

EXPERIENTIA

Nike Grškovića 60, HR-10000 Zagreb

E-mail: experientia.zg@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT – 02/10/2021



Nekretnina: **Stan S04 na I katu, spremišta u podrumu "Spremište 5", parkirališnog mjesta izvan zgrade "PM5" i garažno mjesto GM1 u podrumu**

Lokacija: **Borčec 89, 10000 Zagreb**

Naručitelj: **AxFina Croatia d.o.o.**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:

Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ.

Stalni sudski procjenitelj za procjene nekretnina

Zagreb, 13.10.2021. godine

VLASNIK: Prema priloženom z.k. izvratku
IZVRŠITELJ: Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ., EXPERIENTIA d.o.o.

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina	Stan S04 na I katu, spremišta u podrumu "Spremište 5", parkirališnog mjesta izvan zgrade "PM5" i garažno mjesto GM1 u podrumu
Adresa:	Borčec 89, 10000 Zagreb
ZK katastarska općina:	Gornji Stenjevec
Zemljišnoknjižni uložak:	35615
Suvlasnički udio:	E-1, E-8
Zemljišnoknjižna čestica:	430/7
Katastarska općina:	Gornji Stenjevec
Katastarska čestica:	2890/1
Namjena:	Stambena
Datum pregleda eksterijera građevine:	13.10.2021.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretnine : Stan S04 na I katu, spremišta u podrumu "Spremište 5", parkirališnog
mjesta izvan zgrade "PM5" i garažno mjesto GM1 u podrumu
na adresi: Borčec 89, 10000 Zagreb
iznosi :

SADAŠNJA VRIJEDNOST

1.179.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,512471 kn

157.000,00 €

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PNP-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), odnosno PDV-a (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), ukoliko se na nekretninu obračunava PDV.

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



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su- 231/2021
Zagreb, 5. listopada 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Experientia d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s člankom 12.b Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19),,

riješio je

Pravnoj osobi EXPERIENTIA d.o.o. (OIB 53855410149) sa sjedištem u Zagrebu, Nike Grškovića 60 odobrava se proširenje područja vještačenja na graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Obrazloženje

Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4Su-231/2021 od 10. veljače 2021. pravnoj osobi Experientia d.o.o., odobreno je obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja agronomije i procjene poljoprivrednog zemljišta.

Dana 30. rujna 2021. pravna osoba Experientia d.o.o. podnijela je zahtjev za proširenje područja vještačenja na graditeljstvo i procjenu nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Experientia d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost graditeljstva i procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Velikoj Gorici o imenovanju Hrvoja Kovača stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u Experientia d.o.o.

Iz svega navedenog proizlazi da pravna osoba Experientia d.o.o. ispunjava uvjeti iz članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, stoga je temeljem članka 12.b Pravilnika riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. EXPERIENTIA d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjembenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

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

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, 152/14, 81/15, 94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

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

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)

Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave

HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

Bilten 259, Hrvatska narodna banka, svibanj 2020.

Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.

Indeksi cijena stambenih objekata za drugo tromjesečje 2020.. Državni zavod za statistiku, Zagreb

• Popis priložene dokumentacije:

1. e-Izvadak iz ZK Općinskog građanskog suda Zagreb, stanje na dan 13.10.2021.

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: Stan S04 na I katu, površine 82,06 m², spremišta u podrumu "Spremište 5" obračunske površine 1,47 m², parkirališnog mjesta izvan zgrade "PM5" obračunske površine 2,35 m² i garažno mjesto GM1 u podrumu, površine 7,86 m².

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

Datum očevida: 13.10.2021.

Datum kakvoće: 13.10.2021.

Datum vrednovanja: 13.10.2021.

Procjenjuje se tržišna* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	e-Izvadak iz ZK Općinskog građanskog suda u Zagrebu, ZK odjel Zagreb, K.O. Gornji Stenjevec, stanje na dan 13.10.2021.
Zemljišnoknjižni uložak:	35615
Zemljišnoknjižna čestica:	430/7
Zemljišnoknjižna k.o.:	Gornji Stenjevec
Katastarska čestica:	2890/1
Katastarska općina:	Gornji Stenjevec
Opis nekretnine:	Stan S04 na I katu, površine 82,06 m ² , spremišta u podrumu "Spremište 5" obračunske površine 1,47 m ² , parkirališnog mjesta izvan zgrade "PM5" obračunske površine 2,35 m ² i garažno mjesto GM1 u podrumu, površine 7,86 m ² .
Površina stana po z.k.:	93,74
Vlasnik:	Prema priloženom z.k. izvatku
Teret:	Prema priloženom z.k. izvatku

