

EXPERIENTIA

Nike Grškovića 60, HR-10000 Zagreb

Telefon: +385 1 4646230

E-mail: experientia.zg@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT 10-8-2022



NEKRETNINA:	Trosoban stan oznake S27 na 3. katu stambeno poslovne zgrade, spremište (12) u podrumu te garažno mjesto oznake GM315 - u podrumu nivo -3 i garažno mjesto oznake GM318 - u podrumu nivo -3
LOKACIJA:	Zagrebačka 233, 10000 Zagreb
NARUČITELJ:	AxFina Croatia d.o.o.
SVRHA:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Procjenitelj:

EXPERIENTIA d.o.o.

Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Zagreb, 24.08.2022.

1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine samo s vanjskim uvidom u nekretninu i
Svrha:	Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine
Naručitelj procjene	AxFina Croatia d.o.o.
Adresa nekretnine	Zagrebačka 233, 10000 Zagreb
Tip nekretnine	Trosoban stan oznake S27 na 3. katu stambeno poslovne zgrade, spremište (12) u podrumu te garažno mjesto oznake GM315 - u podrumu nivo -3 i garažno mjesto oznake GM318 - u podrumu nivo -3
Katastarska općina	VRAPČE NOVO
zk. uložak	100535
suvlasnički dio	27. Suvlasnički dio: 350/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) 492. Suvlasnički dio: 20/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-492) 495. Suvlasnički dio: 20/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-495)
Zemljišno knjižna čestica	5760/2
Neto korisna površina (m²)	85,90
Brutto razvijena površina (m²)	120,60
E-27, tržišna vrijednost nekretnine (kn)	1.214.420
E-27, tržišna vrijednost nekretnine (€)	161.789
E-492, tržišna vrijednost nekretnine (kn)	116.059
E-492, tržišna vrijednost nekretnine (€)	15.462
E-495, tržišna vrijednost nekretnine (kn)	116.059
E-495, tržišna vrijednost nekretnine (€)	15.462
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (kn)	1.446.539
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine (€)	192.713
Legalitet	DA, uz napomenu
Upisana pozitivna zabilježba	NE
Prilaz javno prometnoj površini	DA
Energetski certifikat	Nije predodan
Procjenitelj:	EXPERIENTIA d.o.o.



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

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- * Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- * Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- * Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- * Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- * Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- * Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03, 141/06, 38/09, 123/11, 56/16, 98/19)
- * Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- * Pravilnik o utvrđivanju obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- * Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/2017)
- * Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- * Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 88/17)
- * Pravilnik o sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- * HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- * Prostorni planovi JLS
- * Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- * Normativi RH za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- * Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- * European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- * Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **AxFina Croatia d.o.o.**

izvršili smo istraživanje kako bi izrazili naše mišljenje o tržišnoj vrijednosti

nekretnine: **Trosoban stan oznake S27 na 3. katu stambeno poslovne zgrade, spremište (12) u podrumu te garažno mjesto oznake GM315 - u podrumu nivo -3 i garažno mjesto oznake GM318 - u podrumu nivo -3**

na lokaciji: **Zagrebačka 233, 10000 Zagreb**

dan kakvoće: 24.08.2022.

dan vrednovanja: 24.08.2022.

Opis nekretnine: Stan oznake S27- trosobni stambeni prostor na 3. katu zgrade, koji se sastoji od: ulazni prostor, dn. boravak i blagovaona, garderoba, hodnik, kuhinja, izba, soba, soba, kupaonica, wc i loggia, površine 71,30 m², s pripadajućim spremištem (12) u podrumu površine 1,60 m², što ukupno čini površinu 72,90 m², garažno mjesto oznake GM315 - u podrumu nivo -3, ukupne površine 13,80 m², garažno mjesto oznake GM318 - u podrumu nivo -3, ukupne površine 13,80 m²

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

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.

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, te tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

4. MAKRO LOKACIJA

Položaj grada / općine

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 2021. u Zagrebu živi 789.944 stanovnika.

