

29

TRGOVAČKI SUD 1
U ZAGREBU
PRIMLJENO

21.12.2018

poštom — neposredno
u primj. priloga
pristojba

Stečajni upravitelj DAVOR BIŠĆAN dipl.iur.

10 000 Zagreb, Jurišićeva 10, Tel/Fax:01/4810830 Mob.098459057
Zagreb, 20.03.2018.

Na broj: 67 St – 3133/16-15

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Stečajni sudac

Gordan Zubak

IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj: 67 St-3133/16-15 od 3. lipnja 2016. pokrenut je stečajni postupak dužnikom trgovačkim društvom, **GRAĐEVINSKA OPERATIVA IVANČIĆ d.o.o., Zagreb, Pirovec Gornji 30, OIB:11648058691, MBS:080570840.**

Primio sam Ealborat o procijenjenoj vrijednosti nekretnine stana u stambenoj zgradi na adresi Orešje 47 K, kojeg u prilogu dostavljam sudu.

Ealborat je izradila Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina Gordana Habajec iz društva HAGMA PLAN d.o.o. iz Zagreba, Vlaška 64/II, OIB:20131139806.

Vrijednost nekretnine procijenjena je na iznos od 791.000,00 kn ili 107.000,00 EUR-a.

Cijena izrade elaborata je po računu 73/1/1 u iznosu od 6.875,00 kn.

Radi svega navedenog molim da se pristupi unovčenju nekretnine u skladu sa odredbom članka 247. Stečajnog zakona i Pravilnikom o načinu i postupku prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku.

Stečajni upravitelj
Davor Bišćan

D. Bišćan

STALNA SUDSKA VJEŠTAKINJA ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
GORDANA HABAJEC ING GRAD

e-mail: gordana.habajec@gmail.com

mob: 098 295 383

HAGMA PLAN d.o.o.

Vlaška 64/II ZAGREB

OIB 20131139806

ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



NEKRETNINA: STAN U STAMBENOJ ZGRADI

LOKACIJA: OREŠJE 47 K
ZAGREB
K.Č. BR 396/3
K.O. STENJEVEC

VLASNICI: GRAĐEVINSKA OPERATIVA IVANČIĆ d.o.o.
OIB 11648058691

PROCJENU IZRADILA: STALNA SUDSKA VJEŠTAKINJA ZA GRADITELJSTVO I
PROCJENU NEKRETNINA
Gordana Habajec ing grad



IZVOD IZ PROCJENE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST					
Dan vrednovanja	vrsta	Površina m2	Procjenjena vrijednost KN/m2	Procijenjena vrijednost EUR	TRŽIŠNA VRIJEDNOST KN.
	STAN	82,57	9.000,00 kn/m2 1.217,00 eur/m2	100.423,00	743.130,00
	SPREMIŠTE	4,64	4.500,00kn/m2 608,50 eur/m2	2.823,00	20.880,00
	PARKIRNO MJESTO	11,96	2.250,00 kn/m2 304,25 eur/m2	3.639,00	27.000,00
UKUPNO		99,17		106.949,00	791.010,00
ZAOKRUŽENO				107.000,00	791.000,00

1,00 m2 = 1.217,00 EURM2/m2
1.00 m2 = 9.000,00 kn/m2



S A D R Ž A J

OPĆI PODACI

Rješenje o imenovanju sudskim vještakom i procjenitelej

Kopija katastarskog plana

izvod iz zemljišnih knjiga

UVODNI PODACI

NALAZ

identifikacija nekretnine

mikro i makro lokacija

identifikacija i opis zatečenog stanja

TEHNIČKI OPIS

iskaz površine

tlocrt stana

fotografije

ODABIR METODE PROCJENE

TROŠKOVNA METODA

ZAKLJUČAK



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

Broj: 4 Su-419/17
Zagreb, 3. ožujka 2017.

RJEŠENJE

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

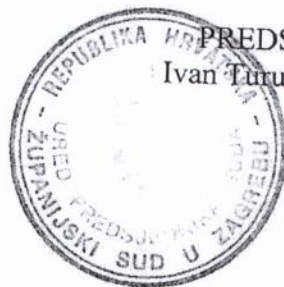
riješio je

Gordana Habajec, ing.grad. iz Zaboka, Josipa J. Strossmayera 3, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Gordana Habajec, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i 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. Gordana Habajec
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

PREGLED GLAVNE KNJIGE (LRSERVICES.JSP?ACTION=PUBLICLBEXTRACT)

Povratak

PDF verzija

Pregled izvataka



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 27.10.2018. 23:14

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 335576, GORNJI STENJEVEC

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 100187

Broj zadnjeg dnevnika: Z-53878/2017 (lrServices.jsp?
action=publicLrFileStatus&institutionId=285&fileNumber=Z-53878%2F2017)
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

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

A						
Posjedovnica						
PRVI ODJELJAK						
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	396/3	STAMBENA ZGRADA BR.47K I DVORIŠTE OREŠJE			764	
		UKUPNO:			764	

B		
Vlastovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7. Suvlasnički dio: 1824/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)		
1. Stambeni prostor oznake S3 na katu s pripojcima: - parkirno mjeso br. 3 u dvorištu - spremište S3 u podrumu ukupne netto korisne površine 93,48 čm		
GRAĐEVINSKA OPERATIVA IVANČIĆ D.O.O., OIB: 11648058691, PIROVEC GORNJI BR. 30, ZAGREB		
7.1	Zaprimljeno 09.06.2016.g. pod brojem Z-26168/2016	na 7 (1.2)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-3133/16 OD 03.06.2016, nad dužnikom Građevinska operativa Ivančić d.o.o. (OIB: 11648058691).		