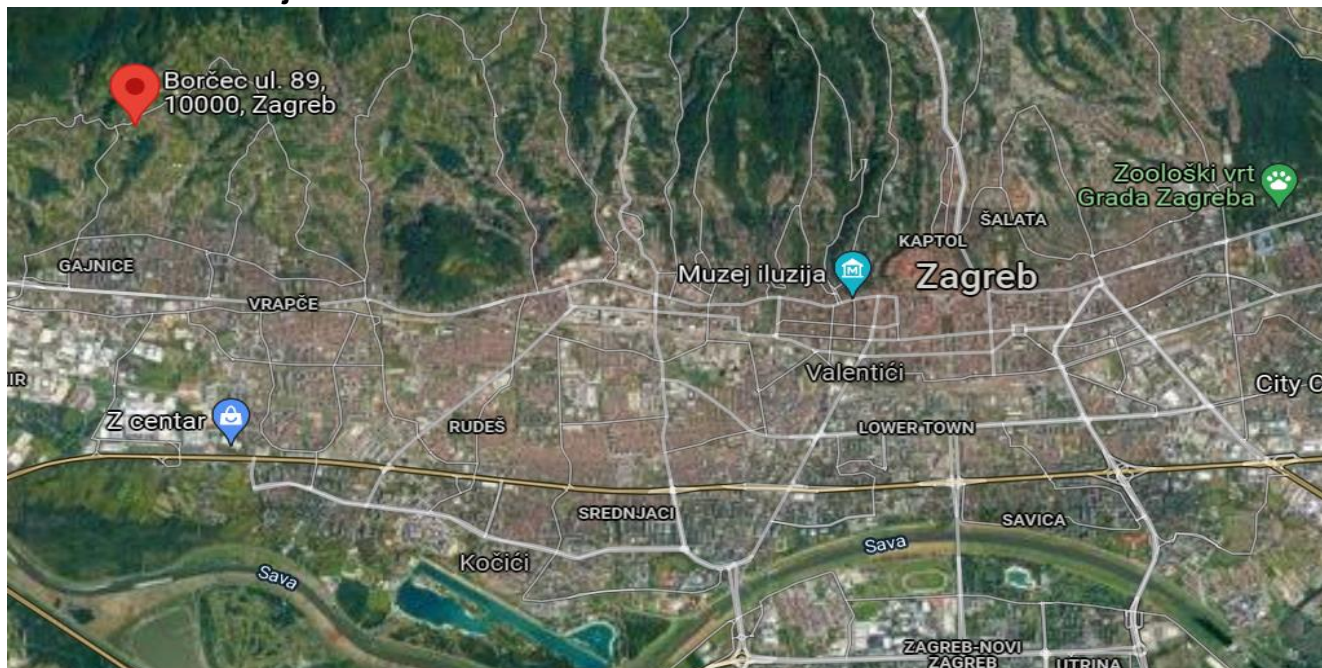
Legalitet:

Procjenitelju nije dostavljena dokumentacija s naslova legaliteta, građevna i uporabna dozvola ili rješenje o izvedenom stanju. U ZK također nema napomena odnosnih na legalitet predmetne nekretnine, stambene zgrade Borčec 89, Zagreb. Slijedom navedenog, pretpostavka ove procjene je pozitivan legalni status.

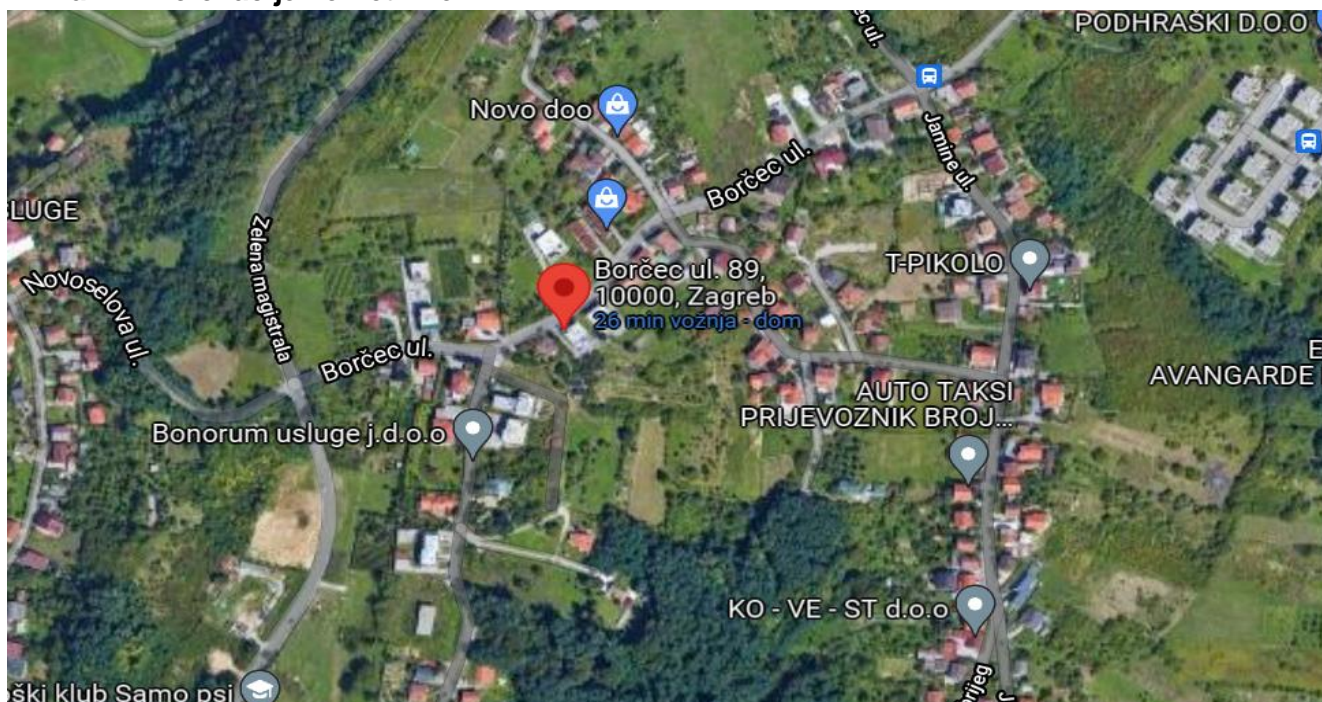
LOKACIJA

Zagreb je glavni grad Republike Hrvatske i najveći grad u Hrvatskoj po broju stanovnika. Šire područje grada okuplja više od milijun stanovnika. Nalazi se na jugozapadnom rubu Panonske nizine na prosječnoj nadmorskoj visini od 122 m, podno južnih padina Medvednice, na lijevoj i desnoj obali rijeke Save. Prema podacima iz 2018. u Zagrebu živi 802.338 stanovnika. Kao najveći i glavni grad, Zagreb je kulturno, znanstveno, gospodarsko i upravno središte Republike Hrvatske i Zagrebačke županije. Zahvaljujući ulozi najvećeg prometnog centra u Hrvatskoj, razvijenoj industriji s dugom tradicijom i znanstvenim i istraživačkim ustanovama, Zagreb je gospodarski najrazvijeniji grad u Hrvatskoj. Grad Zagreb je kao glavni grad Hrvatske posebna teritorijalna, upravna i samoupravna jedinica koja ima položaj grada.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