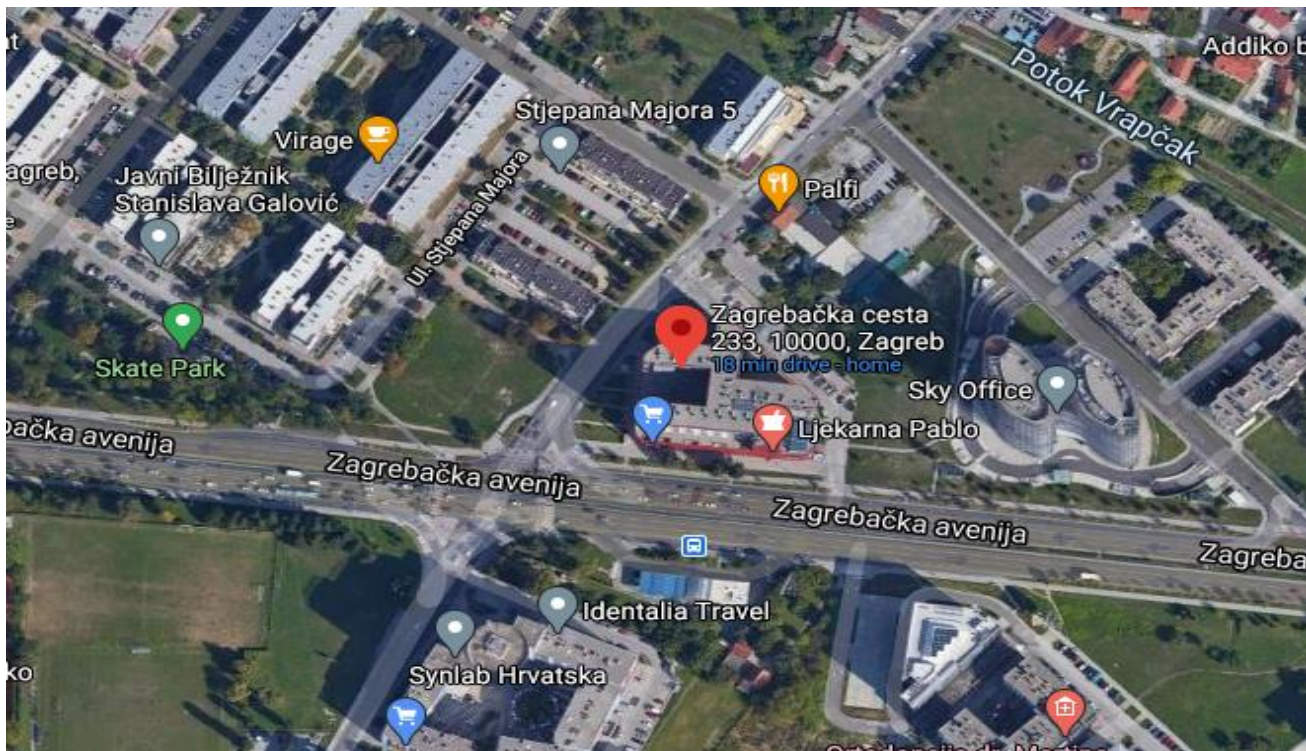


izvor: <https://www.google.hr>

5. MIKRO LOKACIJA

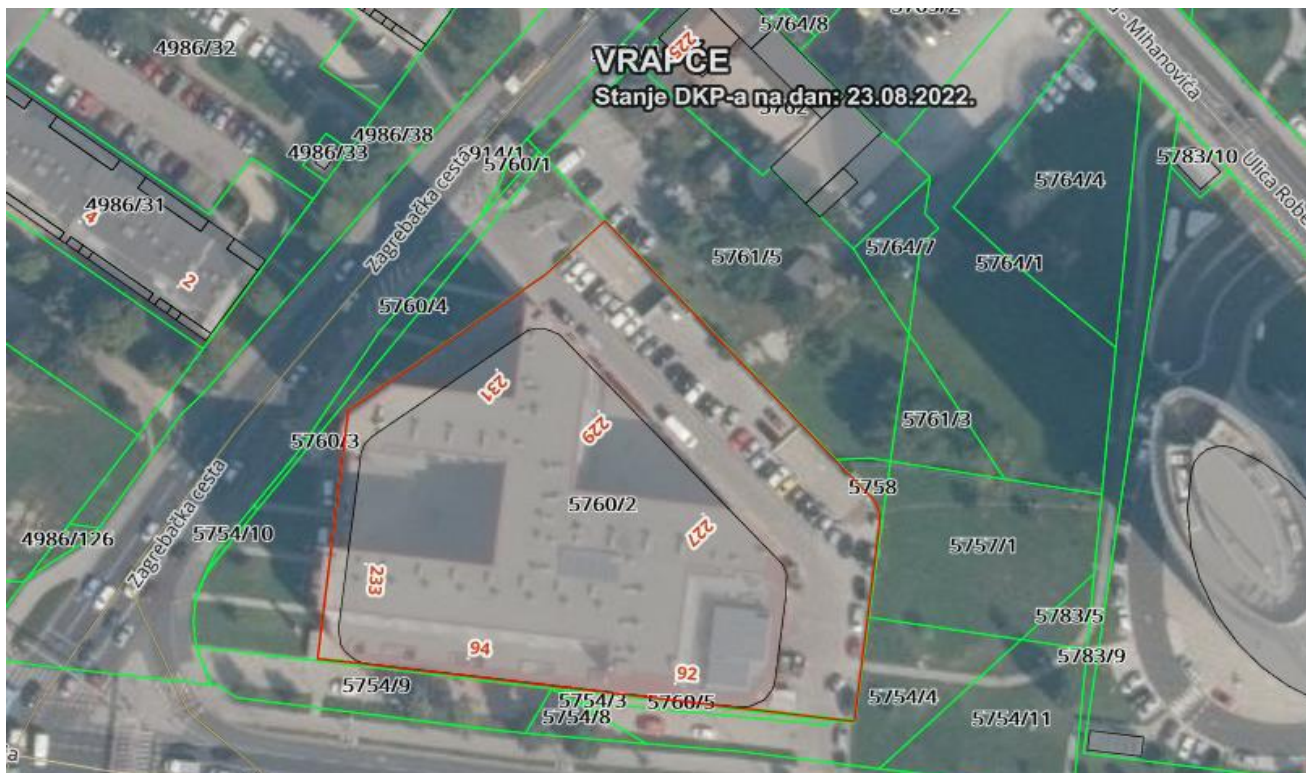
Položaj u gradu / naselju

Predmetna nekretnost je smještena u Zagrebu, naselje Peščenica. Mikro lokaciju čine većinom stambene zgrade. Nekretnost se nalazi u blizini III. gimnazije i Gyms4you Zagreb (Heinzeloza). Nekretnost ima direktan pristup na javnu površinu, gradsku ulicu, Bužanova. Prometna povezanost je dobra.



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

U e - prerinu katastarskog plana je ucrtana kat.čest. 5760/2 k.o. Vrapče



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

6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

6.1. Zemljišna knjiga

Prema izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Zagrebu, ZK odjel Zagreb

k.o.	VRAPČE NOVO		
zk.ul.	100535		
suvlasnički dio	27. Suvlasnički dio: 350/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) 492. Suvlasnički dio: 20/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-492) 495. Suvlasnički dio: 20/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-495)		
č.zem.	5760/2		
datum:	15.02.2022.		
<u>U popisnom listu A1</u>		upisano je:	
k.č.	5760/2	POSLOVNO STAMBENA GRAĐEVINA ZAGREBAČKA AVENIJA BR.92, 94. I ZAGREBAČKA CESTA BR.227, 229, 231 I 233. POVRŠINE 3612 ČM I DVORIŠTE POVRŠINE 2206 ČM	5.818,00 m²
Ukupno:			5.818,00 m²

U vlasničkom listu B upisano je:

