	24.02.2022
-----------------	---------	------------

**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

16. PRILOZI

PRILOG: FOTODOKUMENTACIJA





PRILOG: IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 23.02.2022. 03:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335606, VRAPČE

Broj ZK uložka: 14085

Broj zadnjeg dnevnika: Z-55160/2014
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

**Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1353/8	STAMBENO POSLOVNA ZGRADA U ULICI DRAGUTINA GOLIKA BR. 48 I DVORIŠTE			334	
		UKUPNO:			334	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 29.08.2005. broj Z-28248/05	
2.1	Zabilježuje se temeljem čl.141 Zakona o gradnji (NN-175/03) da prilikom upisa stambeno poslovne zgrade na čkbr.1353/8 nije priložena uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 11,64/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) trosobni stan (stan 4) u potkrovlju stambeno poslovne zgrade površine 46,77čm koji se sastoji od ulaznog prostora, dnevnog boravka i blagovaone, kuhinje, predprostora, kupaone, ostave, wc-a, sobe 1, sobe 2, terase 1, terase 2 i terase 3 u grafičkom prilogu označen smeđom bojom 1/2 KOVAČEVIĆ VLADIMIR, OIB: 61415379353, ZAGREB, DRVINJE 48 1/2 KOVAČEVIĆ TATJANA, ZAGREB, DRVINJE 48	
4.1	Zaprimljeno 28.04.2010. broj Z-21707/10 Temeljem rješenja o ovrsi posl. br. Ovr-3394/2009 od 19. travnja 2010. g. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE
6.1	Zaprimljeno 08.07.2013. broj Z-33358/13 Temeljem ovosudnog rješenja o dosudi posl.br. Ovr-3394/09 od 03. srpnja 2013. zabilježuje se dosuda.	ZABILJEŽBA DOSUDE

Katastarska općina: 335606, VRAPČE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 14085

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 4 (11,64/100)			
1.1	Zaprimljeno 19.05.2006. broj Z-35243/06 Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini upisanoj u zemljišnoj knjizi od 10.05.2006.g. solemniziran po javnom bilježniku Vladimiru Marčinko iz Zagreba, Palmotićeve 43A pod br. OU - 850/06-1 dana 10.05.2006.g. i uvida u sudski registar trgovačkih društava u Republici Hrvatskoj na dan 25.05.2006.g., uknjižuje se založno pravo u iznosu od 4.350.000,00 KN. što je protuvrijednost od 595.892,00 EUR-a uz 4% kamata godišnje s rokom vraćanja 11 mjeseci te prema ostalim uvjetima iz Sporazuma, za korist: "ZENIT- U.Z.I." D.O.O., HORVAČANSKA BR. 25, ZAGREB	4.350.000,00 KN	ISTI KAO NA UDIO E-5,6,7,8,9 I 10
1.2	Zaprimljeno 23.12.2014.g. pod brojem Z-55160/2014 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG KAZNENOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. KO-237/14 18.12.2014, zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja stvarnog prava-uknjiženog založnog prava u iznosu od 4.350.000,00 KN. što je protuvrijednost od 595.892,00 EUR-a uz 4% kamata godišnje s rokom vraćanja 11 mjeseci za korist ZENIT-U.Z.I. d.o.o., Horvaćanska 25, Zagreb oib 01905176558 pod brojem Z-35243/06		zabilježba na 1.1
2. Na suvlasnički dio: 4 (11,64/100)			
2.1	Zaprimljeno 28.10.2011. broj Z-52394/11 Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br.Ovr-1818/11 od 18.listopada 2011.godine na nekretnini Vladimira Kovačevića iz Zagreba, Drvinje 48 uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 44.397,61 KN za korist: REPUBLIKA HRVATSKA	44.397,61 KN	
2.2	Zaprimljeno 28.10.2011. broj Z-52394/11 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.02.2022.

