



LIP PROJEKT D.O.O.

Kraljevićeva 30

10000 Zagreb



ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE STAN

SESVETE, ULICA KRSTE HEGEDUŠIĆA 34 J,

10360 SESVETE

ZK.UL.BR. 9207, K.O. SESVETE

NARUČITELJ:

STEČAJNA MASA NOVAKI D.O.O. U STEČAJU,

NOVAČICA 1,

10360 SESVETE

Zagreb, 18. veljače 2021.

SADRŽAJ

UVOD	2
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE	3
LOKACIJA	5
DOKAZ VLASNIŠTVA	7
PROSTORNO-PLANSKI STATUS	10
IZRAČUN POVRŠINA	11
TEHNIČKI OPIS	12
PRAVNI STATUS	13
METODE PROCJENE	14
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	14
Obrazloženje za odabir metode	15
Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom	16
PRILOZI	20
ZAKLJUČAK	21
IZJAVA:	22
FOTODOKUMENTACIJA	23

UVOD

Na zahtjev naručitelja, **STEČAJNA MASA NOVAKI D.O.O., NOVAČICA 1, 10360 SESVETE**, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti stana. Procjenjivana nekretnina nalazi se u Sesvetama, ulica Krste Hegedušića 34 J, upisana u zk.ul.br. 9207, na zk.č. 1032/57, k.o. Sesvete.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta te utvrđivanje **TRŽIŠNE – vrijednosti nekretnine u trenutku procjenjivanja**.

Odabrana je poredbena metoda procjene za izračun vrijednosti nekretnine a u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 79/14). Osnova proračuna je površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² iste.

Elaborat procjene služiti 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.

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

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.

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

Predmet procjene je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjemenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Provjera pravnog statusa nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjemenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

Opće pretpostavke pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

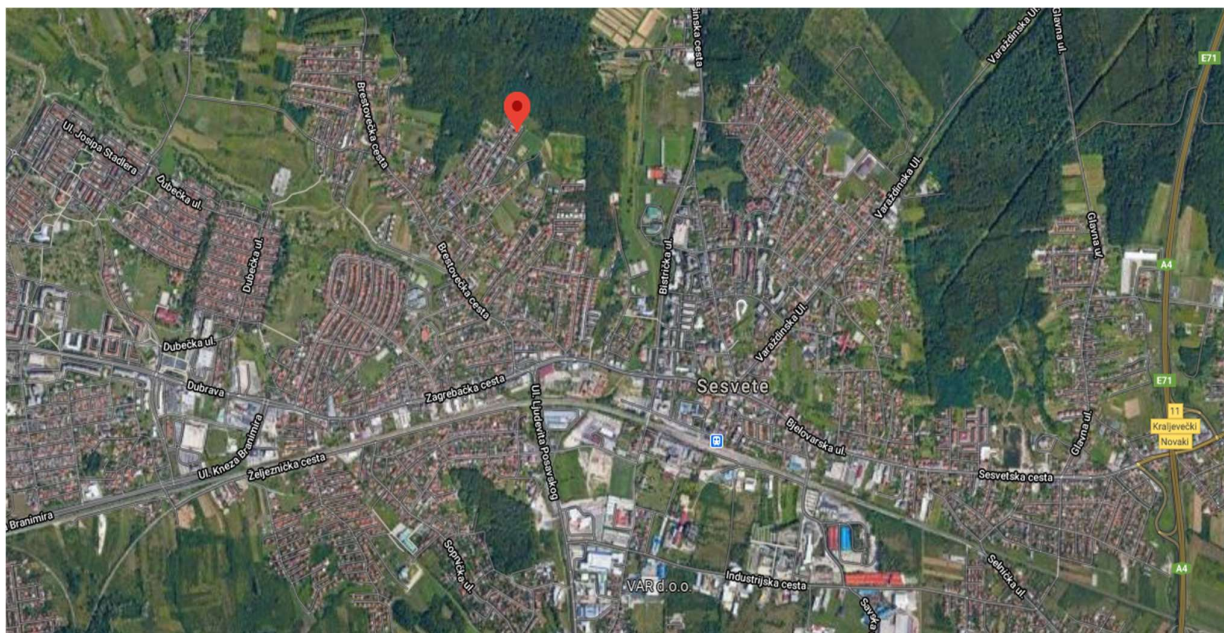
- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14)