izvor: <https://www.google.hr/maps/>

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana 13.10.2021. godine, identificirana je predmetna nekretnina na z.k.č.br. 430/7, k.o. Gornji Stenjevec, STAMBENA ZGRADA BR.89 I DVORIŠTE BORČEC. Predmetom procjene je . Stan S04 na I katu, površine 82,06 m², spremišta u podrumu "Spremište 5" obračunske površine 1,47 m², parkirališnog mjesta izvan zgrade "PM5" obračunske površine 2,35 m² i garažno mjesto GM1 u podrumu, površine 7,86 m². Ukupne površine 93,74 m². Teren zemljišta je u nagibu pema jugo istoku, pristup na javnu prometnicu je neposredan.

Fotografije snimljene tijekom očevida (samo uvid u eksterijer, bez uvida u interijer), nalaze se u prilogu elaborata.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

4.2. Tehnički opis nekretnine - građevno zemljište

Podaci o tehničkom opisu nekretnine dobiveni su od Naručioca procjene te se isti u potpunosti preuzimaju. Prema nalogu Naručioca procjene, uvid u interijer nekretnine nije izvršen. Međutim izvršen je pregled eksterijera objekta kao i mikro lokacije. Pretpostavka procjene je redovno održavano stanje nekretnine, bez oštećenja koji mogu značajno utjecati na tržišnu vrijednost. U slučaju drugačijeg saznanja, potrebno je izvršiti reviziju ove procjene.

OPĆENITO

Namjena:	stambena
Godina izgradnje:	2007.
Katnost:	podrum + prizemlje + kat + potkrovlje
Garaža:	da

KONSTRUKCIJA

Temelji:	AB
Nosiva konstrukcija:	AB
Pregradni zidovi:	AB i opeka
Međukatna konstrukcija:	AB ploča
Krovište i pokrov:	ravan krov, AB ploča

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	izvedeno
Limarija:	izvedena
Obrada podova:	pretpostavka - keramičke pločice, klasični parket
Obrada zidova:	pretpostavka - žbukani i bojani, u kuhinji, wc-u i kupaoni keramičke pločice
Obrada stropova:	pretpostavka - žbukani i bojani
Unutarnja stolarija:	pretpostavka - PVC sa izo ostakljenjem
Vanjska stolarija:	ALU i PVC

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacija i priključak na mrežu
Kanalizacija:	instalacija i priključak na mrežu
Struja:	instalacija i priključak na EE mrežu
Plin:	instalacija i priključak na mrežu
Telefon:	instalacija i priključak na mrežu
Grijanje:	pretpostavka - centralno etažno plinsko

STANJE - ODRŽAVANJE

Pretpostavka procjene je održavano stanje nekretnine, bez oštećenja koji mogu značajno utjecati na tržišnu vrijednost.

VANJSKO UREĐENJE

-

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je dobra. Blizina javnog prijevoza i gradskih prometnica.

5. Prikaz površina

Obzirom da pregled interijera procjenitelju nije bio omogućen, samim tim niti izmjera, površine predmetne nekretnine dobivene su od Naručitelja procjene te se iste u potpunosti preuzimaju. U slučaju drugačijeg saznanja, potrebno je izvršiti reviziju ove procjene.

Neto površina prema kojoj će se utvrditi tržišna vrijednost je ona upisana u zemljišnim knjigama, 93,74 m², međutim procjenitelj jasno navodi kako je nužno izvršiti uvid u interijer nekretnine (kada se za to stvore uvjeti), provesti izmjeru i utvrditi stvarnu neto korisnu površinu te slijedom toga kroz reviziju ove procjene ponovno utvrditi tržišnu vrijednost.

Procjenitelj raspolaže procjenom iz 2007.g. tvrtke ZANE, Zagreb nekretnine d.o.o. slijedom čega iskazuje prikaz površina:

DOKAZNICA POVRŠINA		OBJEKT	stan			
DATUM	28.02.2007.	Borčec 89	Zagreb			

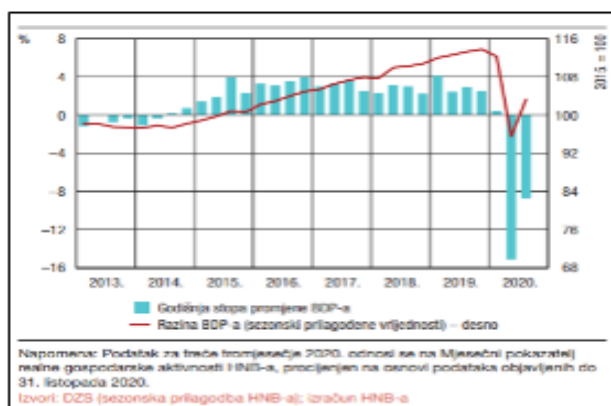
r.br.	vrsta prostora	širina	dužina	koefic.	komada	m ²
netto građevinska površina (NGP)						
1.kat						
1	hodnik	1,10	2,70	1,00	1,00	2,97
		2,75	1,15	1,00	1,00	3,16
		1,10	1,88	1,00	1,00	2,07
2	kuhinja	2,25	2,50	1,00	1,00	5,63
3	borovak	5,85	4,60	1,00	1,00	26,91
4	soba 1	4,43	3,00	1,00	1,00	13,29
		1,10	0,95	1,00	1,00	1,05
		1,68	2,00	1,00	1,00	3,36
5	soba 2	1,60	3,97	1,00	1,00	6,35
		1,63	2,72	1,00	1,00	4,43
6	kupaonica/wc	2,33	2,50	1,00	1,00	5,83
7	balcon	6,00	2,32	0,25	1,00	3,48
ukupno stan						78,52
8	parkirališno mjesto					2,35
9	spremište	1,32	2,12	0,50	1,00	1,40
ukupno stan sa spremištem i parkirališnim mjestom						82,27
10	garažno mjesto	2,90	5,00	0,50	1,00	7,25
za potrebe procjene koristi se NGP prema z.k. izvatku:						
stan						82,08
spremište						1,47
parkirališno mjesto						2,35
garažno mjesto						7,85
ukupno						93,74

