

NARUČITELJ: Stečajni upravitelj Stečajne mase iza dužnika STIB
NEKRETNINE d.o.o. – u stečaju, OIB: 64139676233
VI Požarinje 6, 10000 Zagreb

NEKRETNINA: Parkirališno mjesto PV-7
Šestinski dol br.99a, 10000 ZAGREB
k.č. 981/3 k.o. Črnomerec
z.k.ul.br. 35766, E-7
ZK odjel Zagreb

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Zagreb, travanj 2025. god.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

Ela Mihovilović Brkić, dipl.ing.građ.



SADRŽAJ

RJEŠENJE O IMENOVANJU

IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

1. UVOD
2. ZADATAK
3. OPIS LOKACIJE, IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I OPĆENITI PODATCI
4. TEHNIČKI OPIS
5. ISKAZ KORISNIH POVRŠINA
6. TRŽIŠNA ANALIZA
7. PROCJENA

7.1 Opis metoda procijenjivanja

7.2 Procjena tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

8. ZAKLJUČAK

9. PRATEĆA DOKUMENTACIJA

9.1. Lokacijska karta

9.2. Katastarski plan

9.3. Izvadak iz zemljišne knjige

9.4. Fotodokumentacija

RJEŠENJE O IMENOVANJU



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

Broj: 4 Su – 1008/21
Zagreb, 15. studeni 2021

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Ele Mihovilović Brkić 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, 29/16.-ispravak i 61/19) donosi

RJEŠENJE

Ela Mihovilović Brkić (OIB: 71624369158) iz Zagreba, Ulica Gustava Krkleca 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva 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 suda

Nino Radić



IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisana, ovim izjavljujem kako sam izvršila svoje dužnosti stručno, nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, a koje mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

Dostupnim podacima koristila sam se najbolje i u dobroj vjeri.

Pri izradi procjene nitko mi nije pružao stručnu pomoć.

Zagreb, travanj 2025. god.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

Ela Mihovilović Brkić, dipl.ing.građ.



1. UVOD

Izvršena je procjena TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine:

Parkirališno mjesto PV-7

Šestinski dol br.99a, 10000 ZAGREB

k.č. 981/3 k.o. Črnomerec

z.k.ul.br. 35766, E-7

ZK odjel Zagreb

te iznosim svoje mišljenje u ovom izvješću.

Predmet ovog Elaborata procjene tržišne vrijednosti nije imovinsko - pravna provjera niti provjera s upravno - pravnog naslova. Pri izradi ove procjene nije predložena cjelokupna originalna dokumentacija te su se za izradu procjene koristili neslužbeni internetski podaci (e-posjedovni list, e-izvod iz katastarskog plana, grafički izvod iz PPU-a, Geoportal DGU, UPU, ISPU, e-nekretnine...). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka. Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Procjenjuje se vrijednost predmetnih nekretnina na dan vrednovanja.

Popis primjenjenih propisa

1. Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o načinu obračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/2017)

Pravilnik o načinu utvrđivanja obujam i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/2019)

2. Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

3. 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)

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, 108/17)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

4. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb, 2016. godine

5. GUP Grada Zagreba (Sl.gl.Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 12/16)

2. ZADATAK

Pismenim dopisom od strane Naručitelja ovog elaborata, određena sam za vještačenje radi procjene stanja i vrijednosti nekretnine. U tu svrhu izrađena je procjena vrijednosti nekretnine – vanjsko parkirališno mjesto na adresi Šestinski dol 99A u Zagrebu uz pretpostavku da se isto traži u svrhu kupoprodaje nekretnine.

Od strane stranke, dostavljena je sljedeća dokumentacija:

- Izvadak iz katastarskog plana
- Izvadak iz zemljišne knjige

Dodatno korištena dokumentacija:

- Podaci iz Zbirke kupoprodajnih cijena putem e-Nekretnina

Istraživanje sam provela da bi dala svoje mišljenje. U tu svrhu obavljen je uviđaj te se nakon prikupljanja podataka daje vještački nalaz i procjena, kako slijedi u daljnjem tekstu. Uviđaj je izvršen dana 11.04.2025. godine u prisustvu naručitelja procjene, u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina.