C			
Teretovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 7 (1824/10000)			
1.1	Zaprimljeno 23.07.2010. broj Z-37048/10	914.178,27 EUR	
Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini 21.travnja 2010.godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 914.178,27 EUR u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB na dan plaćanja, uvećano za iznos ugovorene kamate te interkalarne kamate, kao i eventualne zatezne kamate i sve ostale troškove, za korist:			
HYPO LEASING KROATIEN, DRUŠTVO ZA FINANCIRANJE D.O.O., OIB: 87064273078, KORANSKA BR. 16, ZAGREB			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.10.2018.

Povratak

PDF verzija



109

PREGLED ČESTICA (CADSERVICES.JSP?ACTION=PUBLICCADASTREPARCEL)

Informacije o čestici Ispis

Katastarski plan

- Katastarske čestice
- Načini uporabe
- Zgrade
- Kućni brojevi
- Nazivi
- Katastarske općine

Ostali slojevi

- Županije
- Državna granica
- DOF

Pretraga

Pregledna karta

Mjerilo i lokacija

Koordinate: 452208, 5077050
PROJEKCIJA: UTRS96(E,N):
Mjerilo: 1 : 1000

GORNJI STENJEVEC

Orešje

2421/8, 2421/11, 2421/2, 2421/3, 2421/4, 2421/5, 2421/6, 2421/7, 2421/12, 2421/10, 2423/1, 2423/2, 2423/3, 2423/4, 2423/5, 2423/6, 2423/7, 2423/8, 2423/9, 2423/10, 2791/1, 2791/2, 2791/3, 2791/4, 2791/5, 2790/1, 2790/2, 2789, 2786, 2785, 2784, 2782/1, 2782/2, 2343/1, 2342/2, 2342/1, 2341, 242, 2427, 2787, 2788, 2789, 2790, 2791, 2792, 2793, 2794, 2795, 2796, 2797, 2798, 2799, 2800, 2801, 2802, 2803, 2804, 2805, 2806, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2815, 2816, 2817, 2818, 2819, 2820, 2821, 2822, 2823, 2824, 2825, 2826, 2827, 2828, 2829, 2830, 2831, 2832, 2833, 2834, 2835, 2836, 2837, 2838, 2839, 2840, 2841, 2842, 2843, 2844, 2845, 2846, 2847, 2848, 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856, 2857, 2858, 2859, 2860, 2861, 2862, 2863, 2864, 2865, 2866, 2867, 2868, 2869, 2870, 2871, 2872, 2873, 2874, 2875, 2876, 2877, 2878, 2879, 2880, 2881, 2882, 2883, 2884, 2885, 2886, 2887, 2888, 2889, 2890, 2891, 2892, 2893, 2894, 2895, 2896, 2897, 2898, 2899, 2900, 2901, 2902, 2903, 2904, 2905, 2906, 2907, 2908, 2909, 2910, 2911, 2912, 2913, 2914, 2915, 2916, 2917, 2918, 2919, 2920, 2921, 2922, 2923, 2924, 2925, 2926, 2927, 2928, 2929, 2930, 2931, 2932, 2933, 2934, 2935, 2936, 2937, 2938, 2939, 2940, 2941, 2942, 2943, 2944, 2945, 2946, 2947, 2948, 2949, 2950, 2951, 2952, 2953, 2954, 2955, 2956, 2957, 2958, 2959, 2960, 2961, 2962, 2963, 2964, 2965, 2966, 2967, 2968, 2969, 2970, 2971, 2972, 2973, 2974, 2975, 2976, 2977, 2978, 2979, 2980, 2981, 2982, 2983, 2984, 2985, 2986, 2987, 2988, 2989, 2990, 2991, 2992, 2993, 2994, 2995, 2996, 2997, 2998, 2999, 3000

Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski ured*: ZAGREB

Katastarska općina*: GORNJI STENJEVEC, 335576

Broj kat. čestice*: 2423 3 Traži

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

Broj posjedovnog lista: Traži

GRAFIKA Pregledaj PL/BZP Pregledaj ZKU/BZP

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Pravo građenja
	2423/3	5176	98	OREŠJE	764	
		5176		DVORIŠTE	586	
		5176		STAMBENA ZGRADA BR.47/K, Zagreb, Orešje 47/K	178	

1. UVODNI PODACI

1.1. Primjenjeni propisi i pravilnici

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

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(N.N. 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 i 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13 i 95/17)
- Zakon o gradnji (N.N. 153/13 i 20/17)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 105/15)
- Propisi jedinica lokalne samouprave (PPU općina Sv. Križ Začretje Sl. Glasnik Krapinsko-Zagorske Županije)

1.1.Zadatak

Zadatak je utvrditi tržišnu vrijednost stana u stambenoj zgradi sa spremištem i parkirnim mjestom U vlasništvu ste GRAĐEVINSKE OPERATIVE IVANČIĆ d.o.o. nad kojim je pokrenut stečajni postupak

Dan vrednovanja: 26 listopada 2018
dan očevida 05 studeni 2018
dan kakvoće 26. listopada 2018

1.1.Opći uvjeti

- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ovog elaborata nije geodetska, imovinsko-pravna niti upravno-pravna provjera nekretnina.
- Vještakinja izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.