Posebne pretpostavke:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

LOKACIJA





Predmetna nekretnina smještena je u naselju Sesvete, u gradu Zagrebu. Sesvete su gradska četvrt u samoupravnom ustrojstvu Grada Zagreba. Sesvete tvore najistočniju gradsku četvrt administrativnog područja Grada Zagreba, koja se proteže na 16.523,8 ha ili 165,24 km² te zauzima nešto manje od petine prostora Grada Zagreba. Najveća je gradska četvrt Grada Zagreba. Sa zapadne strane graniči s gradskim četvrtima Gornjom Dubravom i Donjom Dubravom, na jugu s Peščenicom – Žitnjakom, na sjeveru s Krapinsko-zagorskom županijom, na istoku s Gradom Dugo Selo, na jugoistoku s Općinom Rugvicom, te na sjeveroistoku sa Gradom Sveti Ivan Zelina točnije s Donjom Zelinom. Prepoznatljiv i najpoznatiji dio Sesveta je stara barokna crkva Svih Svetih po kojoj je od srednjeg vijeka i cijelo okolno naselje dobilo svoje kajkavsko ime. Osim toga su Sesvete zavičaj najpoznatijeg kajkavskog pjesnika Dragutina Domjanića i Marijana Badela.

Prometna povezanost nekretnine je dobra. Stanica javnog gradskog prijevoza nalazi se na pješačkoj udaljenosti od nekretnine. Centar naselja Sesvete udaljen je cca 2km. Glavna poveznica s drugim dijelovima grada, kao i sa izlaskom iz grada je Slavonska avenija, a koja se nalazi na cca 4km udaljenosti.



DOKAZ VLASNIŠTVA

Nekretnina je upisana u zemljišne knjige zk.ul. 9207, k.o. Sesvete, u posjedovnicu A na zem.kat.čest.br. 1032/57, kao STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE, ukupne površine 640 m², u podložak:

ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) – Trosobni stan u prizemlju oznake Stan 1, koji se sastoji od dnevnog boravka s blagovaonom dvije sobe, kuhinje, kupaoalice i hodnika, površine 65,91 m², s balkonom 1 površine 4,66 m² i balkonom 2 površine 6,10 m² te kojemu pripada spremište oznake SP1 u podrumu, površine 3,06 m² i parkirno mjesto oznake PM8 ispod građevine, površine 14,40 m².

Kao vlasnik predmetne nekretnine upisan je:

STEČAJNA MASA NOVAKI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 23970655164, NOVAČICA 1, 10360 SESVETE

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 15.11.2020. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325422, SESVETE

Broj ZK uložka: 9207

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9348/2020
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m ²	
1.	1032/57	ULICA KRSTE HEGEDUŠICA			640	
		STAMBENA ZGRADA KBR. 34J ULICA KRSTE HEGEDUŠICA			194	
		DVORIŠTE ULICA KRSTE HEGEDUŠICA			446	
		UKUPNO:			640	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 16.09.2011. broj Z-3813/11	
3.1	Temeljem čl. 268. a st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) zabilježuje se da je za građevinu upisanu na čkr. 1032/57 u AI priložena Uporabna dozvola izdana od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Trećeg područnog odsjeka za graditeljstvo kl. UP/I-361-05/2011-01/21 od 07. rujna 2011.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1635/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) povezano s vlasništvom posebnog dijela - trosobni stan u prizemlju oznake Stan 1, koji se sastoji od dnevnog boravka s blagovaonom, dvije sobe, kuhinje, kupaoalice i hodnika, površine 65,91 m ² , s balkonom 1 površine 4,66 m ² i balkonom 2 površine 6,10 m ² te kojemu pripada spremište ozn. SP1 u podrumu, površine 3,06 m ² i parkirno mjesto ozn. PM8 ispod građevine, površine 14,40 m ²	
	STEČAJNA MASA NOVAKI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 23970655164, NOVAČICA 1, 10360 SESVETE	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SESVETE (Mbr. 325422)

Posjedovni list: 9310

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
1	1635/10000	STEČAJNA MASA NOVAKI D.O.O. U STEČAJU, NOVAČICA 1, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	23970655164

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		6390/5	ULICA KRSTE HEGEDUŠIĆA	640	29		
			STAMBENA ZGRADA, Sesvete, Ulica Krste Hegedušića 34J	194			
			DVORIŠTE	446			
Ukupna površina katastarskih čestica				640			



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SESVETE, 325422
k.č. br.: 6390/5