DAN OČEVIDA : 11.04.2025.

DAN KAKVOĆE : 16.04.2025.

DAN VREDNOVANJA : 16.04.2025.

Navedeni datumi su datumi na koje se odnosi izvješće odnosno zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano iz stanja nacionalne ekonomije i kupovne snage EUR-a na taj datum, a iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja. Svrha ove procjene je utvrđivanje vrijednosti nekretnine na dan vrednovanja.

3. OPIS LOKACIJE, IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I OPĆENITI PODATCI

Predmet ove procjene je parkirališno mjesto, PM7 koje se nalazi ispred zgrade uz prednje ulično pročelje zgrade. Predmetna nekretnina nalazi se na čestici br. 981/3, k.o. Črnomerec, u zemljišnim knjigama z.k.č.br. 8740/2, k.o. Grad Zagreb, br. zk uložka 35766, Zk odjel u Zagrebu. Predmetna zgrada se nalazi na dobroj lokaciji u sjeverozapadnom dijelu grada Zagreba. Okruženje same nekretnine su građevinska zemljišta sa stambenim zgradama i stambeno – poslovnim zgradama.

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju vidljivo je da je trenutno na lokaciji na snazi Generalni urbanistički plan Grada Zagreba, izmjene i dopune 2016. objavljen u "Službenom glasniku Grada Zagreba". Prema istome predmetno zemljište katastarske oznake k.č.br. 586, k.o. Maksimir nalazi se unutar granica izgrađenog građevinskog područja M1, mješovite, pretežito stambene namjene.



Izvor: geoportal.zagreb.hr

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13) pojam građevinskog zemljišta je zemljište unutar i izvan građevinskog područja koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javnih namjena.

Lokacija predmetne nekretnine nalazi se na vrlo dobrom položaju u sjeverozapadnom dijelu grada Zagreba. Predmetna nekretnina je vrlo dobro prometno povezana sa ostalim dijelovima grada, pogotovo preko ulice Šestinski dol. Pristup sa javnoprometne površine samom objektu je preko ulice Šestinski dol. Kolni i pješački pristup je kolnom površinom i nogostupom iz ulice Šestinski dol.

Vanjsko parkirno mjesto oznake PV-7 nalazi se izvan zgrade uz prednje ulično pročelje zgrade, a opločeno je betonskim opločnicima. Stanje parkirnog mjesta je zadovoljavajuće.

4. ISKAZ KORISNIH POVRŠINA

Sveukupna korisna površina koja se koristi u proračunske svrhe, prema izmjeri na licu mjesta i Zk izvatku iznosi :

Parkirališno mjesto PV – 7	11,50 m ² nkp 2,88 m ²
----------------------------	---

5. TEHNIČKI OPIS

OPĆENITO

- namjena: stambena
- vertikalna komunikacija: stubište
- opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima i napravama individualne potrošnje: I kategorija
- opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima i napravama kolektivne potrošnje: I kategorija
- godina izgradnje: 2006.

KONSTRUKCIJA

- temelji: AB temeljne trake
- nosivi zidovi: zidani sa AB elementima
- stropna, međukatna konstrukcija: AB ploča
- pregradni zidovi: zidani
- stubište: AB
- krov i pokrov: ravni krov

ZAVRŠNI RADOVI I OBLOGE

- pročelje: žbukana fasada
- limarija: pocinčani lim
- obrada podova: keramičke pločice i parket
- obrada zidova: gletano, bojano, keramičke pločice
- obrada stropova: gletano, bojano
- unutarnja stolarija: drvena
- vanjska stolarija: PVC, dvostruko IZO staklo