1.1.Tečaj HNB

1 EUR = 7,431 kn.

2. NALAZ

1.1. Identifikacija, geometrijske karakteristike i opis nekretnine koja je predmet ove procjene Vrijednosti

ZEMLJIŠNO-KNJIŽNO STANJE

k.o.	Stenjevec
z.k.č. broj	396/3
zk. ul.	100187
Način uporabe	stambena zgrada
Površina	764,00 m ²

Vlasnik: GRAĐEVINSKA OPERATIVA IVANČIĆ d.o.o.
Pirovec gornji 30
10 000 Zagreb
OIB 11648058691

Opis nekretnine:

Lokacija: predmetna čestica nalaze se uz prilaznu asfaltnu cestu u građevinskoj zoni u blizini centra Zagreba

Oblik parcele: parcele su pravilnog oblika na kosom terenu

Nagib terena: teren je kosi jer se radi o podsljemenskoj zoni

Pristupna prometnica: asfaltna cesta

Komunalni priključci: struja, voda,
Kanalizacija
Etažno plinsko grijanje

udaljenost od centra
grada: blizina centra, autobusna linija

udaljenost javnih i
društvenih sadržaja: 5 minuta vožnje autobusom do tramvaja i svih sadržaja

Izgrađenost: parcela je izgrađena. Na istoj se nalazi predmetna stambena zgrada sa uređenim pristupom i uređenim parkirnim mjestima

1.1. prostorno – planski uvjeti

Važeći prostorno – planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u PPUO GRADA ZAGREBA – STENJEVEC

Dan vrednovanja: 26 10 2018

Namjena zemljišta na dan vrednovanja – građevinska zona

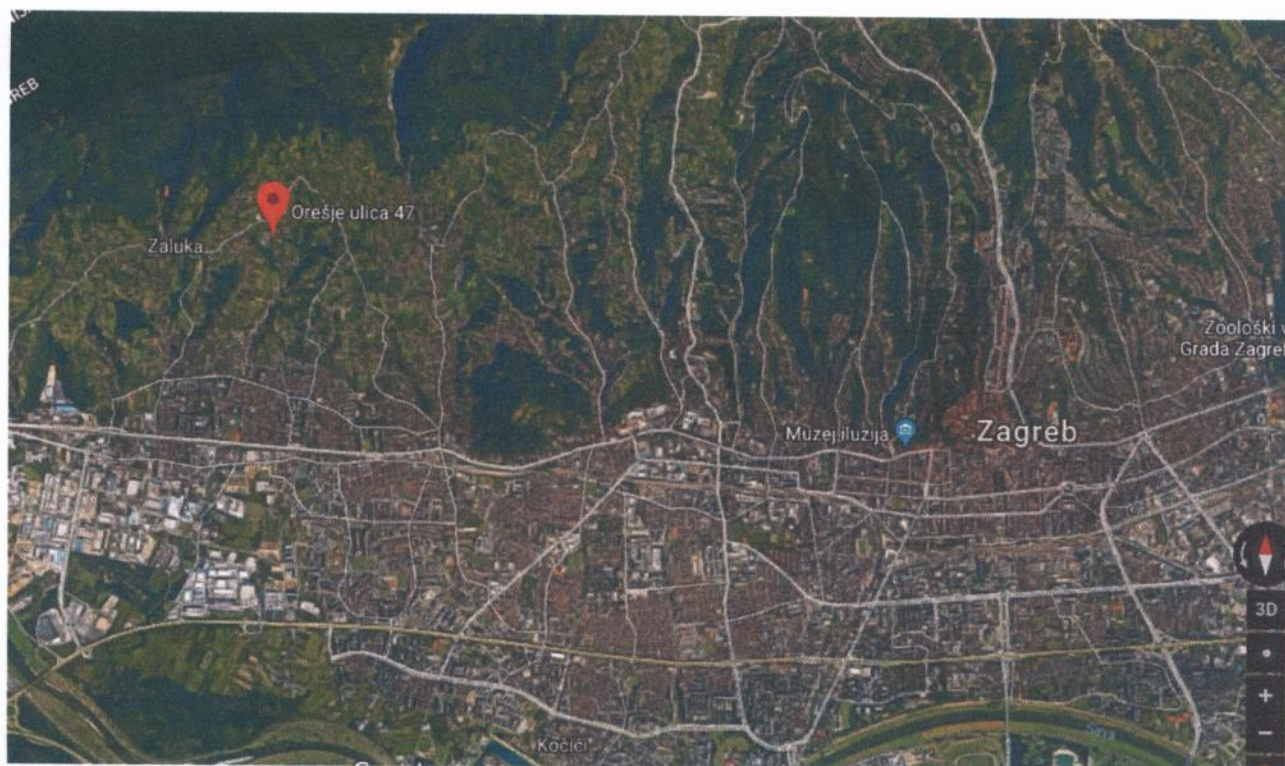
1.1. Kategorija zemljišta

Kategorija zemljišta na dan kakvoće određuje se u skladu s čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