PRILOG: KATASTARSKI PODACI – izvadak iz katastarskog plana

23. 02. 2022. 09:07

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



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

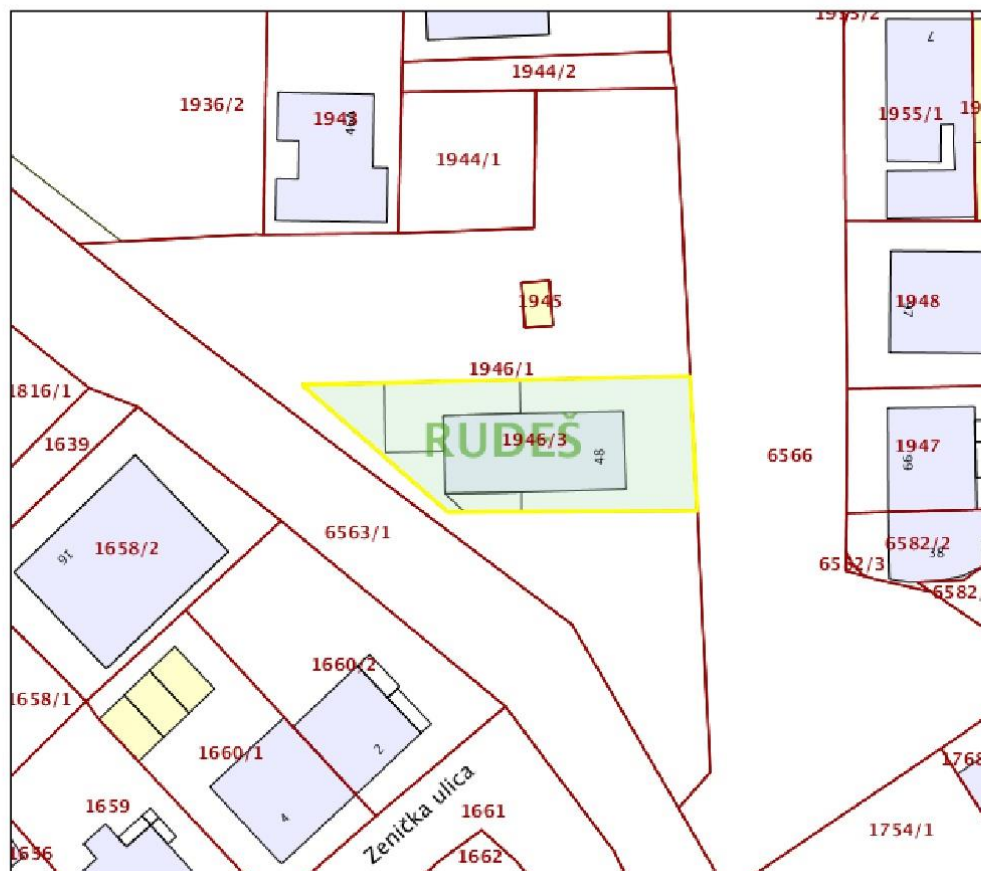
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. RUDEŠ, 335614
k.č. br.: 1946/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 23.02.2022

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel&institutionID=700&cadastreMunicipalityId=2352&possessionS...> 1/1

PRILOG: POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 23.02.2022. 03:27

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RUDEŠ (Mbr. 335614)

Posjedovni list: 5540
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
5	2,85/100	ZENIT-U.Z.I. D.O.O., ZAGREB, HORVAČANSKA 25 (VLASNIK)	1/1	01905176558
9	1,56/100	METAL-GAL D.O.O., ZAGREBAČKA C.190, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
10	0,89/100	METAL-GAL D.O.O., ZAGREBAČKA C.190, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	
2	22,29/100	DANIJELA BOŽIĆ, ULICA DRAGUTINA GOLIKA 48, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	58198765836
11	15,24/100	TATJANA KOVAČEVIĆ, ULICA DRAGUTINA GOLIKA 48, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	94564532646
4	11,64/100	KOVAČEVIĆ VLADIMIR, ZAGREB, DRVINJE 48 (VLASNIK)	1/2	61415379353
		KOVAČEVIĆ TATJANA, ZAGREB, DRVINJE 48 (VLASNIK)	1/2	
6	2,61/100	ZENIT-U.Z.I. D.O.O., HORVAČANSKA BR. 25, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	01905176558
3	22,29/100	ERAK MIŠKO, ZAGREB, JARUNSKA 25 (VLASNIK)	1/1	86413989373
7	2,84/100	ZENIT-U.Z.I. D.O.O., HORVAČANSKA BR. 25, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	01905176558
8	2,9/100	ZENIT-U.Z.I. D.O.O., HORVAČANSKA BR. 25, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	01905176558
1	14,89/100	METAL-GAL D.O.O., ZAGREBAČKA C.190, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	

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
		1946/3	GOLIKA DRAGUTINA	334	7		
			ST.POSL.ZGR.BR.48, Zagreb, Ulica Dragutina Golika 48	174			
			DVORIŠTE	160			
Ukupna površina katastarskih čestica				334			

TLOCRT STANJA PRIJE BESPRAVNOG ZATVARANJA TERASA

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO
I PROCJENU NEKRETNOSTI
ANDREJKO RASPOR arh.

PLAN POSEBNIH DIJELOVA STAMBENE ZGRADE, ZAGREB. DRVINJE bb.