- 27. Suvlasnički dio: 350/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27)
stan oznake S27- trosobni stambeni prostor na 3. katu zgrade, koji se sastoji od: ulazni prostor, dn. boravak i blagovaona, garderoba, hodnik, kuhinja, izba, soba, soba, kupaonica, wc i loggia, površine 71,30 m², s pripadajućim spremištem (12) u podrumu površine 1,60 m², što ukupno čini površinu 72,90 m²
MAXIMA FORMA D.O.O., OIB: 33440267844, ZAGREB, ZAGREBAČKA 233
- 492. Suvlasnički dio: 20/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-492)
garažno mjesto oznake GM315 - u podrumu nivo -3, ukupne površine 13,80 m²
MAXIMA FORMA D.O.O., OIB: 33440267844, ZAGREB, ZAGREBAČKA 233
- 495. Suvlasnički dio: 20/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-495)
garažno mjesto oznake GM318 - u podrumu nivo -3, ukupne površine 13,80 m²
MAXIMA FORMA D.O.O., OIB: 33440267844, ZAGREB, ZAGREBAČKA 233

U teretnom listu C Tereti i zabilježbe vidljivi su prema priloženom ZK izvratku.

6.2. Katastar

Posjedovni list br. 8089 k.o. Vrapče

www.katastar.hr

6.3. Dokumentacija o gradnji, prema upisu u ZK

Procjenitelju nije dostavljena dokumentacija sa naslova dokumentacije o gradnji (građevna dozvola, rješenje o izvedenom stanju, uporabna dozvola).

6.4. Legalitet i napomene o nekretnini

Usklađenost katastra i zemljišne knjige

Stanje je usklađeno.

Usklađenost izvedenog stanja i katastra / zemljišne knjige

Stanje je usklađeno.

Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Pristup na JPP sa procjenjivane č.zem. 5760/2 k.o. Vrapče omogućen je neposredno preko čestice br. 5754/4 i 6916/1, k.o. Vrapče, u naravi Zagrebačka cesta, GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA

Legalitet nekretnine

Procjenitelju nije dostavljena dokumentacija o gradnji (građevna dozvola, rješenje o izvedenom stanju, uporabna dozvola). Vizualnim pregledom nekretnine i činjenicom da se radi o višeeetažnom stambeno poslovnom objektu, pretpostavka ove procjene je da se nekretnina smatra legalnom. Potrebno je ishoditi Uporabnu dozvolu te istu upisati u zemljišne knjige.

Upis pozitivne zabilježbe

Temeljem Zakona o gradnji nije upisana pozitivna zabilježba u zemljišnu knjigu.

7. OPIS NEKRETNINE

7.1. Iskaz površina

Trosoban stan oznake S27 na 3. katu stambeno poslovne zgrade, spremište (12) u podrumu te garažno mjesto oznake GM315 - u podrumu nivo -3 i garažno mjesto oznake GM318 - u podrumu nivo -3	Tlocrtna površina (m²)	koef. neto	NKP (m²)	koef. bruto	BRP (m²)	h (m)	BV (m³)
					kb=	1,2	
3. kat							
STAN	71,30	1,00	71,30	1,00	85,56	2,60	185,38
SPREMIŠTE 12	1,60	0,50	0,80	1,00	1,92	2,60	4,16
GM 315	13,80	0,50	6,90	1,00	16,56	2,60	35,88
GM 318	13,80	0,50	6,90	1,00	16,56	2,60	35,88
UKUPNO:	100,50		85,90		120,60		261,30
POVRŠINA PREMA ZK	100,50		-		-		-

* koef. korisnih površina iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 1

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA - UKUPNO:

BRP = 120,60 m²

NKP = 85,90 m²

BV = 261,30 m³

Posebna napomena procjenitelja: Uvid u interijer nekrtnine, a samim time niti izmjera interijera, procjenitelju nije bila omogućena. Prema uputi Naručitelja procjene, ovaj elaborat tržišne vrijednosti radi se prema dostavljenim podacima i samo sa uvidom u eksterijer objekta i mikrolokaciju. Slijedom navedenog, podatak o neto korisnoj površini u potpunosti se preuzima iz dokumentacije dostavljene od strane Naručitelja procjene, ZK izvotka, dodatno korigirano koef. korisnih površina iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 1. U slučaju da isti ne odgovaraju stvarnom stanju na terenu, potrebno je izvršiti reviziju ove procjene.

