



procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

INTERNA OZNAKA

433/2022/IČ

NEKRETNINE

Zemljište zk.č.br. 42/6 k.o. Sesvete upisano u zk.ul.br. 843 k.o. Sesvete i poslovna zgrada izgrađena na njemu na adresi Varaždinska ulica 21, Sesvete

NARUČITELJ

Anka Rubelj, vl. obrta „Rubelj Grill” u stečaju, Zagreb,
 OIB: 36740284586

DATUM

UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	1.037.411,37	kn	ZAOKRUŽENO:	1.040.000,00	kn
--	--------------	----	--------------------	--------------	----



Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	8
2.4 Namjena zemljišta.....	10
2.5 Tehnički opis.....	11
2.6 Korisna površina.....	12
2.7 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 9. rujna 2022. god.....	13
2.8 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	14
2.8.1 Pravna i metodološka osnova.....	14
2.8.2 Godišnji indeksni nizovi za zemljišta.....	14
2.8.3 Indeksi nekretnina.....	15
2.9 Procjena vrijednosti nekretnine.....	16
2.9.1 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	18
2.9.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	18
2.9.1.2 Obuhvat.....	18
2.9.1.3 Indeksi nekretnina.....	19
2.9.2 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	20
2.9.3 Isključivanje "transakcija" iz daljnjeg izračuna.....	24
2.9.4 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	26
2.9.5 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	27
2.9.6 Statistička obrada i izračun.....	28
2.10 Procjena vrijednosti zgrada.....	30
2.10.1 Procjena vrijednosti nekretnine - troškovna metoda.....	30
2.10.1.1 Procjena troškova gradnje.....	30
2.10.2 Poslovna zgrada.....	31
2.10.2.1 Uzgredni troškovi.....	33
2.10.2.2 Ukupna vrijednost.....	33
3 Ukupna procijenjena tržišna vrijednost.....	34

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema nalogu Naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnine - zemljište zk.č.br. 42/6 k.o. Sesvete upisano u zk.ul.br. 843 k.o. Sesvete i poslovna zgrada izgrađena na njemu na adresi Varaždinska ulica 21, Sesvete
Naručitelj:	Anka Rubelj, vl. obrta „Rubelj Grill” u stečaju, Zagreb, OIB: 36740284586
Nekretnine:	Zemljište zk.č.br. 42/6 k.o. Sesvete upisano u zk.ul.br. 843 k.o. Sesvete i poslovna zgrada izgrađena na njemu na adresi Varaždinska ulica 21, Sesvete
Datum pregleda nekretnine:	09.09.2022.
Dan kakvoće:	09.09.2022.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Dan vrednovanja:	20.10.2022.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škričeva 39, Zagreb

UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	1.037.411,37 kn	ZAOKRUŽENO:	1.040.000,00 kn
--	-----------------	--------------------	-----------------

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Zagrebu, 20. listopada 2022. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Varaždinska ulica 21, Sesvete
-----------------	-------------------------------



- lokacija u odnosu na Grad Zagreb -



- prikaz mikrolokacije s Geoportala DGU -

2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 843 k.o. Sesvete je upisana zk.č.br. 42/6 k.o. Sesvete kao kuća br.21 Varaždinska ulica, dvorište Varaždinska ulica, ukupne površine 287,00m². Prikaz zemljišne knjige je u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 20.10.2022. 09:42

Katastarska općina: 325422, SESVETE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3676/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 843

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	42/6	KUĆA BR.21 VARAŽDINSKA ULICA DVORIŠTE VARAŽDINSKA ULICA		80 12 68	287 43 244	
		UKUPNO:		80	287	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 RUBELJ ANKA, ZAGREB, DUBRAVA, TESLIČKA 2	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 21.09.2010. broj Z-4599/10 Temeljem ugovora o založnom pravu od 10. rujna 2010. potvrđenog kod javnog bilježnika Jelavić Zorana iz Zagreba, Hrvatskog proljeća 40/II pod br. OV-10738, 10739, 10740/2010 dana 20. rujna 2010. uknjiženo je pravo zaloge na nekretninama u A, radi osiguranja tražbine u iznosu od 12.000.000,00 Kuna zajedno s ugovorenom kamatom po dospijeću koja se utvrđuje u visini stope važeće zakonske zatezne kamate, promjenjiva, trenutno u visini od 17% godišnje, koja stopa predstavlja eskontnu stopu HNB važeću zadnjeg dana polugodišta koje je predhodilo tekućem polugodištu (trenutno eskontna stopa iznosi 9% godišnje), uvećanu za 8 postotnih poena, te ostalih troškova i naknada prema ugovoru za korist:	12.000.000,00 KN	
1.2	Zaprimljeno 24.09.2010. broj Z-4676/10 Na temelju rješenja Općinskog suda u Samoboru broj Z-3640/2010 od 21. rujna 2010. zabilježeno je da je hipoteka uknjižena temeljem rješenja Z-4599/10 u iznosu od 12.000.000,00 kn za korist Zagrebačke banke d.d. Zagreb, Paromlinska 2 OIB 92963223473 sporedna hipoteka, dok se glavna hipoteka nalazi u z.k.ul. 3197 k.o. Samobor kod Općinskog suda u Samoboru.		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 325422, SESVETE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 843