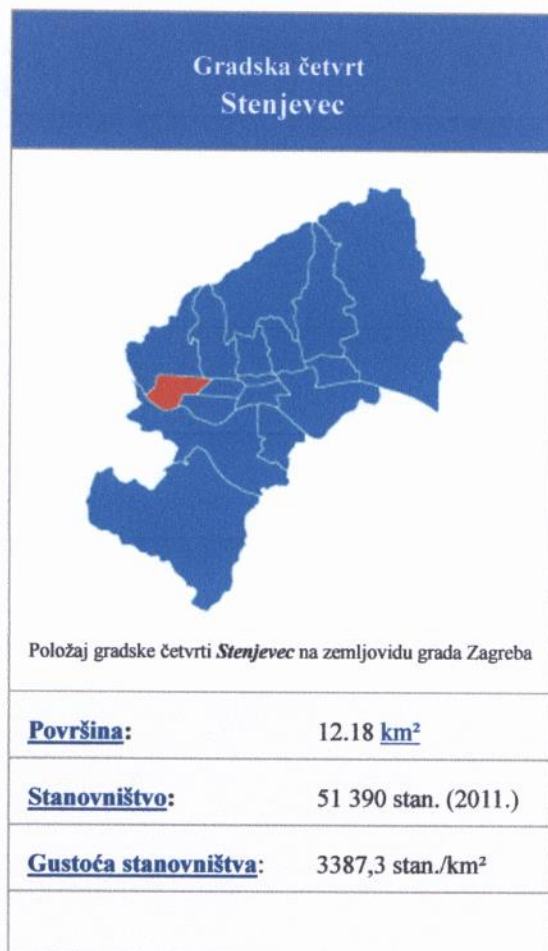
S obzirom da su predmetne parcele unutar građevinskog područja – stambene namjene slijedi:

Zemljište koje obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuje pitanja gradnje.

Google maps



Stenjevec



Stenjevec je gradska četvrt^[1] u samoupravnom ustrojstvu Grada Zagreba.

Gradska četvrt je osnovana Statutom Grada Zagreba 14. prosinca 1999.

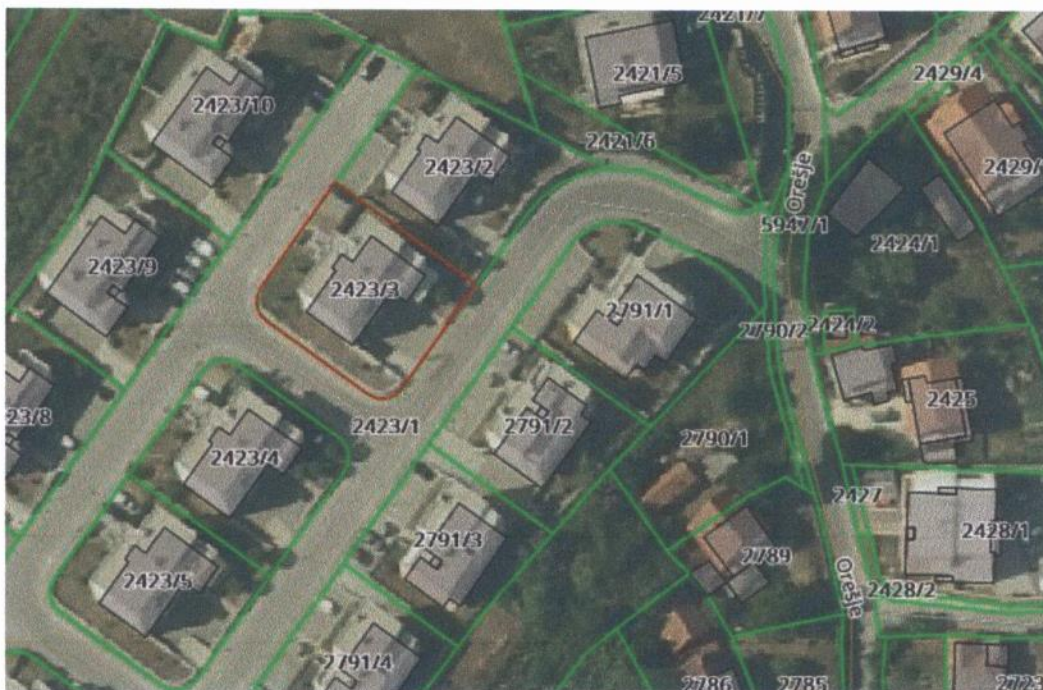
Po podacima iz 2001. površina četvrti je 12,18 km², a broj stanovnika 41 257. Prema novom popisu stanovništva iz 2011., Stenjevec ima 51 390 st., s povećanjem populacije od 25 % u desetogodišnjem periodu.

Četvrt obuhvaća zapadni dio grada, južno od željezničke pruge.

Velik dio četvrti je urbaniziran, i u njemu se ističu naselja Špansko, Malešnica, Oranice i dio Stenjevec (drugi dio je u četvrti Podsused - Vrapče), dok su dijelovi Savske Opatovine i Jankomira još uvelike neizgrađeni. Izgrađen je i kompleks trgovačkih centara u Jankomiru oko Škorpikove ulice. Kroz četvrt prolazi Zagrebačka/Ljubljanska avenija.