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

- vodovod: gradski, instalacije izvedene u cijelosti
- kanalizacija: gradski, instalacije izvedene u cijelosti
- elektroinstalacije: gradski, instalacije izvedene u cijelosti
- telefon: instalacije izvedene u cijelosti
- TV i UKV antena: instalacije izvedene u cijelosti
- visina prostorija: 285 cm
- vrsta grijanja: etažno na prirodni plin

STANJE - ODRŽAVANJE

- održavanje: dobro

6. TRŽIŠNA ANALIZA

Zagreb je politički, gospodarski i ekonomski centar Hrvatske koja broji cca 3,9 milijuna stanovnika. Površinom od 640 km² zauzima 1,13 % kopnenog teritorija Republike Hrvatske, dok prema procjeni u njemu živi petina populacije Hrvatske. U gradu Zagrebu, kao središtu gospodarskog potencijala Hrvatske, stvara se preko jedne trećine bruto domaćeg proizvoda i zapošljava više od četvrtine ukupno zaposlenih u gospodarstvu Hrvatske. Prema popisu stanovništva iz 2019. godine Grad Zagreb ima 806.341 stanovnika dok šire gradsko područje okuplja više od milijun stanovnika. Najvažnije grane gospodarstva u Zagrebu su: proizvodnja električnih aparata, kemijska, farmaceutska i tekstilna industrija, te industrija hrane. Zagreb je međunarodno trgovinsko i poslovno središte, te prometno raskrižje između Srednje i Istočne Europe. U Zagrebu je razvijen i turizam. Ponuda turističkog smještaja je raznolika. Za jačanje potencijala rasta gospodarstva nužna su ulaganja u prometnu, energetska i okolišnu infrastrukturu te u stjecanje vještina, istraživanje i inovacije. Na potencijal rasta u Hrvatskoj utječe niska razina kapitalnih ulaganja u opremu i infrastrukturu. Niska je razina kvalitete usluga i povezanosti prometne infrastrukture, osobito u željezničkom sektoru. Ulaganja u infrastrukturu nužna su i radi poboljšanja energetske učinkovitosti, vodoopskrbe i lakšeg prijelaza na kružno gospodarstvo.

6.1. Tržište nekretninama

Zagreb koji je osamostaljenjem Hrvatske postajao političko središte nove države u početku doživljava procvat tržišta nekretnina, posebno u smislu potražnje uredskog i stambenog prostora. Uglavnom je potražnja bila orijentirana na manje uredske cjeline i stanove, veličine 50 – 100 m², pogodne za manja poduzeća koja su otvaranjem tržišta počela djelovati. Protekla godina dovela je međutim do promjene strukture potražnje pa je tako opala potražnja za manjim, a povećala se potražnja za većim poslovnim prostorima, ali i stambenim jedinicama, dok je i dalje znatna potražnja za manjim stambenim prostorima.

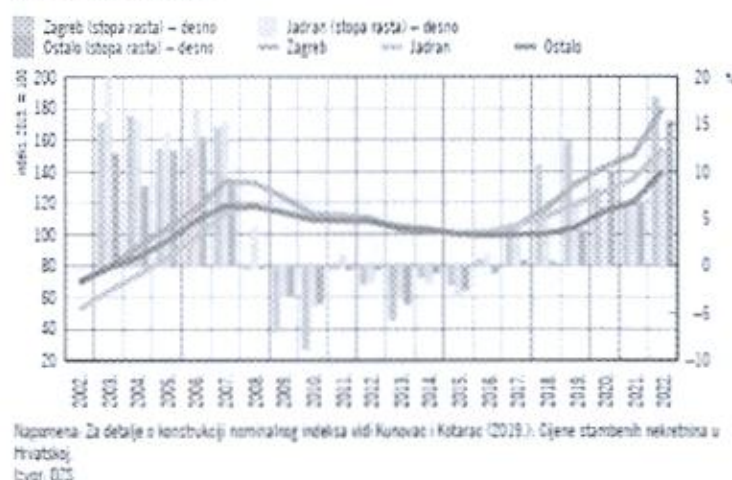
Takav trend još uvijek je prisutan na tržištu i potražnja je uglavnom u dva smjera prema lokaciji. Traženi su strogi centar – pješačka zona gdje gravitiraju uglavnom banke, osiguravajuća društva, ministarstva, državne službe i sl. ili parcele uz prilaze gradu, gdje svoje objekte grade trgovački lanci tj. smještaju se skladišno – poslovni prostori, auto saloni, robne kuće i sl. Za stanovanje i dalje je najtraženija zona u blizini javnog gradskog prijevoza ili ekološki nedirnuta prigradska i gradska naselja.