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.3	Zaprimljeno 30.03.2020.g. pod brojem Z-3676/2020 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA POTVRĐENOG KOD JAVNOG BILJEŽNIKA ILINKE LIŠONEK IZ ZAGREBA POD POSL. BR. OV-7944/2019 DANA 27. RUJNA 2019. SA PRILOGOM 1, Uknjižuje se ustupanje založnog prava prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-4599/10 u iznosu od 12.000.000,00 KN s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačke banke d.d., Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10 (OIB: 92963223473) u korist: DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 1.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 26.06.2014. broj Z-1956/14 Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. broj 40 St-280/14-13 od 16.lipnja 2014. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom Anka Rubelj, vl. RUBELJ GRILL UGOSTITELJSTVO t.p. Zagreb, Dolac 2, OIB : 36740284586 na nekretninama u A.		ZABILJEŽBA OTVARANJA STEČAJNOG POSTUPKA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.10.2022.

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U posjedovni list broj 256 k.o. Sesvete je upisana k.č.br. 1396 k.o. Sesvete, kao Varaždinska cesta, kuća, Sesvete, Varaždinska cesta 21, dvorište, ukupne površine 287,00 m². Stanje posjedovnog lista je prikazano u nastavku:



Stanje na dan: 20.10.2022. 09:59

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SESVETE (Mbr. 325422)

Posjedovni list: 256

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
141/287	SPAJIĆ IVAN, ULICA PAVLA LONČARA 8A, 10360 SESVETE, HRVATSKA	82882473465
73/287	BUKOVIĆ TOMO, SVETI IVAN ZELINA, SUHODOL ZELINSKI	52174667695
73/287	MARIĆ ANTO, ULICA MIRKA BOGOVIĆA 4, 10360 SESVETE, HRVATSKA	58786755517

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1396	VARAŽDINSKA CESTA	287	41		
			KUĆA, Sesvete, Varaždinska cesta 21	43			
			DVORIŠTE	244			
Ukupna površina katastarskih čestica				287			