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

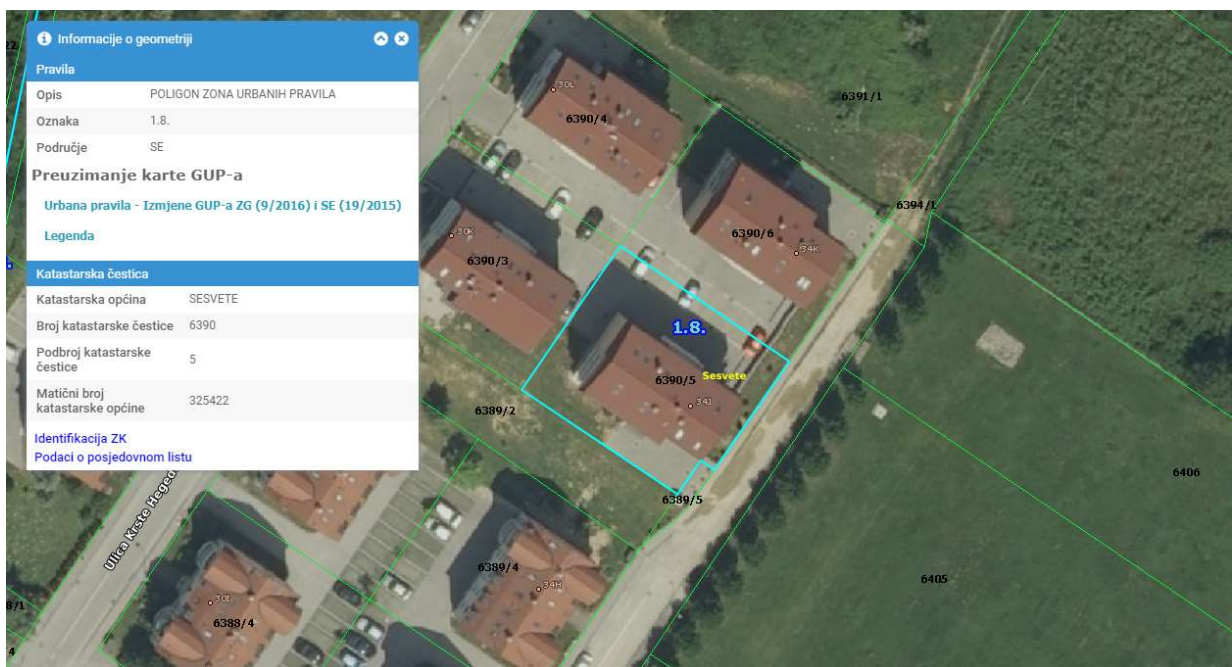
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Pristup na javnu prometnu površinu je neposredan. Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje su usklađeni.

PROSTORNO-PLANSKI STATUS

Procjenjivana nekretnina je smještena u izgrađenom dijelu mješovite namjene (pretežito stambene) prema Generalnom urbanističkom planu Grada Zagreba, urbana pravila 1.8:



IZRAČUN POVRŠINA

NEKRETNINA	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m ²)	VISINA (m)
STAN				
hodnik	5,66	1,00	5,66	2,60
dnevni boravak I kuhinja	29,97	1,00	29,97	
soba 1	12,69	1,00	12,69	
soba 2	12,80	1,00	12,80	
kupaonica	4,59	1,00	4,59	
balkon 1	4,60	0,50	2,30	
balkon 2	6,10	0,50	3,05	
	76,40	---	71,05	---
DODACI				
spremište	3,06	0,50	1,53	2,20
parkirno mjesto	14,40	0,60	8,64	
	17,46	---	10,17	---
UKUPNO STAMBENI DIO:	93,86		81,22	
SVEUKUPNO:	93,86		81,22	
Izvor površina: Izmjere na terenu.				

TEHNIČKI OPIS

Predmet procjene je stambena građevina katnosti Po+pr+2.

- okolni objekti su uglavnom stambene namjene
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao poželjnu
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Temelji:	AB
Nosiva konstrukcija:	AB s ispunom od opeke
Međukatna konstrukcija:	AB ploča
Krovište	drveno
Pročelje:	ožbukano
Pregrade:	opeka
Obrada zidova:	ožbukano i obojano, keramičke pločice
Podne obloge:	keramičke pločice, parket
Obrada stropova	ožbukani i obojani
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	PVC
Izvedene instalacije:	voda, kanalizacija, struja, plin
Grijanje:	nije utvrđeno
Godina izgradnje:	2011.
Godina adaptacije:	-
Opis adaptacije:	-
Kat / Katnost:	pr/po+pr+2
Okoliš:	održavan

PRAVNI STATUS

U zk izvatku postoji zabilježba da je za građevinu upisanu na zkčbr. 1032/57 priložena Uporabna dozvola izdana od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Trećeg područnog odsjeka za graditeljstvo kl. UP/I-361-05/2011-01/21 od 7. rujna 2011 godine. Izvidom na terenu je utvrđeno da nekretnina u pogledu površina i namjene odgovara stanju upisanom u zk.

Naručitelj nije u posjedu dozvola i tehničke dokumentacije iz kojih bi nedvosmisleno bio utvrđen legalitet procjenjivane nekretnine.