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 24 od svibnja 2023., sektor Nekretnine – Tržište stambenih nekretnina: "Rast cijena nekretnina ubrzao se u 2022. godini, zbog čega se Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina među zemljama EU-a. Godišnja stopa rasta cijena na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj iznosila je 14,8%, što upućuje na znatno ubrzanje u odnosu

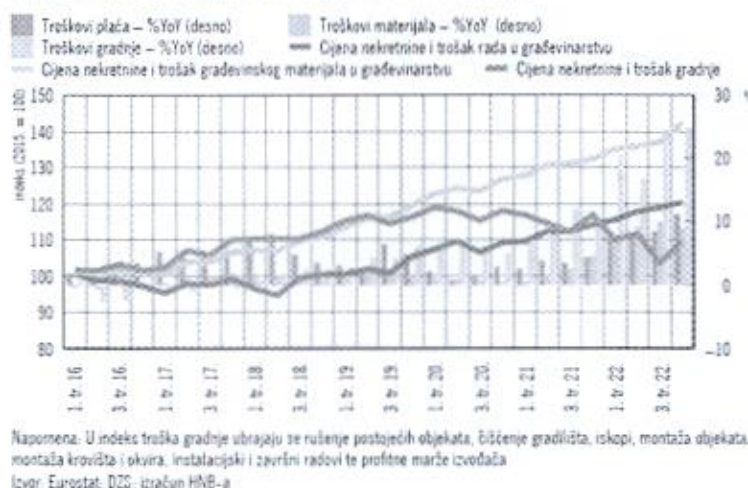
na porast od 7,3% iz 2021. godine. Pritom je porast najsnažniji u Gradu Zagrebu, nakon čega slijede jadranska regija i ostatak Hrvatske (Slika D.1.). Samo su u četiri zemlje članice EU-a (Estonija, Litva, Češka i Mađarska) cijene nekretnina porasle u 2022. snažnije nego u Hrvatskoj, te se u zadnjem tromjesečju intenzitet divergencije Hrvatske od prosjeka EU-a snažno pojačao. Rast cijena nekretnina ubrzao se u 2022. godini, zbog čega se Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina među zemljama EU-a. Godišnja stopa rasta cijena na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj iznosila je 14,8%, što upućuje na znatno ubrzanje u odnosu na porast od 7,3% iz 2021. godine. Pritom je porast najsnažniji u Gradu Zagrebu, nakon čega slijede jadranska regija i ostatak Hrvatske (Slika D.1.). Također, rast traženih cijena stambenih nekretnina na vođena je nekreditnom potražnjom i državnim programom subvencija. Procjenjuje se kako oko polovine kupoprodaja na tržištu nije financirano kreditom, što upućuje na snažnu nekreditnu komponentu potražnje. Također, sedmi krug državnog programa subvencioniranja stambenih kredita koji se odvio 2022. nastavio je podupirati rast cijena stambenih nekretnina. U sklopu tog vala programa subvencioniranja realiziralo se oko 15% ukupnog broja transakcija u 2022. godini te je tržišna aktivnost znatno porasla u mjesecima u kojima se program provodio. Iako je u novom krugu subvencioniranja primjetan nešto slabiji odaziv, djelomice potaknut rastom kamatnih stopa na nove kredite, on bi i dalje mogao nastaviti pridonositi aktivnosti na tržištu nekretnina u 2023. godini. Udio kupoprodaja stambenih nekretnina u kojima su sudjelovali nerezidenti i dalje je na visokoj razini u odnosu na pretpandemijsko razdoblje. Udio broja transakcija iznosio je oko 11,4%, dok je udio vrijednosti kupoprodaja nerezidenata u ukupnoj vrijednosti kupoprodaja iznosio oko 19% u 2022. godini. Pritom većina ulagatelja nerezidenata dolazi iz europodručja, a uglavnom kupuju nekretnine u jadranskoj regiji. Tako u pojedinim županijama na obali udio vrijednosti transakcija nerezidenata doseže oko 40%. Priuštivost stambenih nekretnina u Hrvatskoj nastavlja se smanjivati pod pritiskom rasta cijena nekretnina i troška zaduživanja. Iako je nominalni dohodak u 2022. godini ostvario snažan rast, cijene stambenih nekretnina rastle su brže, što im je smanjilo priuštivost. Također, tijekom dugog razdoblja ublažavanja uvjeta financiranja u obliku pada kamatnih stopa, potencijalni maksimalni iznos kredita koji kućanstva mogu dobiti uz dane uvjete na financijskom tržištu (hipotetski obujam zaduživanja) rastao je brže od cijena pa se priuštivost kreditnog financiranja nekretnina povećavala do 2019. godine, nakon čega kreditna priuštivost počinje padati, vođena snažnim rastom cijena stambenih nekretnina. Pritom nedavni rast kamatnih stopa na nove kredite dodatno pridonosi nastavku smanjivanja sposobnosti kupnje nekretnine kreditnim financiranjem. Troškovi gradnje novih stambenih objekata snažno su rasli tijekom cijele 2022., zahvaljujući porastu troškova rada, građevnog materijala, ali i ostalih troškova. Troškovi rada rasli su brže nego troškovi građevinskog materijala, unatoč recentnom porastu cijene građevnog materijala na globalnom tržištu. Također, omjer cijena nekretnina i troška gradnje padao je u prva tri tromjesečja 2022., vođen porastom ostalih troškova te marži graditelja (Slika D.8.). U četvrtom tromjesečju rast cijena nadmašio je porast troškova gradnje, što upućuje na daljnje odstupanje cijena nekretnina od vlastitih fundamenata. Osim što porast navedenih troškova stvara pritisak na cijene novih stambenih objekata, on neizravno utječe i na cijene postojećih nekretnina. Broj izdanih građevinskih dozvola u 2022. bio je