7.2. Konstrukcija i materijali

- katnost:	Po+Pr+8
- godina izgradnje - stambeno	Oko 2008.
- temelji:	armiranobetonski
- nosiva konstrukcija:	armiranobetonska
- međukatna konstrukcija:	armiranobetonska ploča
- pregradni zidovi	AB i opeka
- krov i pokrov:	ravan krov, AB ploča
- pročelje:	završno obrađeno
- svjetla visina prostorija:	2,6 m
- obrada podova:	pretpostavka keramika, parket
- obrada unutrašnjih zidova:	ožbukani, oličeni, dijelom ker. pločice
- obrada unutrašnjih stropova:	ožbukani, oličeni
- fasadni otvori	ALU, čelični
- unutarnja stolarija	drvena, ostakljeno
- grijanje i hlađenje	etažno centralno plinsko
- ventilacija	prirodna putem prozora
- sanitarna oprema	standardna
- lift	da
- ostalo:	-
- održavanje	pretpostavka održavano

7.2.1. Infrastruktura

Zgrada je priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža
- plin
- vodovodna mreža
- septička taložnica

7.2.2 Ostale karakteristike

- Štetne imisije u okruženju	vizualnim pregledom nije utvrđeno
- Promet u mirovanju	garažna parkirna mjesta
- Karakteristike okolnih nekretnina	stambene namjene

7.2.3. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene

- Sadašnje korištenje nekretnine	stambena namjena
- Mogućnost alternativnog korištenja	ne
- Mišljenje	prednost položaja predmetne nekretnine očituje se u činjenici da se nalazi u okruženju stambenih zgrada, što upućuje na stambenu namjenu.

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Tržište nekretnina na području Zagreba i okolice je dobro, a prvenstveno za objekte novije gradnje. Međutim zbog prisustva pandemije koronavirusa neizvjesnost je prisutna. Nekretnine ipak i dalje zadržavaju status poželjne investicije. U bazi podataka o realiziranim transakcijama "e-nekretnine" pronađen je dovoljan broj podataka o realiziranim Ugovorima o kupoprodaji.

9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

poredbena metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti 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.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuju na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

prihodovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

troškovna metoda

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

9.1. Odabir metode procjenjivanja

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini, te tržišno dostupne podatke, odlučili smo ovu procjenu napraviti poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih provedenih transakcija. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih provedenih transakcija koje su javno dostupne.

9.2. Prikaz i analiza poredbenih vrijednosti ugovora o kupoprodaji STANOVA

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.


Izvor poredbenih nekretnina:

ugovori
zbirka kupoprodajnih cijena

Poredba 1:	Zagrebačka 233 Predmetna zgrada	1367968
Obilježja:	površina (m²): 54,91 (m2) cijena: 795337,52 (kn) cijena: 106958,17 (€) cijena €/m2: 1947,88 (€) datum transakcije: 01.12.2019. namjena: stambena	tečaj HNB-a: 7,44 k.o. Vrapče k.č. 5760/2 položaj u objektu: - god. Izgradnje: 2008.
Poredba 2:	Zagrebačka 233 Predmetna zgrada	1346353
Obilježja:	površina (m²): 49,35 (m2) cijena: 756755,60 (kn) cijena: 100000,00 (€) cijena €/m2: 2026,34 (€) datum transakcije: 17.11.2020. namjena: stambena	tečaj HNB-a: 7,57 k.o. Vrapče k.č. 5760/2 položaj u objektu: - god. Izgradnje: 2008.
Poredba 3:	Zagrebačka 233 Predmetna zgrada	1348010
Obilježja:	površina (m²): 51,14 (m2) cijena: 755720,90 (kn) cijena: 100000,00 (€) cijena €/m2: 1955,42 (€) datum transakcije: 11.11.2020. namjena: stambena	tečaj HNB-a: 7,56 k.o. Vrapče k.č. 5760/2 položaj u objektu: - god. Izgradnje: 2008.
Poredba 4:	Zagrebačka 233 Predmetna zgrada	1253072
Obilježja:	površina (m²): 49,03 (m2) cijena: 703504,73 (kn) cijena: 95000,00 (€) cijena €/m2: 1937,59 (€) datum transakcije: 27.09.2019 namjena: stambena	tečaj HNB-a: 7,41 k.o. Vrapče k.č. 5760/2 položaj u objektu: - god. Izgradnje: 2008.