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

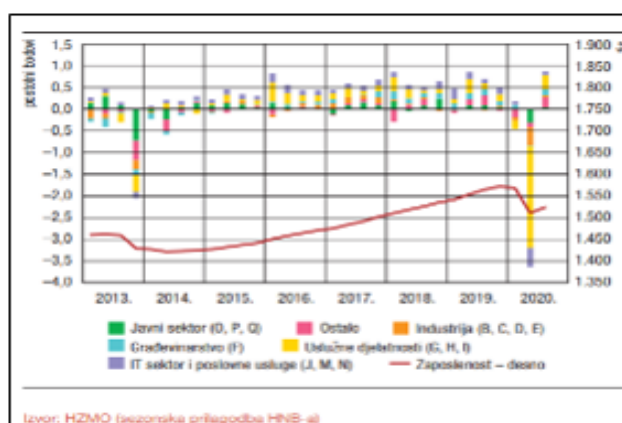
U trećem tromjesečju 2020. ostvaren je djelomičan oporavak realne gospodarske aktivnosti, nakon snažnog pada realnog BDP-a u prethodna tri mjeseca uzrokovanog globalnom pandemijom koronavirusa i mjerama uvedenim za njezino suzbijanje. Realni BDP tako je porastao za 6,9% na tromjesečnoj razini, nakon pada od 15,0% tri mjeseca prije. Na godišnjoj razini realni BDP bio je u trećem tromjesečju za 10,0% manji u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Realni BDP bi se mogao smanjiti za 8,9% u 2020. godini, a zatim porasti za 4,9% u 2021. Očekivani gospodarski rast u 2021. neće omogućiti povratak na razinu gospodarske aktivnosti prije izbijanja pandemije, jer bi pandemija mogla ostaviti i neke dugoročne posljedice. Rastu investicija mogla bi pogodovati veća raspoloživost sredstava iz fondova EU-a, iz čega će se financirati i znatne nove investicije radi obnove potresom pogođenih područja. Model brze procjene BDP-a upućuje na rast gospodarske aktivnosti u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na prethodna tri mjeseca, ali taj rast neće biti dovoljan da nadoknadi pad iz prethodnog tromjesečja (Slika 1.). Zaposlenost je u rujnu nastavila rasti istom dinamikom kao i u kolovozu, pri čemu je broj zaposlenih porastao u većini djelatnosti, izuzevši djelatnosti usluživanja smještaja i hrane. Na razini tromjesečja zaposlenost je u trećem tromjesečju u prosjeku bila viša za 0,9% u odnosu na ostvarenje za drugo tromjesečje, kada se smanjila za 3,6% (Slika 2.). Unatoč oporavku obujam građevinskih radova u srpnju i kolovozu 2020. bio je na razini prosjeka posljednjeg tromjesečja 2019. (Slika 3.). Kamatne stope na prvi put ugovorene kredite uglavnom pokazuju ista kretanja (Slika 4.).

Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do listopada 2020. u usporedbi s istim razdobljem 2019. manji je za 7,4%.

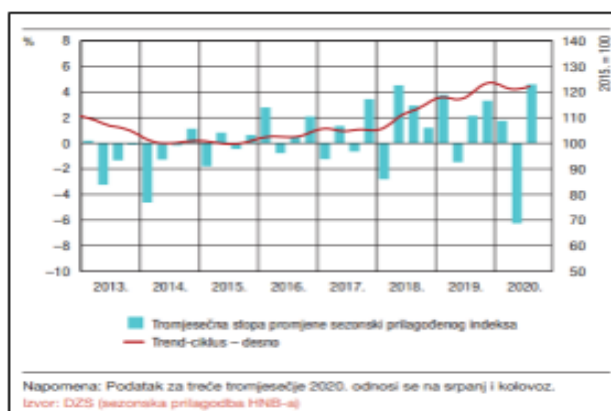
Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



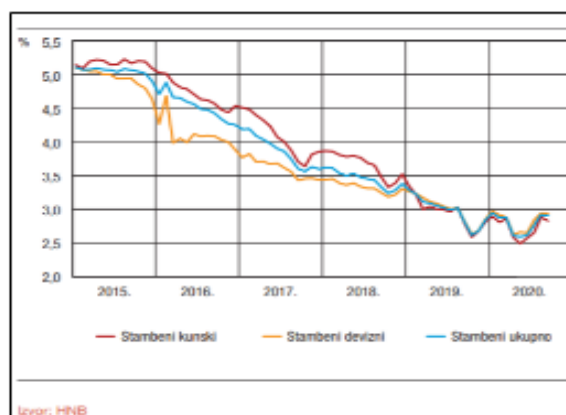
Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Slika 4. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb. kredite stanovništva



Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %. Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

STANOVI

Do početka koronakrize, rezidencijalno tržište nekretnina bilo je u silovitom usponu. Naime, krajem 2019. i početkom 2020. godine cijene rezidencijalnih tj. stambenih nekretnina dosegle su rekorde iz nikad ponovljene 2008. godine. Za to je trebalo dugih 12 godina. Pritom je važno napomenuti da je u 2019. godini i BDP dostigao razinu iz 2008. Iako s krajem 2019. Hrvatska ima niz od 23 uzastopna kvartala rasta BDP-a, gotovo svi smo svjesni da će se niz zaustaviti u 2020. Kako nam povijesni podaci pokazuju, u 19 kvartala s padom BDP-a cijene nekretnina padale su u 17 kvartala, a u 48 kvartala rasta BDP-a (razdoblje od 2003. do 2019.), cijene su rasle u njih 40. Ovo su snažni indikatori da će cijene nekretnina za stambenu namjenu padati. Kako kroz sljedećih 2-3 godine nećemo dosegnuti BDP iz 2008. (to smo upravo postigli u 2019. godini), vrlo je vjerojatno da će doći do korekcije cijene nekretnina. U prvom polugodištu 2020. prosječna cijena 1 m² novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a, iznosila je 12.939 kuna. Ta cijena veća je za 2,2% u odnosu na drugo polugodište 2019. i za 4,6% u odnosu na prvo polugodište 2019. U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m² svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 12.824 kune. Broj prodanih nekretnina u središtu Grada Zagreba i posebno u Donjem gradu, gdje su nekretnine oštećene u potresu najgušće raspoređene, u posljednjim se mjesecima prepолоvio. Smanjena aktivnost na tom području u skladu je s povećanom atraktivnošću života izvan središta grada i novim trendovima u načinu života koje je potaknula pandemija, kao što su držanje fizičkog razmaka ili rad od kuće. Stoga istovremeno opada potražnja za nekretninama u središtu grada koje bi imale turističku namjenu, dok, s druge strane, raste ponuda stanova za dugoročni najam ili kupovinu u tom dijelu grada. Sve navedeno utječe na cijene nekretnina u središtu grada, u kojem su tijekom svibnja i lipnja 2020. cijene nekretnina bile niže otprilike za 10% u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Treba pritom istaknuti da je ukupan broj transakcija na identificiranom području središta grada i Donjeg grada s gusto raspoređenim objektima oštećenima u potresu vrlo malen i stoga nema bitan utjecaj na agregatno kretanje cijena na razini cijelog Zagreba, u kojem su, zaključno s podacima za lipanj, cijene u daljnjem porastu.

Slika 5. Indeks cijena stambenih objekata

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE				
	VII. – IX. 2020. ¹⁾ Ø 2015.	VII. – IX. 2020. IV. – VI. 2020.	VII. – IX. 2020. VII. – IX. 2019.	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	129,75	-0,6	6,9	House price index – total
Novi stambeni objekti	110,83	-0,5	1,6	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	133,35	-0,7	7,6	Existing dwellings
Grad Zagreb ²⁾	141,09	-1,0	5,7	City of Zagreb ²⁾
Jadran ²⁾	126,91	0,5	7,5	Adriatic coast ²⁾
Ostalo ²⁾	113,35	-2,2	9,0	Other ²⁾

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)
2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici [Statistika u nizu](#).

1) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).
2) The list of towns and municipalities in the Republic of Croatia for the purpose of calculating the house price index can be downloaded on the link [Statistics in Line](#).

Slika 6. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2019., 2020. i 2021.

13.1.3.

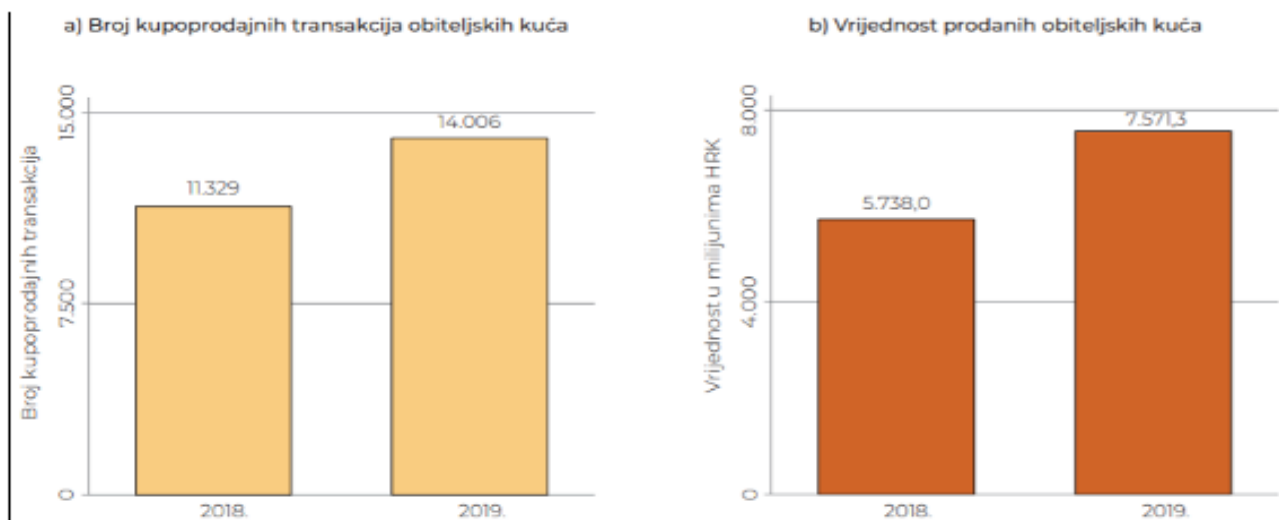
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
 Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
 Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17

OBITELJSKE KUĆE

S više od 1.000 transakcija obiteljskih kuća u 2019. predvode Grad Zagreb, Osječko-baranjska i Zagrebačka županija. Nakon njih slijede Splitsko-dalmatinska, Istarska, Primorsko-goranska i Zadarska županija. U Gradu Zagrebu od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena kuća u 2019., najveći rast ostvaren je u općini Maksimir, od 101% i općini Granešina, od 85,1%.