najviši još od 2008. godine, unatoč stagnaciji poslovnog optimizma u građevinarstvu. Aktivnost u građevinskom sektoru porasla je u 2022. godini, što je vidljivo u porastu izdanih građevinskih dozvola u odnosu na prošlu godinu, iako je njihov broj i dalje niži u odnosu na razdoblje prije globalne financijske krize. S druge strane, gospodarska neizvjesnost i rast troškova gradnje utjecali su na stagnaciju optimizma u sektoru građevinarstva. Odstupanje cijena na tržištu stambenih nekretnina od većine vlastitih makroekonomskih odrednica i dalje je prisutno. Nakon dužeg razdoblja, omjer cijena nekretnina i troška gradnje pao je ispod svojega dugoročnog trenda, dok se ostali pokazatelji indikatora odstupanja i dalje nalaze iznad svojih dugoročnih trendova, što upućuje na precijenjenost vrijednosti stambenih nekretnina na tržištu. Tako je, unatoč snažnom rastu nominalnog dohotka kućanstava, omjer cijena nekretnina i raspoloživog dohotka kućanstava ostao na visokoj razini iznad svojega povijesnog trenda. Također, omjer cijena nekretnina i najma nastavlja snažno rasti, što pokazuje kako je porast potražnje zbog gospodarskog oporavka snažnije utjecao na segment kupnje nego najmovi na tržištu nekretnina.