Nekretnina (premet procjene) se nalazi u urbano definiranom dijelu grada koji karakterizira većim dijelom kolektivna stambena izgradnja s pratećim uslužnim i poslovnim sadržajima u neposrednom okruženju, koje je integrirano u gradsku mrežu komunalne infrastrukture. Lokacijski je odlično pozicionirano s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira mala izloženost utjecajima zagađenosti i buke.

k.č. broj 2423/3 k.o. Stenjevec

**3. IDENTIFIKACIJA I OPIS ZATEČENOG STANJA**

kat općina	GORNJI STENJEVEC
z.k.uložak	100187
k.č. Broj:	2423/3
zkčbr	396/3
opis nekretnine:	STAN SA SPREMIŠTEM I PARKIRNO MJESTO
površina čestice:	764 m ²
površina stana	82,57 m ²
površina spremišta	4,93 m ²
površina parkirnog	11,96 x 50 % = 5,98 m ²
vlasnik:	GRAĐEVINSKA OPERATIVA IVANČIĆ d.o.o PIROVEC GORNJI br 30 ZAGREB OIB 11648058691

OPIS ZATEČENOG STANJA

Predmetna građevina nalazi se u Orešju 47 k na k.č. Broj 2423/3 k.o. Gornji Stenjevec

Katnosti zgrade je: prizemlje , podrum, prizemlje 1 kat, potkrovlje

Susjedne građevine su zgrade slične katnosti i namjene.

LEGALNI STATUS

Nekretnina je u naravi u skladu sa upisom u zemljišnu knjigu i katastar.

Za postojeću stambenu zgradu izdana je UPORABNA DOZVOLA

KLASA: UP/I 361-05/09-01/41

URBROJ: 238/1-18-09-03-06

DUGO SELO, 29 06 2009

Sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

HRN U.C2 100 standard za obračunavanje površina objekta u korištenju prihvaćen u RH.Bilten

Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva HrvatskeZakon o gradnji (153/13)

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/2015)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (105/2015)

Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/2015)

Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata

Osnovni propisi iz područja građenjaZakon o obveznim odnosimaPravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine N.N. – 23/2000

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (n.n. 91/96, 137/99, 22/00., 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1,00 m2 -etalonske građevine (N.N. 59/10)

3. TEHNIČKI OPIS

Zgrada je izvedena na arm betonskim temeljima. Vanjski i nosivi pregradni Zidovi su blok opekom deb 25, 30 cm

Međukatne konstrukcije su armbet ploče. Stubište okno dizala se također armbetonski.

Krovna konstrukcija je betonska ploča.

Pročelje je izvedeno kao demit fasada sa stiroporom deb 12 cm i silikatom kao završnim slojem.

Vanjska stolarija aluminij sa izo staklom.

Unutarnja vrata su drvena, a ulazna bravarska, protuprovalna i prozupožarna.

INSTALACIJE

telefon:	izveden
vodovod	izvedena s priključkom na gradsku mrežu
plin	izvedena s priključkom na gradsku mrežu
grijanje	etažno, , na radijatore, plinski bojler
kanalizacija:	izvedena s priključkom na gradsku kanalizaciju

ODRŽAVANJE:

redovno

OKOLIŠ:

uredan

OPĆI DOJAM:

Građevina je građena materijalima dobre kvalitete.

Objekt u okvirima viših standarda današnje izgradnje.

ISKAZ POVRŠINE

A STAN I KAT

	tlocrtna površina m2	koeficijent	korisna površina m2
1. ulaz – hodnik	4,53	1,00	4,53
2. Wc	2,40	1,00	2,40
3. Dn. Boravak+blag	30,26	1,00	30,26
4. Kuhinja	8,00	1,00	8,00
5. Degažman	3,25	1,00	3,25
6. Soba 1	11,74	1,00	11,74
7. Soba 2	12,96	1,00	12,96
8. Kupaonica	4,78	1,00	4,78
9. Loggia	6,20	0,75	4,65

ukupno	84,12		82,57
--------	-------	--	--------------

B SPREMIŠTE

spremište u suterenu 1,65m x 2,97 m x 50 %

oznake 12	4,93	1,00	4,93
-----------	------	------	------

ukupno:	4,93		4,93
----------------	-------------	--	-------------

C PARKIRNO MJESTO

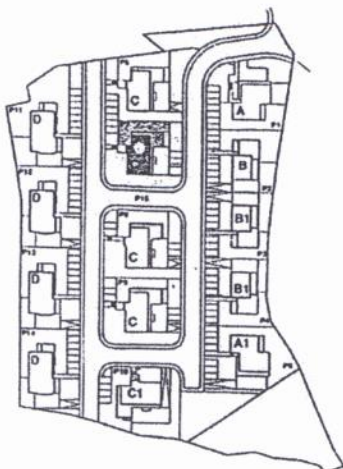
OZNAKE PGM 12	11,96	0,25	5,98
---------------	-------	------	------