METODE PROCJENE

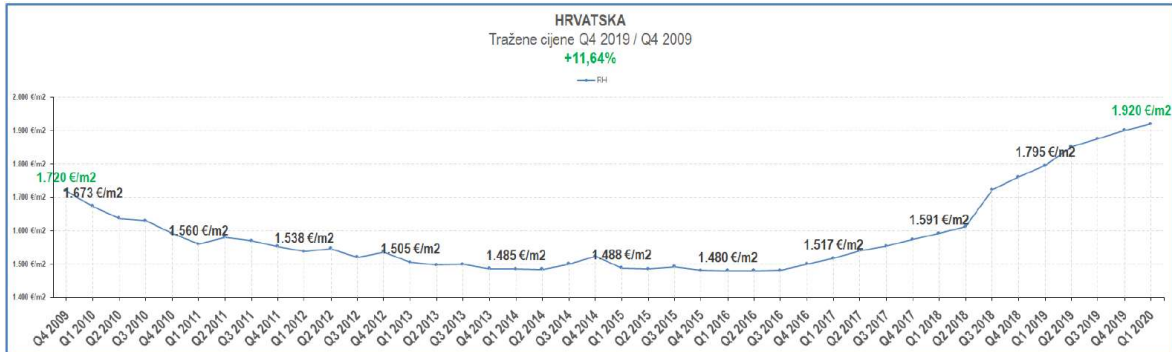
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

Od početka pojave krize na tržištu nekretnina do kraja 2015. godine zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene. Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu što je vidljivo već 2016. godine kada dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnina. Već 2017. godine tražene cijene su dostigle razinu vrijednosti u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine te su daljnjem kontinuiranom laganom kvartalnom rastu.

S obzirom na situaciju uvjetovanu potresom u gradu Zagrebu i COVID – 19 krize, moguć je utjecaj na gospodarstvo u cjelini te negativan utjecaj na prodaju nekretnina, a time i na tražene cijene nekretnina. Pojavom krize postala je sve izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena, pa naša iskustva govore da je ta razlika u početku bila u prosjeku od 10 do 15% da bi se sada nalazila u prosjeku između 5 i 10%. Stoga zaključujemo da se na razini Hrvatske i realizirane cijene približavaju vrijednostima koje su bile krajem 2009. godine.

No, važno je naglasiti da se rast traženih cijena ne odnosi na sve lokacije u RH te da danas dolazi do još većeg izražaja polarizacija na tržištu nekretnina. S jedne strane neke lokacije imaju snažan rast dok se u većini ostalih dijelova Hrvatske bilježi manje transakcija i manji rast cijena. S druge bismo strane istaknuli kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama pa tako ni u novom nadolazećem rastu nisu u jednakim pozicijama.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



Prema podacima Državnog zavoda za statistiku (DZS) broj izdanih građevinskih dozvola kontinuirano raste od 2016. godine, kad je u Republici Hrvatskoj izdano ukupno 5317 građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju stambenih zgrada i nestambenih zgrada. Broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za iste vrste objekata se u 2017. povećao na 6594 dozvola, a u 2018. se povećao na ukupno 6635 građevinskih dozvola. Broj izdanih građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade se u razdoblju od 2016., kad je bilo 3850 dozvola, povećao na ukupno 5202 građevinske dozvole u 2018. godini, što predstavlja porast od 35% izdanih dozvola u jednoj godini za stambene objekte. U istom razdoblju se broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju nestambenih zgrada kretao od 1467 izdanih dozvola u 2016., 1614 izdanih dozvola u 2017. do 1433 izdanih dozvola u 2018. Prema podacima DSZ-a vrijednost obavljenih građevinskih radova s vlastitim radnicima kretala se od 14.033.086 tisuća kuna u 2016., 14.347.071 tisuća kuna u 2017. i 15.531.395 tisuća kuna u 2018., što predstavlja porast od 10,6% od 2016. do 2018. godine. U istom razdoblju se vrijednost novih narudžbi kretala od 15.983.834 tisuća kuna u 2016., 17.828.480 tisuća kuna u 2017. i 19.191.157 tisuća kuna u 2018. godini.

Kao što je bilo i najavljivano, polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. Već u 2018. godini gotovo da više i nema stanova iz neprodane zalihe nekretnina, a koji su proizvedeni u prošlom građevinskom ciklusu.

Novi stanovi na tržištu postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze, dok starogradnja lagano raste, ali i ima snažan pritisak na snižavanje cijene. Najlikvidnija tržišta (Zagreb, veći gradovi i obala) imaju potencijal daljnjeg rasta, dok će u većini ostalih dijelova Hrvatske tržište nekretnina ili blago rasti ili stagnirati. Neke lokacije će i dalje imati pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija.

Nastavlja se pozitivan gospodarski trend na tržištu poslovnih nekretnina koji je zabilježen 2015. godine. Gospodarski rast se reflektira i u građevinskom sektoru, gdje se primjećuje zaustavljanje negativnih trendova. Već 2016. godine zabilježen je lagani rast potražnje za uredskim prostorima, što se ponajprije odnosi na transakcije zakupa. U narednim godinama smanjuje se stopa nepopunjenosti (posebno u većim gradovima) što očekujemo i u narednom razdoblju. Ujedno je primijećena i veća potražnja za lokalima u ulicama smještenima u strogim središtima većih gradova. Njihova stopa popunjenosti je visoka te su visoke i postignute realizirane cijene, za koje očekujemo nastavak rasta. U nekoliko narednih godina može se očekivati da će se razvoj poslovnih nekretnina u Hrvatskoj temeljiti na potencijalu gospodarskog razvoja, koji će se posebno vidjeti u sektoru turizma i logistike.

Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih 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.

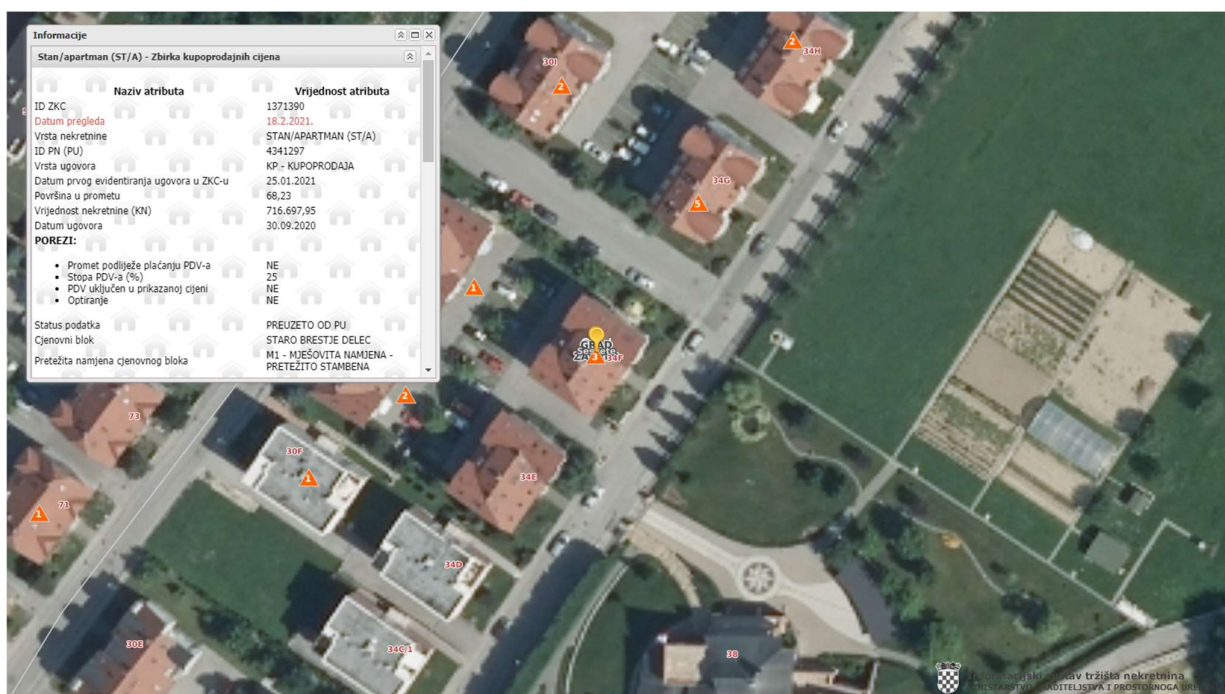
Predmetna nekretnina je stan te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana **USPOREDNA METODA** jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine.