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

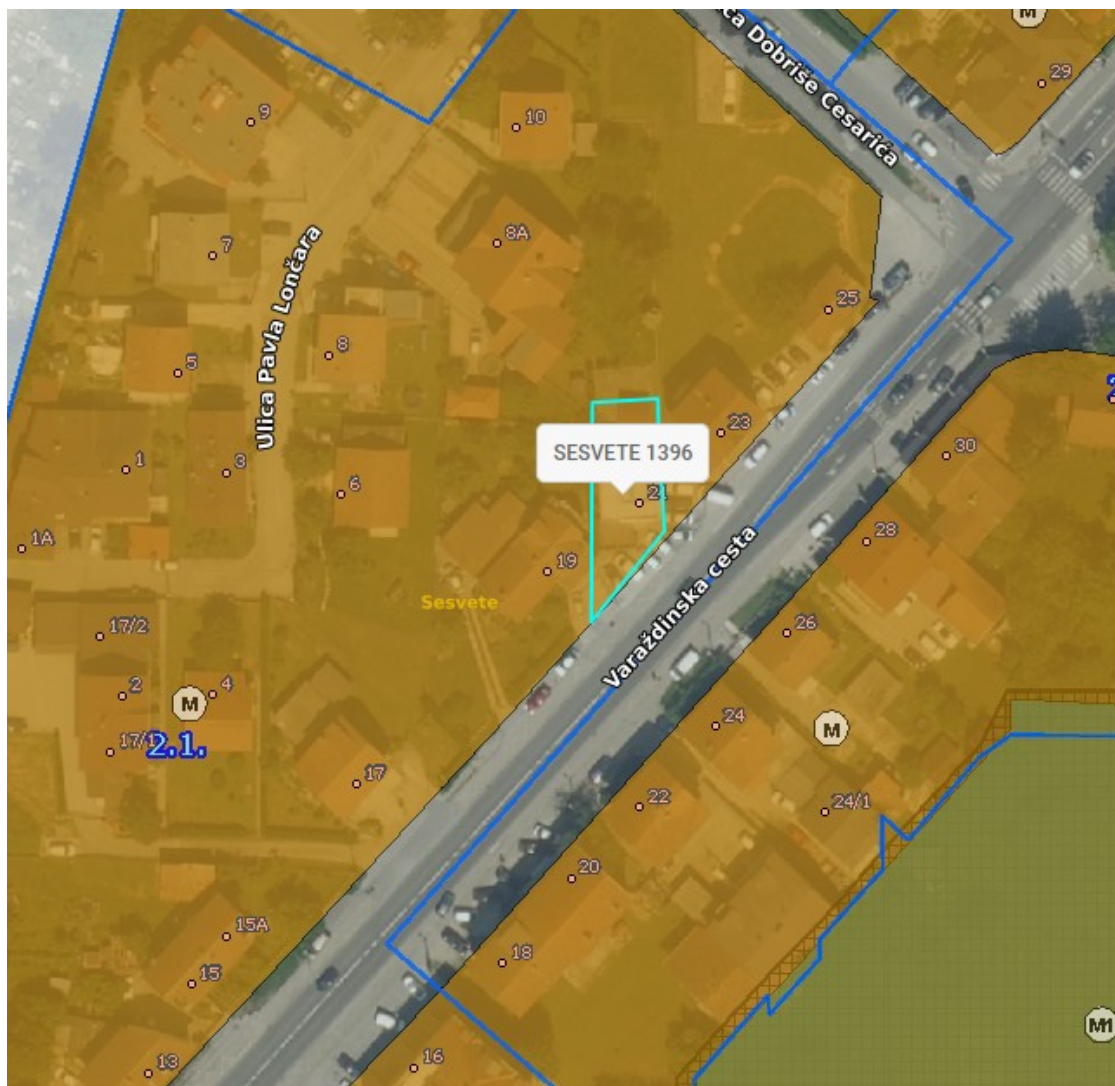


- grafički prikaz k.č.br. 1396 k.o. Sesevete na katastarskom planu -

2.4 NAMJENA ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina se prema GUP-u Sesveta (Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Genetalnog urbanističkog plana Sesveta, Službeni glasnik Grada Zagreba 19/99, 19/01, 20-01 – pročišćeni tekst, 10/04, 18/05, 2/06, 18/06, 7/09, 16/09, 25/09, 10/10, 4/13, 24/13 i 2/15), nalazi u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu Namjena u zoni **Mješovita namjena (oznaka M)**
- prema kartografskom prikazu Urbana pravila u zoni **Središte Sesveta (oznaka 2.1.)**



- GUP Sesvete -

2.5 TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Varaždinska ulica 21, Zagreb
TIP GRAĐEVINE	Poslovna zgrada
KATOWI	Prizemlje
GODINA GRADNJE	Izgrađena 1985. godine, adaptirana 2015. godine, prosječna godina 2000. godina
PROČELJE	Izvedeno
KROVIŠTE	Ravni krov
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Betonski
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Beton i opeka
STROPNA KONSTRUKCIJA	Betonska ploča
PREGRADNI ZIDOVI	Gips kartonske ploče
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i oličeni
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i oličeni, spuštteni strop s gipskartonskim pločama
PODNA OBLOGA	Keramičke pločice
PROZORI	PVC
VRATA	Vanjska - PVC, unutarnja - djelomično PVC i djelomično staklena
INSTALACIJE VODE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
GRIJANJE	Lokalno
SPECIFIČNOSTI	Vrednovana nekretnina je zemljište i poslovna zgrada koja se nalazi na adresi Varaždinska ulica 21, Sesvete, upisana u zk. ul..broj 843 k.o. Sesvete. Zgrada je adaptirana te je vrlo dobrog stupnja uređenosti i opremljenosti. Nalazi se na dobroj lokaciji koja je dobro prometno dostupna.