UKUPNO	11,96		5,98
---------------	--------------	--	-------------

SVEUKUPNO	100,01		93,48
------------------	---------------	--	--------------

47 K

P7



tip C
KAT
M 1 : 100



7/3

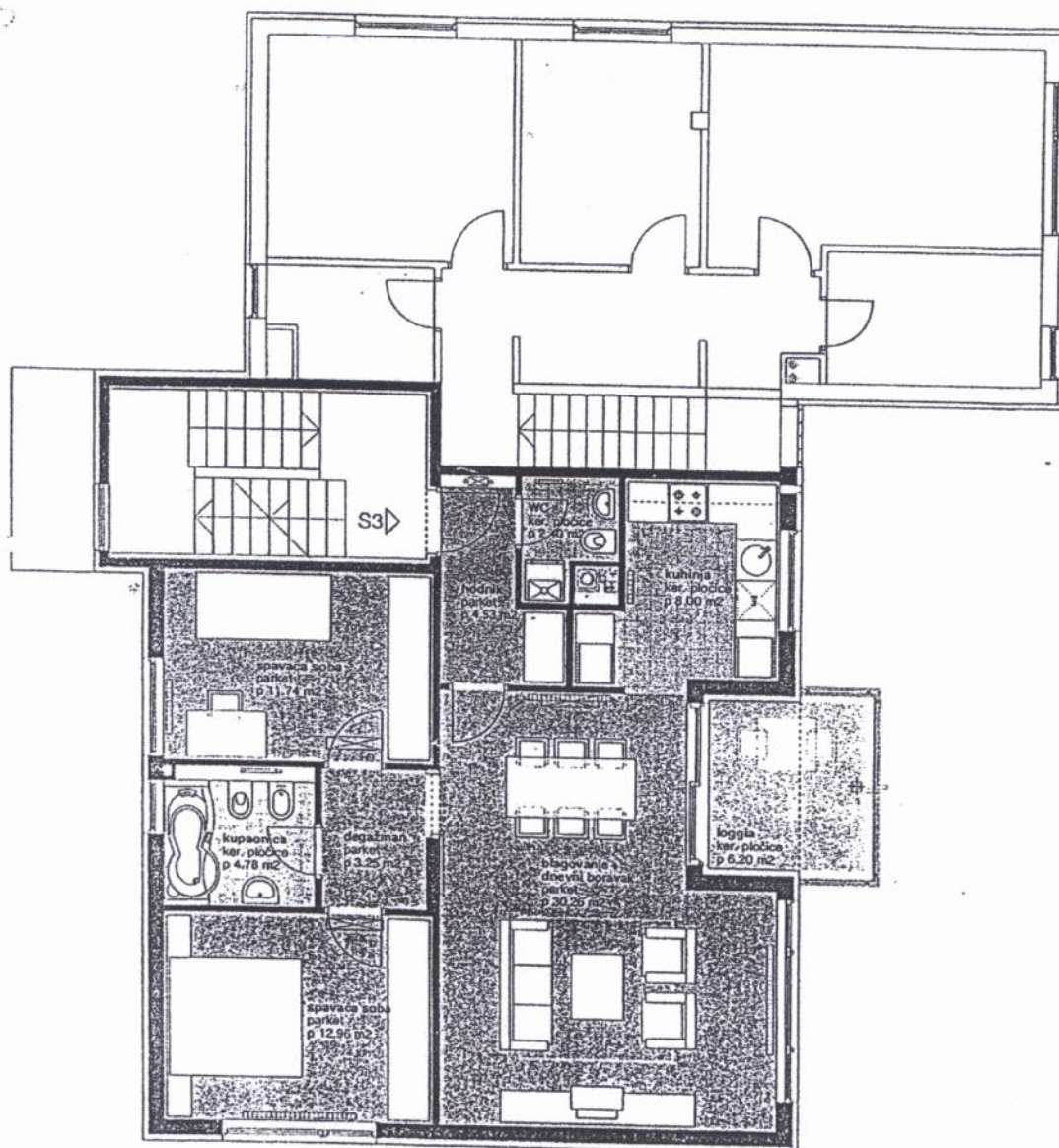
trosobni stan

hodnik	4.53 m2
wc	2.40 m2
dn.boravak +blag	30.26 m2
kuhinja	8.00 m2
degažman	3.25 m2
soba 1	11.74 m2
soba 2	12.96 m2
kupaonica	4.78 m2

ukupno 77.92 m2

loggia 6.20 x 0.75 = 4.65 m2

sveukupno S3 82.57 m2



Prednja fasada



zadnja fasada



Bočna fasada



parkirno mjesto



21

Stbište



podest



Ulazna protuprovalna i protupožarna vrata



spremište



172

Dnevna soba



pogled na lođu



kuhinja



dječja soba



kupaona



wc



BN Komentar 24.9.2018.

BN indeks je u zadnjem mjesecu narastao opet za 0,14%.

BN indeks je narastao u odnosu na isti mjesec prošle godine tek za 2,6% što je bitno manje od godišnjeg prosjeka. Zaključujemo da je ovo ljeto imalo manju dinamiku rasta u odnosu na prošlo. Očekujemo da ćemo i u narednim mjesecima imati rast ali ne više kao sa početka godine.