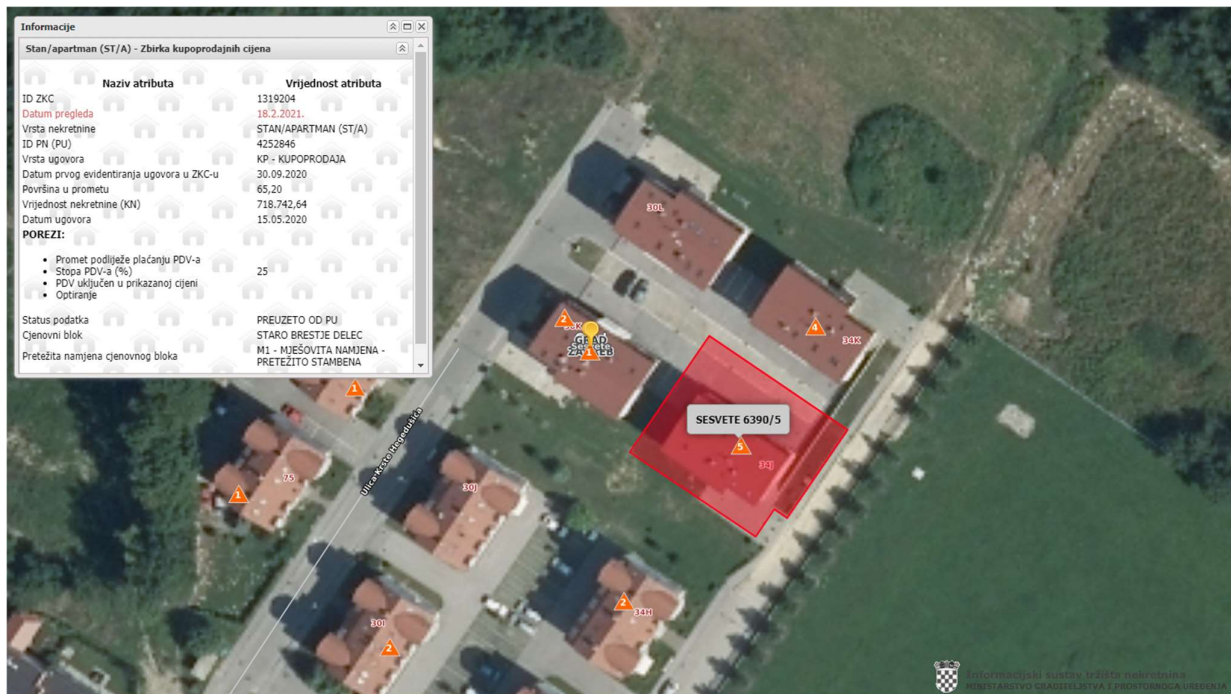
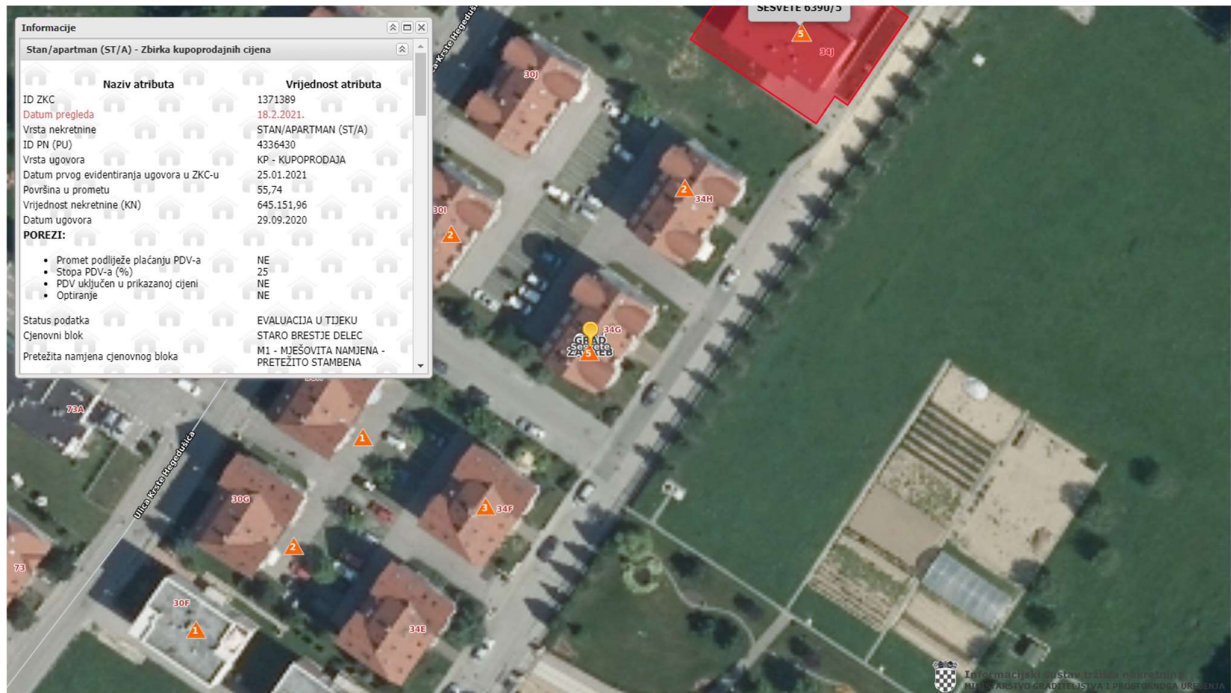
Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti.

Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. poredbenom metodom transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta). Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

Izvor podataka potrebnih za izračun vrijednosti usporednom metodom - podaci s eNekretnina dostupnih na internetu <https://nekretnine.mgipu.hr>:





ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina stana (m ²)	Položaj (etaža i orijentacija)	Broj soba	Opće stanje
18-02-21	Staro Brestje Delec	Grad Zagreb	k.č.br. 6390/5, k.o. Sesvete	81,22	prizemlje	3,0	dobro

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina stana (m ²)	Položaj (etaža i orijentacija)	Broj soba	Opće stanje
1	30-09-20	Staro Brestje Delec	Grad Zagreb	1.392,35	68,23	-	-	dobro
2	29-09-20	Staro Brestje Delec	Grad Zagreb	1.533,91	55,74	-	-	dobro
3	15-05-20	Staro Brestje Delec	Grad Zagreb	1.457,06	65,20	-	-	dobro