Slika D.1 Rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj snažno se ubrzao



Slika D.8. Zbog snažnog rasta cijena energije troškovi gradnje rasli su brže od cijena stambenih nekretnina



6.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Obzirom da isti još nisu izvedeni od strane Procjeniteljskog povjereništva, koristiti će se Indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku, a za područje Grad Zagreb.

Bazni indeks cijena DZS sa prikazanim baznim indeksima prema tromjesečjima za razdoblja od 4. godine prije datuma vrednovanja u skladu sa čl.57 st.7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

		Indeksi (Ø 2015 = 100) ^{*)} Indices (Ø 2015 = 100) ^{*)}					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84

Tablica Indeksi cijena stambenih nekretnina

Trenutni bazni indeks je za Grad Zagreb za IV tromjesečje, Q4, 2024. godine i iznosi 226,36.

7. PROCJENA NEKRETNINE

7.1. OPIS METODA PROCJENJIVANJA

Danas korištene metodologije za procjenu vrijednosti nekretnine su:

- POREDBENA METODA
- PRIHODOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA

Procjena tržišne vrijednosti poredbenom metodom

Ova 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 čestica, 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 te se uspoređuju 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.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Procjena tržišne vrijednosti prihodovnom metodom

Ovaj se pristup može 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.

Procjena tržišne vrijednosti troškovnom metodom

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Tržišna vrijednost troškovnom metodom 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.

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.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom

zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,

2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,

3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa

4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,

5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse

6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.

7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

Zaključak

PRIHODOVNA METODA nije odabrana obzirom da nekretnina nije namjenjena stvaranju prihoda.

Obzirom na vrstu nekretnine i dostupne usporedne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrditi neće se TROŠKOVNOM METODOM.

Vrijednost nekretnine odrediti će se POREDBENOM METODOM iz dostupnih podataka. U izračunu vrijednosti koristiti će se podaci dostupni iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena na području Grada Zagreba, katastarske općine Črnomerec te susjednih općina Šestine i Mikulići zbog manjka poredbenih cijena za vrstu nekretnine – vanjsko parkirno mjesto.

Poredbenom metodom tržišna vrijednost nekretnine određuje se iz najmanje tri ostvarene transakcije nekretnine, a da je isto ostvareno u zadnjih četiri

godine, a za ovu procjenu koristiti ćemo 9 ostvarenih transakcija. Podaci koji se upotrebljavaju su oni koji su evidentirani u bazi podataka o kupoprodajnim ugovorima na usporedivom području, a preuzimaju se od Porezne uprave sa stranice nekretnine.mgipu.hr. Kod usporedbe uvijek moramo odbaciti najvišu i najnižu vrijednost kako nam to nebi utjecalo na pravednu usporedbu te su iste odbačene odmah kod prikupljanja podataka.

Sukladno čl.4. Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajem neuobičajnih okolnosti. Utjecaj neuobičajnih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena. Prije međuvremenskog izjednačavanja grubo će se eliminirati transakcije koje odskaku svojim neuobičajnim okolnostima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajno odstupanje odnose se na pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitetnog izjednačenja.

Dobivene transakcije sklopljene su u razdoblju od travnja 2021. god do travnja 2025. god. te je potrebno sukladno čl. 7. Pravilnika provesti međuvremensko izjednačavanje pomoću indeksnih nizova (baznih indeksa) danih na strani 13. ovog elaborata, koji odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu na području Grad Zagreb.