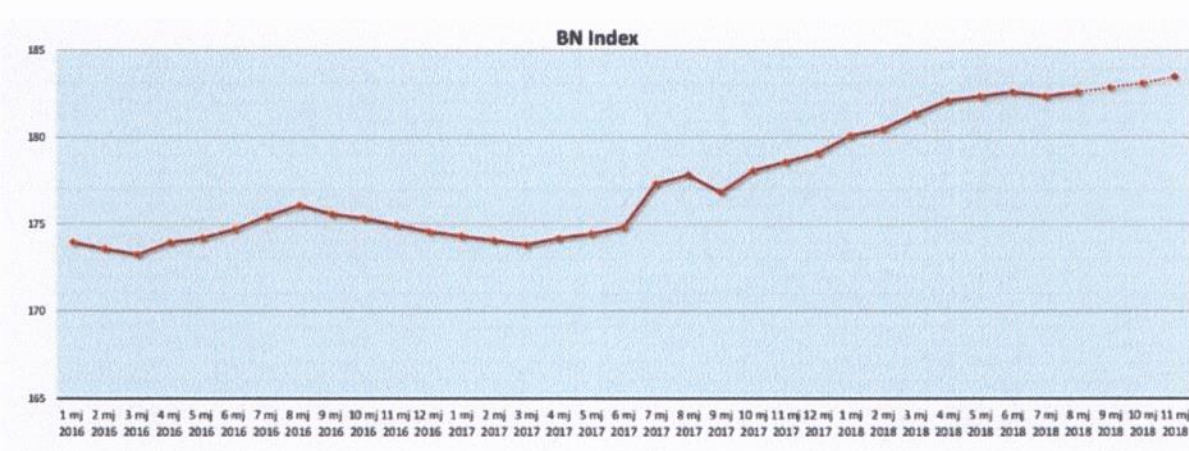
Povećanjem cijena nekretnina i dalje slabi potražnja, a kao rezultat navedenog, smanjuje se i realizacija. Iako je prisutno povećanje gotovo svih traženih cijena, uočavamo da se samo manji broje nekretnina prodaje po povećanim cijenama. Dokaz tome je da je osim smanjena broja kupoprodaja, došlo i do smanjenog novčanog volumena svih transakcija. Uočio se pad broja transakcija čak i u nekim dijelovima priobalja.

Možemo zaključiti da dolazi do sve veće polarizacija tržišta nekretnina u Hrvatskoj. U onim dijelovima Hrvatske u kojima su nekretnine vezane uz turizam i stranog kupca, cijena raste i u realizaciji. Ipak je više onih dijelova Hrvatske gdje tržište ne podnosi povećanje cijena, a i broj transakcija i dalje pada.

Očekuje se i dalje usporeni rast prosječni cijena.

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 09/2018

182,6

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,14%

Promjena u odnosu na godinu dana

2,69%

U odnosu na početak god

1,97%

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

STAN	82,57 m ²
SPREMIŠTE	4,93 m ²
PARK MJESTO	5,98 m ²
SVEUKUPNO	93,48 m ²

ODABIR METODE PROCJENE

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja između kupca i prodavatelja

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće metode:

POREDBENA METODA

TROŠKOVNA METODA

PRIHODOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti nekretnine koja se procjenjuje uzimajući u obzir običaje u uobičajenom poslovnom prometu a u odnosu na raspoložive podatke.

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

POREDBENA METODA

se koristi za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta.

Koristi se za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene nekretnina koje se uspoređuju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnosti.

Korištene poredbene cijene svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost obilježjima procjenjive procjenjivane katstarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačavanje ne prelaze 40 % izlazne vrijednosti.

TROŠKOVNA METODA

se koristi za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade

javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda se primjenjuje kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama i naknadnih ulaganja u građevine

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma nekretnine.

Troškovna metoda se primjenjuje kod procjene vrijednosti starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije, sanacije i modernizacije i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u nekretninu

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir realni troškovi gradnje, umanjeње zbog starostikao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

PRIHODOVNA METODA

se primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenig građevinskih čestica na kojima se nalaze nekretnine u najmu , gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi, prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju prihoda koji se postižu na tržištu.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevine 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 VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena predmetne nekretnine izvršena je poredbenom metodom koja se uobičajeno koristi za procjenu ove vrste nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjenom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

POREDBENA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	lokacija	vrsta	površina	sobnost	kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje
30 10 2018	ZAGREBAČKA ŽUPANIJA	OREŠJE 47 K	STAN	93,48	3	I KAT	PODRUM, PRIZEMLJE, KAT, POTKROVLJE	2008

Za usporedbu su korišteni podaci iz sličnih poredbenih područja o kupoprodajama za 3 nekretnine iz istog cjenovnog bloka čiji datum realizacije nije stariji od 4 godine u odnosu na dan vrednovanja.

Realizirane kupoprodaje su međuvremenski izjednačene za što je korišten bazni indeks prema kretanju indeksa objavljenog u Biltenu HNB – a.

Kod interkvalitativnog izjednačavanja kvocijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja.

Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

Za poredbenu metodu korišteni su podaci iz e-nekretniuna gdje su kupoprodajne cijene preuzete iz aplikacije e - nekretnina

Naziv atributa

Vrijednost atributa

ID ZKC	904523
Datum pregleda	26.10.2018.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3754917
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	94,96
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	962.706,29
Datum ugovora	16.10.2017
Status podatka	Preuzeto od PU

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	841977
Datum pregleda	26.10.2018.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3482847
Vrsta ugovora	KP – kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	93,48
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	613.445,20
Datum ugovora	22.03.2016

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	262066
Datum pregleda	26.10.2018.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3093174
Vrsta ugovora	KP – kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	75,08
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	765.995,70
Datum ugovora	20.10.2014

ZKC	904524
Datum pregleda	26.10.2018.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3778540
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	75,08
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	630.289,45
Datum ugovora	01.02.2018
Status podatka	Preuzeto od PU

Sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	962505
Datum pregleda	26.10.2018.
Vrsta nekretnine	ST - Stan/apartman
ID PN (PU)	3867589
Vrsta ugovora	KP – kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	75,11
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	
Vrijednost nekretnine (KN)	757.608,16
Datum ugovora	31.08.2018