2.6 KORISNA POVRŠINA

ZEMLIŠTA

Površina zemljišta je utvrđena prema upisu u zemljišnu knjigu te je prikazana u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)
Zemljište zk.č.br. 42/6 k.o. Sesvete upisano u zk.ul. br. 843 k.o. Sesvete	287,00

POSLOVNA ZGRADA IZGRAĐENA NA ZK.Č.BR. 42/6 K.O. SESVETE

Neto površina nekretnine utvrđena je u skladu s Rješenjem o izvedenom stanju dostavljenom od Naručitelja te kontrolnom izmjerom prilikom uviđaja na licu mjesta održanom 9. rujna 2022. godine. Površina je prikazana u tablici u nastavku:

R. br.	PROSTORIJA	NETO POVRŠINA (m ²)	KOEF.	NETO KORISNA POVRŠINA (m ²)
PRIZEMLJE				
1	Prostor za goste	57,29	1,00	57,29
2	Radni prostor	20,58	1,00	20,58
3	Spremište	7,73	1,00	7,73
4	Garderoba WC ostava	3,40	1,00	3,40
5	WC muški	2,62	1,00	2,62
6	WC ženski	2,26	1,00	2,26
7	Nenatkrivena terasa	28,05	0,20	5,61
UKUPNO :		121,93		99,49

2.7 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 9. RUJNA 2022. GOD.

2.8 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

2.8.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

Od strane Grada Zagreba su objavljeni godišnji indeksni nizovi za zemljišta na temelju kojih je potrebno vršiti procjenu tržišne vrijednosti zemljišta na području Grada Zagreba. Više o tome je prikazano u nastavku:

2.8.2 GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA

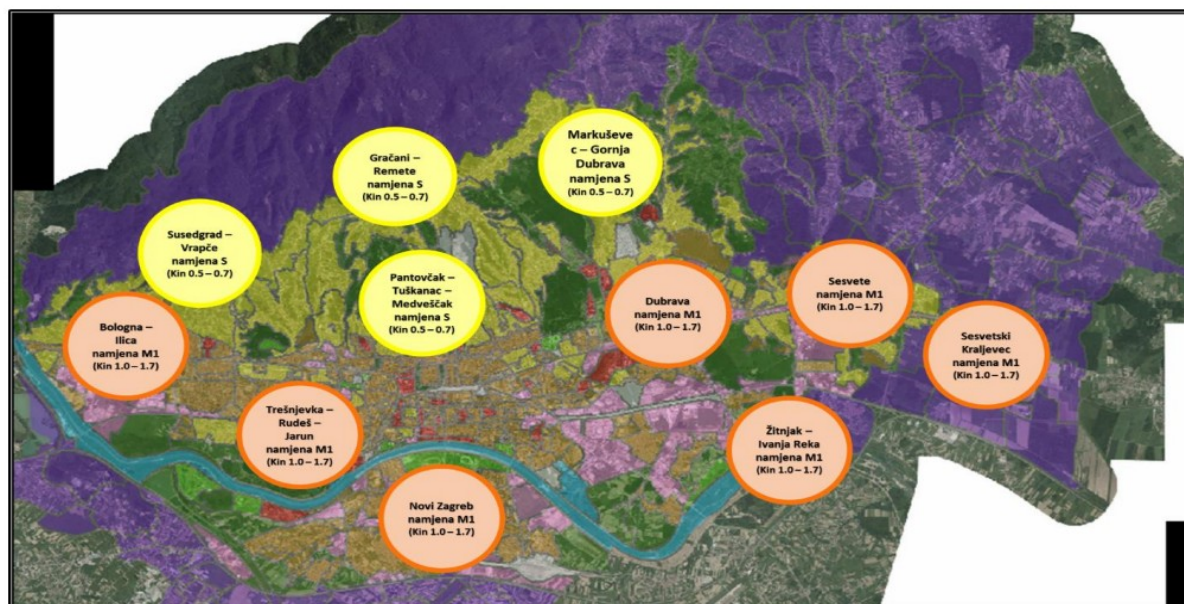
Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je na 26. sjednici održanoj 9. srpnja 2020. prihvatilo godišnje indeksne za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2019.

Prema definiciji iz odredbe st. 1. podst. 8. članka 4. Zakona Indeksni nizovi su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Obuhvaćeno razdoblje u smislu odredbe čl. 4. st. 1. podst. 10. i 11. Zakona odnosi se na godišnje razdoblje, a sukladno odredbi čl. 26. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) indeksni nizovi izводе se osobito za cijene zemljišta, cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnine i cijene obiteljskih kuća. Kao bazno razdoblje s indeksnim brojem 100 odabrana je godina 2015. budući je tako određeno i za indekse cijena stambenih nekretnina koje vodi Državni zavod za statistiku. (čl. 4. st. 1. podst. 8. Zakona).