Slika 7. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2018. i 2019. ⁷



POSLOVNI PROSTORI

Broj transakcija u 2018. povećao se za 32,2%, a ostvarena stopa rasta broja transakcija u 2019. je dvostruko veća od stope rasta ostvarene u 2018., što znači da je u 2019. tržište poslovnih nekretnina bilo u snažnoj ekspanziji. Broj transakcija ostvaren u 2019. ujedno je i najveći ostvareni broj transakcija u razdoblju od 2012. do 2019.

ZEMLJIŠTA

Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. porastao za 8,6% u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7%. 2019. godine ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4%. Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša medijska cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kune po m². U ostalim se kontinentalnim županijama medijska cijena m² poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kn u Sisačko-moslavačkoj do 3,3 kn u Krapinsko-zagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijskom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kn/m².

TURISTIČKI SEKTOR

U prvih jedanaest mjeseci 2020. u komercijalnim smještajnim objektima turisti su ostvarili 6,9 milijuna dolazaka i 40,6 milijuna noćenja, što je 63,8% manje dolazaka i 55,1% manje noćenja turista u odnosu na isto razdoblje 2019. Utjecaj daljnjeg širenja bolesti COVID-19 vidljiv je i u studenome 2020. u komercijalnim smještajnim objektima, u kojima je ostvareno samo 87 tisuća dolazaka i 269 tisuća noćenja turista, što je 77,7% manje dolazaka i 67,2% manje noćenja turista u odnosu na studeni 2019.

Slika 9. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2020.¹¹

Hotel			
Županija	Ukupno objekata	Ukupan broj smještajnih jedinica	Ukupan broj stalnih kreveta
2*	49	3871	7817
3*	312	20166	39637
4*	335	30258	58594
5*	47	6322	12389
Hotel - ukupno RH:	743	60617	118437
Hotel baština (heritage)	22	379	757
Difuzni hotel	2	32	62
Integralni hotel	22	423	905
Hotel posebnog standarda	4	1096	2196
ukupno RH:	793	62547	122357

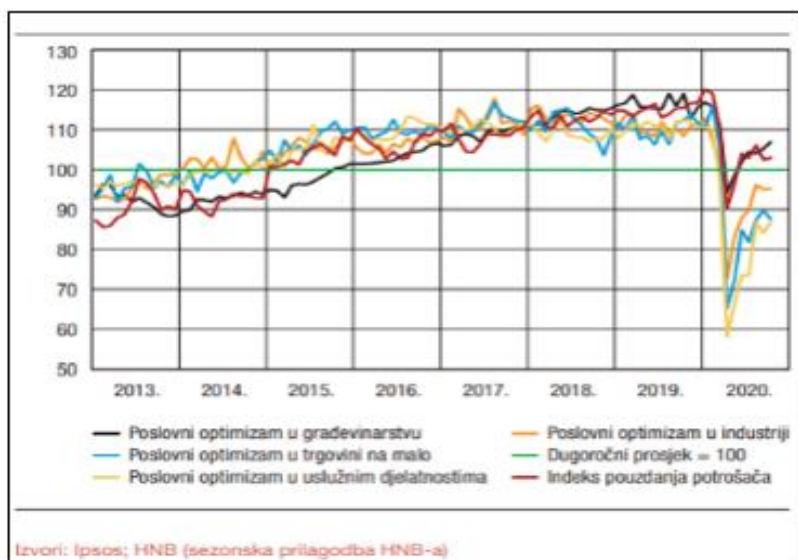
INDUSTRIJSKA PROIZVODNJA

Industrijska proizvodnja u trećem tromjesečju 2020. bila je za 7,9% veća nego u prethodna tri mjeseca te se tako vratila na razinu s početka godine. Na tromjesečnoj razini najviše je porasla proizvodnja trajnih proizvoda za široku potrošnju, a proizvodnja je rasla i u svim ostalim glavnim industrijskim grupacijama. Promatra li se na mjesečnoj razini, industrijska proizvodnja u rujnu povećala se za 1,7% u odnosu na kolovoz.

AKTUALNI RIZICI VEZANI UZ TRŽIŠTE NEKRETNINA

Prema grafu na slici 9. poslovna su se očekivanja na mjesečnoj razini poboljšala u građevinarstvu i uslugama, u industriji su se zadržala na razini rujna, a u trgovini pogoršala. Očekuje se da će u Hrvatskoj pandemija utjecati na segmentaciju cijena nekretnina te na smanjenje potražnje i pad cijena nekretnina ukoliko se ova situacija produži u dužem vremenskom roku, a koja uvelike ovisi o psihološkom momentu jer je optimizam građana nužan za oporavak tržišta nekretnina.

Slika 10. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



Među rizike za tržište nekretnina svakako treba ubrojiti i posljedice razornih potresa koji su se dogodili u 2020. godini te njihov dugoročni utjecaj na samo tržište, a koje je trenutno teško predvidjeti. Zsigurno će osnivanje Fonda za obnovu, donošenje zakonodavnog okvira prema kojemu će se obnova provoditi i završna faza priprema za samo izvođenje radova doprinijeti povećanoj građevinskoj aktivnosti na potresom zahvaćenim područjima. Međutim, u kraćem roku i na ruralnijim predjelima pogođenim potresom, očekuje se smanjeni opseg prometa nekretninama.