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	1.392,35	Grad Zagreb	116,560	Grad Zagreb	116,56	1,000	1.392,35
2	1.533,91	Grad Zagreb	116,560			1,000	1.533,91
3	1.457,06	Grad Zagreb	116,560			1,000	1.457,06

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	1.392,35	Grad Zagreb	30-09-20	142,54	142,54	1,000	1.392,35
2	1.533,91		29-09-20	142,54		1,000	1.533,91
3	1.457,06		15-05-20	142,54		1,000	1.457,06

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
		Mikrolokacija	Površina stana	Položaj u zgradi	Pripatci	Ostalo		
1	1.392,35	➡ 1,00 - isto	⬇ 0,95 - lošije	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	0,95	1.322,73
2	1.533,91	➡ 1,00 - isto	⬇ 0,95 - lošije	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	0,95	1.457,21
3	1.457,06	➡ 1,00 - isto	⬇ 0,95 - lošije	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	➡ 1,00 - isto	0,95	1.384,20

ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja			
1	1.322,73	-5%	65,32	Zadovoljav a			
2	1.457,21	5%	69,16	Zadovoljav a			
3	1.384,20	0%	3,85	Zadovoljav a			
	1.388,05	prosje k	95,21	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m²)	Odstupanja (€/m²)					Ukupna odstupanja (€/m²)	Korigirana vrijednost (€/m²)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
1.388,05	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	⇒ 0	0	1.388,05

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Stan u prizemlju	1.388,05	81,22	112.741	853.244
Ukupno			112.741	853.244
Zaokruženo				853.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,568185 kn/€				

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem uviđaja na nekretnini dana 11. veljače 2021. godine i dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene. Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju NN153/13,
- Zakon o gradnji NN153/13, NN20/17,
- 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),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH,
- Norma HRN ISO 9836:2011.,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13),
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1. od 20. siječnja 2016., te svako slijedeće novo kvartalno izdanje istog izvora

PRILOZI

Prilog br.1
Prilog br.2
Prilog br.3
Prilog br.4

Zemljoknjižni izvadak
Kopija katastarskog plana
Prijepis posjedovnog lista
Rješenje o imenovanju sudskog vještaka

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđuje se vrijednost stana u Sesvetama, upisane u zk.ul.br. 9207, na zk.č. 1032/57, k.o. Sesvete, u iznosu od:

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Stan u prizemlju	1.388,05	81,22	112.741	853.244
Ukupno			112.741	853.244
Zaokruženo				853.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:	7,568185	kn/€		

Izračunata tržišna vrijednost nekretnine ne uključuje PDV.

Zagreb, 18. veljače 2021.

Procjenu izradila:

Silvia Škegro

Specijalist za procjene nekretnina

IZJAVA:

Tvrtka LIP PROJEKT D.O.O. ovime izjavljuje kako su dužnosti procjenitelja izvršene nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima. Prema našim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje nepristranost i neovisnost prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti. Dostupnim podacima koristili smo se najbolje i u dobroj vjeri. Pri izradi procjene nije nam pružana stručna pomoć.

Ovjera elaborata:

Lana Čengija

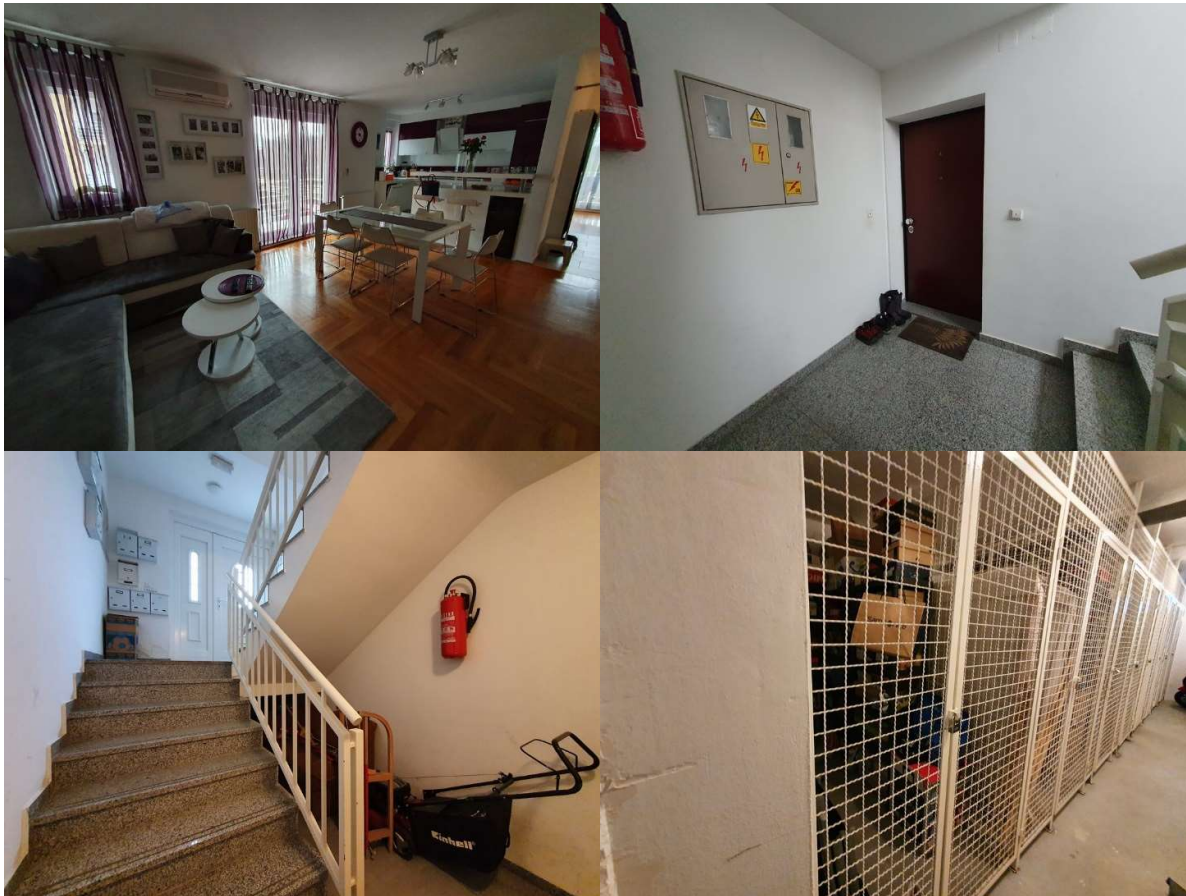
*Stalni sudski vještak
za graditeljstvo
i procjene nekretnina*