Uzorkovanje je provedeno prema namjeni zemljišta, a unutar građevinskih područja provedeno je prema vrsti i mjeri građevinskog korištenja. Još jedan od kriterija za uzorkovanje je bio širi položaj odnosno područja koja obuhvaćaju više cjenovnih blokova s dovoljno usporedivim obilježjima. Konačno, kao kriterij za uzorkovanje korišten je i dovoljan broj raspoloživih podataka tj. kupoprodajnih cijena prikladnih nekretnina u razdoblju od godine 2012. do 2019. Indeksni brojevi izračunati su od godine 2012. do 2019. budući su poredbeni podatci iz tog razdoblja raspoloživi u eNekretninama, premda nisu svi evaluirani.

2.8.3 INDEKSI NEKRETNINA

TABLICA IV								
GODIŠNJI INDEKSI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2021.								
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Bologna - Ilica</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Trešnjevka - Ruđeš - Jarun</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Žitnjak - Ivanja Reka (PPGZ)</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Dubrave</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Sesveta</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Sesvetskog Kraljevca</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Novog Zagreba</u>	Godišnji indeksi cijena stambenih objekata DZS-a na području Grada Zagreba *podaci za prva 3 kvartala
Mjera građevinskog korištenja (Kin):	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	N/A
Kategorija:	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	N/A
Godina:	2021.	140.7	112.5	134.0	153.6	133.3	122.4	152.7
	2020.	112.5	104.7	111.8	125.7	131.9	111.9	142.5
	2019.	110.8	107.5	102.7	120.7	137.6	118.0	131.8
	2018.	101.0	100.8	102.2	115.1	119.7	120.9	116.4
	2017.	98.3	110.8	107.5	113.5	121.5	118.7	105.1
	2016.	108.8	107.9	104.5	107.3	119.8	122.0	100.7
	2015.	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2014.	96.5	99.7	106.3	106.7	115.2	92.8	102.2
	2013.	93.2	101.8	102.2	115.5	130.4	112.5	103.5
	2012.	85.4	114.7	95.5	121.8	137.8	104.7	109.9
OZNAKA NIZA	IV-1	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6	IV-7	IV-8



2.9 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Građevinski propisi:

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)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

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)

Ostalo:

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

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

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada - definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

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

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Zemljište će se procjenjivati poredbenom metodom i to na temelju podataka pribavljenih iz zbirke kupoprodajnih cijena pribavljenom od Republike Hrvatske, Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

S obzirom kako ne postoje dovoljno pouzdani podaci za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa građevine na ovom području poredbenom metodom, u ovom slučaju koristit će se procjena troškovnom metodom za poslovnu zgradu, dok će se procjena zemljišta izvršiti u skladu sa zbirkom kupoprodajnih cijena pribavljenom od Republike Hrvatske, Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje.

2.9.1 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

2.9.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

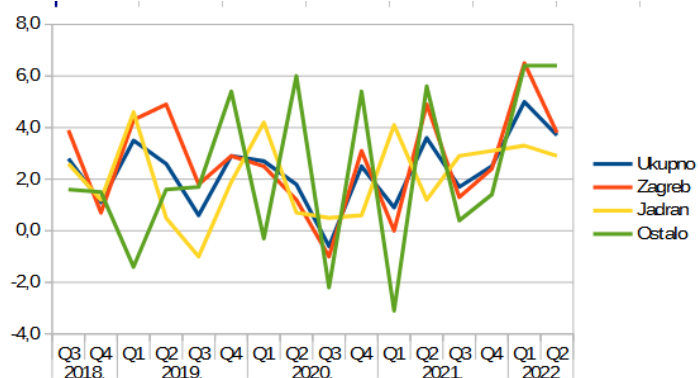
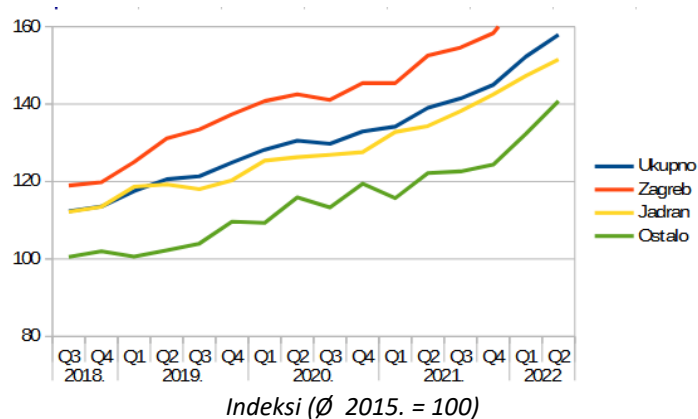
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjericama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