7.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI POREDBENOM METODOM

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI STAMBENE JEDINICE

1	2218789	5502285	GRAD ZAGREB	ČOKOTIJEVAC	49017	STAMBENO - PAMETNO NE	OP - KUPOPRODAJA	28.11.2024.	9.091,51 EUR	8.302 NO
2	2123750	5033880	GRAD ZAGREB	ČOKOTIJEVAC	37313	STAMBENO - PAMETNO NE	OP - KUPOPRODAJA	11.06.2024.	7.702,50 EUR	11.47 NO
3	2111789	5388854	GRAD ZAGREB	ČOKOTIJEVAC	17647	STAMBENO - PAMETNO NE	OP - KUPOPRODAJA	02.05.2024.	26.503,00 EUR	11.45 NO
4	7031761	5176272	GRAD ZAGREB	ČOKOTIJEVAC	33932	STAMBENO - PAMETNO NE	OP - KUPOPRODAJA	07.03.2022.	25.003,00 EUR	28.14 NO
5	1714640	4297737	GRAD ZAGREB	ČOKOTIJEVAC	22332	STAMBENO - PAMETNO NE	OP - KUPOPRODAJA	18.07.2022.	15.000,00 EUR	9.39 NO
6	1869324	5023493	GRAD ZAGREB	MIROSLAV	28642	STAMBENO - PAMETNO NO	OP - KUPOPRODAJA	18.07.2022.	9.695,86 EUR	13.29 NO
7	1568444	4830172	GRAD ZAGREB	MIROSLAV	29847	STAMBENO - PAMETNO NE	OP - KUPOPRODAJA	30.12.2021.	9.000,00 EUR	2.89 NO
8	2100242	4620022	GRAD ZAGREB	ČETINAC	40945	STAMBENO - PAMETNO NO	OP - KUPOPRODAJA	24.10.2022.	8.807,26 EUR	10.99 NO
9	1803330	4840355	GRAD ZAGREB	ČETINAC	40941	STAMBENO - PAMETNO NO	OP - KUPOPRODAJA	16.09.2022.	8.544,90 EUR	13.09 NO

Prikaz poredbenih lokacija iz eNekretnina po redoslijedu









Izvor: e-nekretnine.mgipu.hr

Napomena: Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama, odnosno lokacijama koje se mogu usporediti s predmetnom lokacijom. Takve nekretnine će se sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina DZS. 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 građevina, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Za navedene nekretnine moramo provesti međuvremensko izjednačavanje jediničnih cijena koristeći podatke Državnog zavoda za statistiku i Bilten broj 237, tablicu J3: Indeks cijena stambenih nekretnina koji izdaje HNB.

„Bilten je mjesečna publikacija Hrvatske narodne banke koja prikazuje recentna kretanja iz područja realnoga, monetarnoga, fiskalnoga i vanjskog sektora. Dva puta godišnje (u srpnju i prosincu) Bilten uključuje prognoze osnovnih makroekonomskih pokazatelja, kao i okvire s detaljnijim analizama o odabranim aktualnim temama.“

Međuvremensko izjednačavanje cijena (€/m²)

R.br.	Lokacija	Kupoprodajna cijena (€)	Datum ugovora	Površina nekretnosti koja se prodaje (m ²)	Bazni indeks na dan oglasa / sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (K ¹)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1	k.o. Čromarec	9.000,00	25.11.2024.	6,60	226,36	226,36	1,00	1.384,62
2	k.o. Čromarec	7.452,00	11.05.2024.	12,42	218,40	226,36	1,04	621,87
3	k.o. Čromarec	26.200,00	02.05.2024.	11,95	218,40	226,36	1,04	2.272,38
4	k.o. Čromarec	25.000,00	07.03.2023.	28,36	193,34	226,36	1,17	1.032,08
5	k.o. Čromarec	15.000,00	18.07.2022.	59,20	182,31	226,36	1,24	935,98
6	k.o. Mikulići	9.995,86	12.07.2022.	13,26	182,31	226,36	1,24	935,98
7	k.o. Mikulići	4.000,00	30.12.2021.	2,88	158,32	226,36	1,43	1.284,98
8	k.o. Šestine	8.987,36	14.10.2021.	10,00	158,32	226,36	1,43	1.284,98
9	k.o. Šestine	6.946,80	16.06.2021.	15,00	152,55	226,36	1,48	687,20
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA								1.158,83

Napomena: Za vrijednost baznog indeksa na dan vrednovanja (B) uzet je najbliži trenutno dostupni podatak, odnosno podatak za 2024., Q4

Transakcije broj 2, 3 i 5 odskaku od dozvoljenih +/- 30 % (818,18 €/m² / 1.519,48 €/m²) te ih stoga eliminiramo iz daljnjeg izračuna.