Lokacija poredbenih nekretnina nije potrebna, obzirom da se sve poredbes nalaze u istoj zgradi u kojoj je i razmatrana nekretnina.

9.3. Međuvremensko izjednačenje

13.1.4.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU 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
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32

www.dzs.hr

Redni broj	1	2	3	4	
Katastarska općina:	Vrapče	Vrapče	Vrapče	Vrapče	
Katastarska čestica:	5760/2	5760/2	5760/2	5760/2	
Datum transakcije:	01.12.2019.	17.11.2020.	11.11.2020.	27.09.2019	
Površina (m2) :	54,91	49,35	51,14	49,03	
Ugovorna vrijednost (€):	106.958,17	100.000,00	100.000,00	95.000,00	
Cijena (€/m2):	1.947,88	2.026,34	1.955,42	1.937,59	
Cijena (kn/m2) :	14.484,38	15.334,46	14.777,49	14.348,45	
Indeks / dan transakcije:	137,38	145,45	145,43	133,46	
Indeks / dan vrednovanja:	168,63	168,63	168,63	168,63	
Korekcijski faktor:	1,23	1,16	1,16	1,26	
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	17.779,16	17.778,27	17.134,90	18.129,63	

9.4. Interkvalitativno izjednačenje

(sa analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

Trosoban stan oznake S27 na 3. katu stambeno poslovne zgrade, spremište (12) u podrumu te garažno mjesto oznake GM315 - u podrumu nivo -3 i garažno mjesto oznake GM318 - u podrumu nivo -3	Površina	Starost	Stanje	Adaptacija	Parkiranje
	85,90	2008.	pretpostavka dobro	-	garažna mjesta
	Položaj:	Orijentacija:	Geograf. položaj:	Okoliš:	Smanjeni komf.:
	3.kat/8	dvostrano	-	prosječni standard	nije pod utjecajem
	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00
Redni broj - usporedbe	1	2	3	4	
Katastarska općina:	Vrapče	Vrapče	Vrapče	Vrapče	
Katastarska čestica:	5760/2	5760/2	5760/2	5760/2	
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m2):	17.779,16	17.778,27	17.134,90	18.129,63	
Atraktivnost (lokacija)	ista	ista	ista	ista	
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	
Veličina	54,91	49,35	51,14	49,03	
Prilagodba	-5%	-5%	-5%	-5%	
Starost	ista	ista	ista	ista	
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	
Stanje nekretnine	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato	
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	
Ostalo	-	-	-	-	
Prilagodba	0%	0%	0%	0%	
Korigirana vrijednost (%):	-5%	-5%	-5%	-5%	
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne	ne	
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi					
Položaj stana	-	-	-	-	
Prilagodba	1,08	1,08	1,08	1,08	
Orijentacija stana	-	-	-	-	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Geografski položaj stana	-	-	-	-	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Utjecaj okoliša	prosj.standard	prosj.standard	prosj.standard	prosj.standard	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Utjecaj smanjenog komfora	nije pod utjec.	nije pod utjec.	nije pod utjec.	nije pod utjec.	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Koeficijent povoljnosti stambenog prostora:	1,00	1,00	1,00	1,00	
Korigirana vrijednost (kn):	16.890,21	16.889,36	16.278,15	17.223,14	
STATISTIKA					
Prosjek:	16.820,22				
Odstupanja od prosjeka:	69,99	69,14	-542,06	402,93	
Kvadrat odstupanja:	4.898,61	4.780,90	293.831,79	162.351,27	
suma	465.862,57				
Standardno odstupanje:	341,27	2,03%			
Pravilo dva-sigma (±)	682,54				
Odstupanja od prosjeka:	0,42%	0,41%	-3,22%	2,40%	
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	ne	
PREDMET PROCJENE:					
Prosječna vrijednost (kn/m2):	16.820,22				
Prosječna vrijednost (€/m2):	2.240,84				

REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

E.27	kn	1.214.420	€	161.788,89
E-492	kn	116.059	€	15.461,82
E-495	kn	116.059	€	15.461,82

10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

Trosoban stan oznake S27 na 3. katu stambeno poslovne zgrade, spremište (12) u podrumu te garažno mjesto oznake GM315 - u podrumu nivo -3 i garažno mjesto oznake GM318 - u podrumu nivo -3

na lokaciji:

Zagrebačka 233, 10000 Zagreb

na dan kakvoće: 24.08.2022.

na dan vrednovanja: 24.08.2022.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja : 7,51 kn

zaokruženo	1.446.539	Kn
	192.713	€

Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina i međunarodnim standardom.

Prilikom izrade izveštaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izveštaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

Procjenu izradio :

Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



11. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled exterijera nekretnine i lokacije s fotozapisom.
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika.
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka.
- Naša tvrtka je registrirana za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti.
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- 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.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procjenjenoj nekretnini, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti.

Izjavu dao :

Hrvoje Kovač, struč.spec.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



12. PRILOZI

FOTOGRAFIJE

Napomena: fotodokumentacija stana nije priložena, obzirom da nije omogućen uvid u interijer nekretnine.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 23.08.2022. 22:59

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 100535

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8653/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 27, 492, 495 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5760/2	POSLOVNO STAMBENA GRAĐEVINA ZAGREBAČKA AVENIJA BR.92, 94. I ZAGREBAČKA CESTA BR.227, 229, 231 I 233. POVRŠINE 3612 ČM I DVORIŠTE POVRŠINE 2206 ČM			5818	Pripis iz uložka 1982
		UKUPNO:			5818	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
27.	Suvlasnički dio: 350/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) stan oznake S27- trosobni stambeni prostor na 3. katu zgrade, koji se sastoji od: ulazni prostor, dn. boravak i blagovaona, garderoba, hodnik, kuhinja, izba, soba, soba, kupaonica, wc i loggia, površine 71,30 m2, s pripadajućim spremištem (12) u podrumu površine 1,60 m2, što ukupno čini površinu 72,90 m2 MAXIMA FORMA D.O.O., OIB: 33440267844, ZAGREB, ZAGREBAČKA 233	
2.1	VIDI C-2.1	
27.1	Zaprimljeno 26.05.2017.g. pod brojem Z-28580/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU ST-6797/15 22.05.2017	
492.	Suvlasnički dio: 20/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-492) garažno mjesto oznake GM315 - u podrumu nivo -3, ukupne površine 13,80 m2 MAXIMA FORMA D.O.O., OIB: 33440267844, ZAGREB, ZAGREBAČKA 233	
2.1	VIDI C-2.1	
492.2	Zaprimljeno 01.02.2017.g. pod brojem Z-5209/2017 VIDI C-21.1	na 492 (1.2)
492.3	Zaprimljeno 26.05.2017.g. pod brojem Z-28580/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU ST-6797/15 22.05.2017	
495.	Suvlasnički dio: 20/100000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-495) garažno mjesto oznake GM318 - u podrumu nivo -3, ukupne površine 13,80 m2	