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

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

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

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.

7.1.2. 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.

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

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

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.

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.

7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene **POREDBENOM METODOM**.

Za zemljište, pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, sukladno Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15.

8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Procjena se vrši poredbenom metodom i prihodovnom metodom u skladu sa odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

8.1. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

8.1.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina


Usporedba 1 **IDZKC** 990835

Lokacija: Predmetna lokacija
Datum ugovora: 22.10.2018. **ICSN:** 119,82
K.č.: 2914/2
K.o.: Gornji Stenjevec
Stambena površina (m²): 84,69 **Kat:** 1 kat
Namjena: Stambena
Cijena (€): 128.000,00
Cijena (€/m²): 1.511,39

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,414394

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	990835
Datum pregleda	13.10.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	3905481
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	84,69
Vrijednost nekretnine (KN)	949.042,43
Datum ugovora	22.10.2018
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GORNJE VRAPČE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



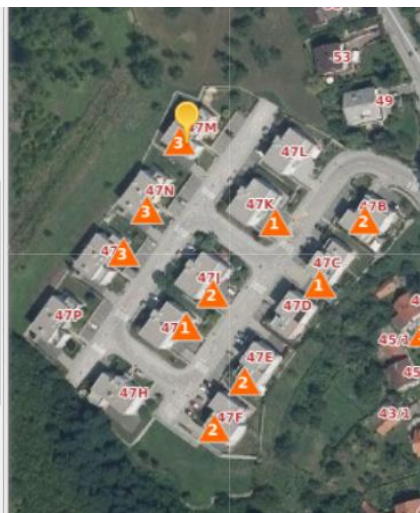
Usporedba 2**IDZKC****1372288**

Lokacija: Predmetna lokacija
Datum ugovora: 23.11.2020.
K.č.: 2423/10
K.o.: Gornji Stenjevec
Stambena površina (m²): 75,08 **Kat: -**
Namjena: Stambena
Cijena (€): 139.243,68
Cijena (€/m²): 1.854,60

ICSN: 145,45

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,560846

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1372288
Datum pregleda	13.10.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4372523
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.01.2021
Površina u prometu	75,08
Vrijednost nekretnine (KN)	1.052.800,00
Datum ugovora	23.11.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	GORNJE VRAPČE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

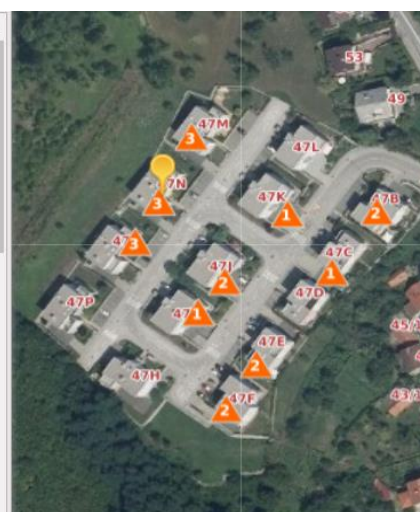
**Usporedba 3****IDZKC****1424208**

Lokacija: Predmetna lokacija
Datum ugovora: 15.07.2020.
K.č.: 2423/9
K.o.: Gornji Stenjevec
Stambena površina (m²): 75,08 **Kat: -**
Namjena: Stambena
Cijena (€): 123.579,15
Cijena (€/m²): 1.645,97

ICSN: 141,09

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,535656


Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1424208
Datum pregleda	13.10.2021.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4300241
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.04.2021
Površina u prometu	75,08
Vrijednost nekretnine (KN)	931.250,00
Datum ugovora	15.07.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GORNJE VRAPČE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

**Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje****ICSN: 152,55**

8.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

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

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)
Predmetna lokacija	128.000,00	119,82	152,55	1,2732	162.964,45
Predmetna lokacija	139.243,68	145,45		1,0488	146.040,72
Predmetna lokacija	123.579,15	141,09		1,0812	133.616,84

8.3. Interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN105/15, Čl. 19.)

Borčec 89, 10000 Zagreb		Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
		Borčec 89, 10000 Zagreb	Predmetna lokacija	Predmetna lokacija	Predmetna lokacija
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena		--	162.964,45	146.040,72	133.616,84
NKP (m ²)		93,74	84,69	75,08	75,08
Jedinična cijena po metru kvadratnom		1.883,01	1.924,25	1.945,13	1.779,66
FIZIČKI ASPEKTI					
Starost		2003.	2007.	2008.	2008.
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²		1.883,01	1.924,25	1.945,13	1.779,66
Tehničko stanje		dobro	vanjski uvid	vanjski uvid	vanjski uvid
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²		1.883,01	1.924,25	1.945,13	1.779,66
Lokacija		dobra	ista	bolja	bolja
Prilagodba		1,00	1,00	0,95	0,95
Prilagođena jedinična cijena po m ²		1.820,93	1.924,25	1.847,88	1.690,68
Površina građevine		93,74	84,69	75,08	75,08
Prilagodba		1,00	0,95	0,90	0,90
Prilagođena jedinična cijena po m ²		1.670,91	1.828,03	1.663,09	1.521,61
Površina parcele		-	-	-	-
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²		1.670,91	1.828,03	1.663,09	1.521,61
Komunalna infrastruktura		dobra	ista	ista	ista
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²		1.670,91	1.828,03	1.663,09	1.521,61
Stupanj dovršenosti		dovršeno	dovršeno	dovršeno	dovršeno
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00
		1.670,91	1.828,03	1.663,09	1.521,61
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%):			-5%	-15%	-15%
Indikator vrijednosti		1.670,91	1.828,03	1.663,09	1.521,61
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			-157,12	7,82	149,30
Odstupanje od prosjeka u postotku:			9%	0%	9%
Kvadrat odstupanja:			24.688	61	22.291
Standardno odstupanje:	125,22	7%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	250,44	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost prema poredbenoj metod:

k.o.	z.k.ul.br.	z.k.č.br.	oznaka zemljišta	NKP m2	€
Gornji Stenjevec	35615	430/7	Stan S04 na I katu, spremišta u podrumu "Spremište 5", parkirališnog mjesto izvan zgrade "PM5" i garažno mjesto GM1 u podrumu	93,74	156.631,21 €