FOTODOKUMENTACIJA









REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 15.11.2020. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325422, SESVETE

Broj ZK uložka: 9207

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9348/2020
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1032/57	ULICA KRSTE HEGEDUŠIĆA STAMBENA ZGRADA KBR. 34J ULICA KRSTE HEGEDUŠIĆA DVORIŠTE ULICA KRSTE HEGEDUŠIĆA			640 194 446	
		UKUPNO:			640	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 16.09.2011. broj Z-3813/11	
3.1	Temeljem čl. 268.a st. 1. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) zabilježuje se da je za građevinu upisanu na čkbr. 1032/57 u AI priložena Uporabna dozvola izdana od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo, Trećeg područnog odsjeka za graditeljstvo kl. UP/I-361-05/2011-01/21 od 07. rujna 2011.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1635/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) povezano s vlasništvom posebnog dijela - trosobni stan u prizemlju oznake Stan 1, koji se sastoji od dnevnog boravka s blagovaonom, dvije sobe, kuhinje, kupaonice i hodnika, površine 65,91 m2, s balkonom 1 površine 4,66 m2 i balkonom 2 površine 6,10 m2 te kojemu pripada spremište ozn. SP1 u podrumu, površine 3,06 m2 i parkirno mjesto ozn. PM8 ispod građevine, površine 14,40 m2	
	STEČAJNA MASA NOVAKI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 23970655164, NOVAČICA 1, 10360 SESVETE	

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.11.2020.



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SESVETE, 325422
k.č. br.: 6390/5

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 18.02.2021



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.02.2021. 23:53

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SESVETE (Mbr. 325422)

Posjedovni list: 9310
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
1	1635/10000	STEČAJNA MASA NOVAKI D.O.O. U STEČAJU, NOVAČICA 1, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	23970655164
2	1444/10000	PALISKA SANJA , LABIN, PRESIKA 51/A (VLASNIK)	1/1	14576839814
3	1062/10000	IVKOVIĆ MARIJANA , SESVETE, KRSTE HEGEDUŠIĆA 30/E (VLASNIK)	1/1	84684490289
4	1210/10000	OPAČAK DUBRAVKO , SESVETE, KRSTE HEGEDUŠIĆA 30/A (VLASNIK)	1/1	16265846628
5	785/10000	SINIŠA PAVELIĆ, ULICA KRSTE HEGEDUŠIĆA 34J, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	40174885901
6	1316/10000	NADJ KRISTINA , SESVETE, ULICA KRSTE HEGEDUŠIĆA 61 A (VLASNIK)	1/1	05006418434
7	1486/10000	JOSIP VOJVODIĆ, ULICA KRSTE HEGEDUŠIĆA 67, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	70235752445
8	1062/10000	ALEN NOVOTNI, ULICA KRSTE HEGEDUŠIĆA 34J, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	63292540260

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
		6390/5	ULICA KRSTE HEGEDUŠIĆA	640	29		
			STAMBENA ZGRADA, Sesvete, Ulica Krste Hegedušića 34J	194			
			DVORIŠTE	446			
Ukupna površina katastarskih čestica				640			

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