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
MAXIMA FORMA D.O.O., OIB: 33440267844, ZAGREB, ZAGREBAČKA 233		
2.1	VIDI C-2.1	
495.1	Zaprimljeno 26.05.2017.g. pod brojem Z-28580/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU ST-6797/15 22.05.2017	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 27 (350/100000)			
1.1	Zaprimljeno 08.06.2009. broj Z-30784/09 Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu za projektno financiranje, broj 3214286577 od 09.09.2008., javnobilježnički solemniziran pod posl.br. OV-13662/2008 od 12.09.2008., Punomoći od 01.06.2009. i Tabularne isprave za uknjižbu založnog prava od 02.06.2009., uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 102.000,00 EUR, redovne godišnje kamate po godišnjoj promjenjivoj stopi od 9,12 % godišnje i ostalih uvjeta iz Ugovora, za korist:	102.000,00 EUR	ISTI KAO NA ETAŽI 492 I 495
1.2	Zaprimljeno 20.11.2019.g. pod brojem Z-55238/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAZBINA 27.09.2019, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom, upisanim pod posl. br. Z-30784/09, u iznosu od 102.000,00 eur i spp, s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačka banka d. d. OIB: 92963223473, Paromlinska 2, Zagreb DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 1.1
2. Na suvlasnički dio: 27 (350/100000)			
2.1	Zaprimljeno 11.02.2016. broj Z-6680/16 Temeljem ovosudnog rješenja o ovrsi Ovr-845/2016 od 04. veljače 2016., zabilježuje se ovrha.		ZABILJEŽBA OVRHE
1. Na suvlasnički dio: 492 (20/100000)			
1.1	Zaprimljeno 08.06.2009. broj Z-30784/09 Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu za projektno financiranje, broj 3214286577 od 09.09.2008., javnobilježnički solemniziran pod posl.br. OV-13662/2008 od 12.09.2008., Punomoći od 01.06.2009. i Tabularne isprave za uknjižbu založnog prava od 02.06.2009., uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 102.000,00 EUR, redovne godišnje kamate po godišnjoj promjenjivoj stopi od 9,12 % godišnje i ostalih uvjeta iz Ugovora, za korist:	102.000,00 EUR	ISTI KAO NA ETŽI 27 I 495
1.2	Zaprimljeno 20.11.2019.g. pod brojem Z-55238/2019 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAZBINA 27.09.2019, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom, upisanim pod posl. br. Z-30784/09, u iznosu od 102.000,00 eur i spp, s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačka banka d. d. OIB: 92963223473, Paromlinska 2, Zagreb DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 1.1

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 492 (20/100000)			
2.1	Zaprimljeno 11.02.2016. broj Z-6680/16 Temeljem ovosudnog rješenja o ovrsi Ovr-845/2016 od 04. veljače 2016., zabilježuje se ovrha.		ZABILJEŽBA OVRHE
1. Na suvlasnički dio: 495 (20/100000)			
1.2	Zaprimljeno 20.11.2019.g. pod brojem Z-55238/2019 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-30784/09, u iznosu od 102.000,00 eur i spp, s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačka banka d. d. OIB: 92963223473, Paromlinska 2, Zagreb DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA	na 1.1	
2. Na suvlasnički dio: 495 (20/100000)			
2.1	Zaprimljeno 11.02.2016. broj Z-6680/16 Temeljem ovosudnog rješenja o ovrsi Ovr-845/2016 od 04. veljače 2016., zabilježuje se ovrha.		ZABILJEŽBA OVRHE
21. Na suvlasnički dio: 492 (20/100000)			
21.1	Zaprimljeno 01.02.2017.g. pod brojem Z-5209/2017 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. OVRV-5788/16 19.01.2017, u predmetu ovrhovoditelja STAMBENI ZG d.o.o., Zagreb, Savska 183 OIB: 43118119983 na nekretninama ovršenika MAXIMA FORMA d.o.o., Zagreb, Zagrebačka 233 OIB: 33440267844.		ZABILJEŽBA OVRHE vezano uz B 492 (1.2)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.08.2022.