9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Stan S04 na I katu, spremišta u podrumu "Spremište 5", parkirališnog mjesta izvan zgrade "PM5" i garažno mjesto GM1 u podrumu

na adresi: Borčec 89, 10000 Zagreb

z.k.č.br: 430/7

k.o.: Gornji Stenjevec

z.k.ul.br: 35615

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Sadašnja tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

zaokruženo

1.179.000,00 kn

7,512471 kn

zaokruženo

157.000,00 €

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PNP-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), odnosno PDV-a (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), ukoliko se na nekretninu obračunava PDV.

Izradio:

Hrvoje Kovač

Stalni sudski procjenitelj za procjene nekretnina



Hrvoje Kovač

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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Zagreb, 13.10.2021. godine

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Hrvoje Kovač

Stalni sudski procjenitelj za procjene nekretnina



Zagreb, 13.10.2021. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE

Pregled eksterijera na dan, 13.10.2021.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 13.10.2021. 00:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335576, GORNJI STENJEVEC

Broj ZK uložka: 35615

Broj zadnjeg dnevnika: Z-36459/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 1, 8 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	430/7	STAMBENA ZGRADA BR.89 I DVORIŠTE BORČEC			930	Pripis iz uložka 1053
		UKUPNO:			930	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 162/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) garažno mjesto GM1 u podrumu, površine 7,86 m2 BORŠIĆ BORIS, OIB: 81640536808, ZAGREB, ŠUBLINOV BRIJEG 100	
8.	Suvlasnički dio: 1720/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8) stan S04 na I katu, površine 82,06 m2, spremišta u podrumu "Spremište 5" obračunske površine 1,47 m2 i parkirališnog mjesta izvan zgrade "PM5" obračunske površine 2,35 m2 MAKROL MARKT D.O.O., OIB: 10309029263, VUROVČICA BR. 7, ZAGREB	
8.4	Zaprimljeno 02.07.2021.g. pod brojem Z-36459/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, POSL. BR. ST-1710/2021-5 29.06.2021	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 1 (162/10000)		
1.1	Zaprimljeno 19.02.2007. broj Z-12094/07 Temeljem Ugovora o namjenskom kreditu br. 3208337065/07. od 29. 01. 2007. solemniziranog po j.b. Jadranki Knego-Rogina iz Zagreba, Argetinska br. 4 posl. br. OU-164/07. uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 226.226,01 CHF u kunsjoj protuvrijednosti obračunatoj po srednjem tečaju HNB važećem na dan dospeljeća tražbine, redovne godišnje kamate po godišnjoj promjenjivoj stopi od 4,30 % (na dan sklapanja Ugovora), interkalarne kamate po stopi jednakoj redovnoj kamati, po dospeljeću po promjenjivoj stopi utvrđenoj Odlukom o kamatnim stopama i drugim uvjetima iz Ugovora za korist	226.226,01 CHF	ISTI KAO NA UDIO 5

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
ZAGREBAČKA BANKA D.D., PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB			
2. Na suvlasnički dio: 1 (162/10000)			
2.1	Zaprimljeno 22.03.2016. broj Z-13738/16 Temeljem dodatka ugovoru o kreditu od 07. ožujka 2016. godine, punomoći br. 1942/15 od 16. studenog 2015. godine i punomoći br. 1944/15 od 16. studenog 2015. godine, uknjižuje se založno pravo prijenosom neizbrisane hipoteke upisane pod posl. br. Z-12094/07, s istim redom prvenstva kao i ta neizbrisana hipoteka, radi osiguranja tražbine u iznosu od 93.982,69 EUR-a, plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz dodatka ugovora, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA BR. 10, ZAGREB	93.982,69 EUR	
1. Na suvlasnički dio: 8 (1720/10000)			
1.1	Zaprimljeno 30.05.2007. broj Z-37274/07 Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu za projektno financiranje od 21. svibnja 2007. godine, uknjižuje se založno pravo za kredit u iznosu od 150.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti obračunatoj po srednjem tečaju HNB važećem na dan dospijeća tražbine, redovne godišnja kamate po godišnjoj promjenjivoj stopi od 8,08% s rokom otplate od 10 godina te prema drugim uvjetima u skladu s Ugovorom, za korist:	150.000,00 EUR	ISTI KAO NA UDJELU RED. BR. 3
1.2	Zaprimljeno 20.11.2019.g. pod brojem Z-55231/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl. br. Z-37247/07 u iznosu od 150.000,00 EUR s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačka banka d.d., Zagreb, Paromlinska 2, za korist novog založnog vjerovnika: DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 1.1
2. Na suvlasnički dio: 8 (1720/10000)			
2.1	Zaprimljeno 25.05.2011. broj Z-26954/11 Temeljem rješenja posl. br. Ovr-1304/2011-2 od 02. svibnja 2011. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 432.016,31 kn sa zateznom kamatom tekućom od 28. listopada 2010. do isplate po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA	432.016,31 KN	
2.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.10.2021.