Provesti će se ponovno međuvremensko izjednačavanje cijena.

R.br.	Lokacija	Kupoprodajna cijena (€)	Datum ugovora	Površina nekretnosti koja se prodaje (m ²)	Bazni indeks na dan oglasa / sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (K ¹)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
1	k.o. Čromarec	9.000,00	25.11.2024.	6,60	226,36	226,36	1,00	1.384,62
2	k.o. Čromarec	25.000,00	07.03.2023.	28,36	193,34	226,36	1,17	1.032,08
3	k.o. Mikulići	9.995,86	12.07.2022.	13,26	182,31	226,36	1,24	935,98
4	k.o. Šestine	8.987,36	14.10.2021.	10,00	158,32	226,36	1,43	1.284,98
PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA								1.159,41

Napomena: Za vrijednost baznog indeksa na dan vrednovanja (B) uzet je najbliži trenutno dostupni podatak, odnosno podatak za 2024., Q4

Transakcije ne odskaku od dozvoljenih +/- 30 % (811,59 €/m² / 1.507,24 €/m²) te stoga nema eliminacije iz daljnjeg izračuna.

Utvrđena prosječna međuvremenski izjednačena vrijednost iznosi 1.159,41 €/m².

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Temeljem dobivenih podataka poredbenom metodom za promatranu nekretninu dobivena je ukupna prosječna tržišna vrijednost kvadrata nekretnine kao vrijednost od **1.159,41 €/m²**.

Ukupna prosječna cijena nekretnine – parkirno mjesto PV-7, 11,50 m²

13.333,24 €

8. ZAKLJUČAK

Za ovo izvješće nisu naručene niti su s njim u vezi nikakve analize tla ili geološke studije te nisu istražene karakteristike tla u seizmološkom smislu i njihov utjecaj na vrijednost nekretnine.

Na prvoj je stranici datum na koji se odnosi izvješće odnosno zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano iz stanja nacionalne ekonomije te je korišten službeni fiksni tečaj koverzije kune u euro.

Nekretnina je ispravno indentificirana u katastru te nisu uočene nikakve nepravilnosti.

Tržišna vrijednost je: *Procijenjeni iznos koji bi nekretnina trebala postići na dan vrednovanja, pogodbom prodavatelja i kupca u postupku nagodbe nakon cjelovitog sagledavanja nekretnine u kojem stranke djeluju upućeno, razborito i bez prisile.*

Prosječna tržišna vrijednost nekretnine:

13.333,24 €

Prema članku 68. st.5. Pravilnika iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem, pa procijenjeni iznos jedinične vrijednosti predmetne nekretnine iznosi

Vrijednost nekretnine poredbenom metodom

13.300,00 €

U Zagrebu, 16.04.2025.

Potvrđuje:

stalni sudski vještak za graditeljstvo

Ela Mihovilović Brkić dipl.ing.građ.



9.1. Lokacijska karta



Mikrolokacija



Makrolokacija

9.2. Katastarski plan



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 17.04.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ČRNOMEREČ
k.z.br.: 981/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno nacrtao 1:1000



9.3. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 03.04.2025. 11:58

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14356/2023
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 35766

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 8740/2 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.	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 zabiježuje 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 uređa 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.	ZABIJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio: 10/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) parkirališno mjesto PV-7 u nivou podruma građevine, ukupne površine 2,88 m2 NKP označeno u planu posebnih dijelova bijelo STEČAJNA MASA IZA STIB NEKRETNINE D.O.O. - U STEČAJU, OIB: 64139676233, VI. POŽARINJE 6, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.04.2025.

9.4. Fotodokumentacija