179

Sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Izračun srednje vrijednosti zemljišta na temelju kupoprodajnih ugovora iz e-nekretnina	katastarska općina	opis/namjena	cijena /kn/	površina /m2/	kn/m2
Stenjevec	stan		962.706,29	94,96	10.138,00
Stenjevec	stan		613.445,20	93,48	6.562,00
Stenjevec	stan		765.995,70	75,08	10.202,00
Stenjevec	stan		630.289,45	75,08	8.395,00
Stenjevec	stan		757.608,16	75,11	10.087,00

PROSJEČNO

ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST

ODABRANA JEDINIČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST JC = kn/m2 9.077,00
9.100,00 kn/m2

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Kat općina	Površina M2	Transakcijska cijena	Dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja	Bazni indeks na dan vrednovanja	faktor	izednačavanje
Stenjevec	94,96	10.138	16 10 2017	102,26	98,94	0,97	9834
Stenjevec	93,48	6562	22 03 2016	100,21	98,94	0,99	6496
Stenjevec	75,08	10202	20 10 2014	99,43	98,94	1,00	10202
Stenjevec	75,08	8395	01.02 2018	99,57	98,94	1,00	8395
Stenjevec	75,11	10087	31. 08 20182015	98,94	98,94	1,00	10087
Zaokružena vrijednost							9.000,00

Zaokružena vrijednost kn/m2

9.000,00

EUR/m2

1.217,00

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

Redni broj	Cjenovni blok	katnost	položaj	Utjecaj okoliša	Smanjeni konfor	opremljenost	Koeficijent povoljnosti	Faktor korekcije
1	Stenjevec	Pr + 3	trostrano 1,0	Uređeno 1,00	Standardno 1,10	Standardno 1,0	1,00	1,00
2	Stenjevec	Pr + 3	trostrano 1,00	Uređeno 1,00	Standardno 1,00	Standardno 1,00	1,00	1,00
3	Stenjevec	Pr + 3	trostrano 1,00	Uređeno 1,00	Standardno 1,00	Standardno 1,00	1,00	1,00
4	Stenjevec	Pr + 3	trostrano 110	Uređeno 1,00	Standardno 1,00	Standardno 1,00	1,00	1,00
5	Stenjevec	Pr + 3	trostrano 1,0	Uređeno 1,00	Standardno 1,00	Standardno 1,00	1010 1,00	1,00 1,00

Predmetna nekretnina	Stenjevec	1,0	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00
----------------------	-----------	-----	------	------	------	------	------

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj	Cjenovni blok	Međuvremenski izjednačenje na cijena	Kp i fk	Međuvremenski i interkv izjednačenje na cijena kp = 1	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	
1	Stenjevec	9834	1,00	9834	9,27	834	695.556	
2	Stenjevec	6496	1,00	6496	27,82	-2504	6.270.016	
3	Stenjevec	10202	1,00	10202	13,35	1202	1.444.804	
4	Stenjevec	8395	1,00	8395	6,72	-605	366.025	
5	Stenjevec	10087	1,00	10087	12,00	1087	1.181.569	
				9.000			1.411,00	

Sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjek kn/m2	Odstupanje kn/m2	postotak	Kp i Fk	Vrijednost kn/m2
9.000,00	1.411,00	15,68	1,00	9.000,00
				(1.217,00 EUR)

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnima za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnina.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA

17

kn: 743.130,00
82,57 m2 x 9.000,00
EUR 100.423,00

Stanu pripada spremište u prizemlju oznake SP - 3

1,00 SPREMIŠTE 4.64 m2 x 9.000,00 kn/m2 x 50 % = 20.880 kn
2.832,00 EUR

Stanu pripada spremište u potkrovlju oznake SP - 3

PARKIRNO MJESTO 11,96 m2 x 9.000,00 kn/m2 x 25 % = 27.000,00 kn.
3.651,00 EUR

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Dan vrednovanja	vrsta	Površina m2	Procijenjena vrijednost KN/m2	Procijenjena vrijednost EUR	TRŽIŠNA VRIJEDNOST KN.
	STAN	82,57	9.000,00 kn/m2 1.217,00 eur/m2	100.423,00	743.130,00
	SPREMIŠTE	4,64	4.500,00kn/m2 608,50 eur/m2	2.823,00	20.880,00
	PARKIRNO MJESTO	11,96	2.250,00 kn/m2 304,25 eur/m2	3.639,00	27.000,00
UKUPNO		99,17		106.949,00	791.010,00
ZAKRUŽENO				107.000,00	791.000,00

1,00 m2 = 1.217,00 EURM2/m2
1.00 m2 = 9.000,00 kn/

Porezna davanja

U ovom procjembenom elaboratu nije obračunat porez niti po jednoj osnovi.

ZAKLJUČAK

Na temelju procjene utvrđuje se da procijenjena vrijednost nekretnine:

TROSOBNOG STANA U STAMBENOJ ZGRADI SA PRIPADAJUĆIM SPREMIŠTEM I PARKIRNIM
MJESTOM u Zagrebu, Orešje 47 K na k.č. broj 396/3 k.o. Stenjevec

iznosi:

107.000,00 EUR

/ 791.000,00 kn. /

1,0 m² = 1.217,00 EUR

9.000,00 KN.

Porezna davanja

U ovom procjembenom elaboratu nije obračunat porez niti po jednoj osnovi.

U Zaboku, 30 listopada 2018

Izradila:

Gordana Habajec ing. grad.
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i
Procjenu nekretnina





SRPSKA
Zabok, J. J. Strossmayer
ing. grad.
GORDANA HABAJE
VJEŠTAKINJA ZA
C