2.9.1.2 OBUHVAT

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

2.9.1.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina	Kvartal	Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	Q3	112,32	118,96	112,2	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,5	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,6	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,9	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,3	115,90
	Q3	129,75	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	145,43	132,8	115,71
	Q2	139,03	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	154,6	138,18	122,62
	Q4	144,99	158,32	142,51	124,37
2022	Q1	152,25	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	175,12	151,52	140,80



* Državni zavod za statistiku

2.9.2 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Republike Hrvatske, Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, dana 11. kolovoza 2022. godine odaslan je, a dana 9. rujna dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 940-01/22-028/525, URBROJ: 251-11-01/022-22-4, Zagreb.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE

KLASA: 940-01/22-028/525
URBROJ: 251-11-01/022-22-4
Zagreb, 11. kolovoza 2022.

ING EKSPERT
Škrilčeva 39
10 000 Zagreb

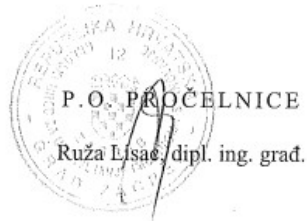
PREDMET: k.č. 1396 k.o. Sesvete
- izvadak iz ZKC-a ID: 33902
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4 i stavak 6., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta za potrebe procjene tržišne vrijednosti nekretnina oznake k.č. 1396 k.o. Sesvete, koja se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Sesvete centar.

Obilježja nekretnina navedena u zahtjevu za izdavanje izvatka iz ZKC-a: građevinsko zemljište 1. kategorije, mješovite namjene (M), koeficijenta iskoristivosti 1,2, dan vrednovanja 15.7.2022. Napominje se da izvadak sadrži sve raspoložive transakcije zemljišta traženih obilježja sa područja katastarskih općina Sesvete i Sesvete Novo, namjene mješovite (M) i mješovite – pretežito stambene (M1).

Za zahtjev za izdavanje izvatka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 200,00 kn prema Tar. br. 1. i Tar. br. 19. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 92/21).

S poštovanjem



1	R.BR. NEKRETNOSTI		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		BIJELOVARSKA ULICA, GRAD ZAGREB	BIJELOVARSKA ULICA, GRAD ZAGREB	DUBEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	DUBEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	ULICA JASLACA, GRAD ZAGREB	KASINSKA CESTA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	429/2	429/2	7466/2	7466/3	2218/2	2171/109
6	K.O.		SESVETE	SESVETE	SESVETE	SESVETE	SESVETE NOVO	SESVETE
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		884	884	1143	1762	997	1682
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		884	884	1143	1762	997	210
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJE JE U PROMETU							210/1682
10	K.Č.	KATASTAR	1831/2	1831/2	2162	2164	2218/2	918/2
11	K.O.		SESVETE NOVO	SESVETE	SESVETE	SESVETE	SESVETE	SESVETE
12	NAMJENA		M	M	M	M	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORIŠTAJNOSTI	Ki max	1	1				1
		Ki min			1	1	1	
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KM/m²)		507,99	884,14	890,96	890,96	866,48	1.036,67
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		67,87	90,50	120,00	120,00	114,85	140,00
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE			NE	
	UKLJUČEN PDV		NE	NE			NE	
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		03.08.2020	22.01.2021	22.04.2019	22.04.2019	20.04.2022	13.05.2019
19	CIJENOVNI BLOK		BIJELOVARSKA	BIJELOVARSKA	DUBEČKA	DUBEČKA	NOVO-BRESTJE SREDNJE	SELČINA SJEVER
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 3

1	R.B.R. NEKRETNOSTI		7	8	9	10	11
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		UVAČARSKI OGVOJAK, GRAD ZAGREB	BIJELOVARSKA ULICA, GRAD ZAGREB	VARAŽDINSKA CESTA 14, GRAD ZAGREB	VARAŽDINSKA CESTA 12, GRAD ZAGREB	TUPEKOVIA ULICA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	131/1	120/6	1451	1454	1023/4
6	K.O.		SESVETE	SESVETE	SESVETE NOVO	SESVETE NOVO	SESVETE
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		1291,30	449	398	325	466
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		840,75	449	398	325	466
9	SUVLASNIČKI UDELO KOJI JE U PROMETU		2/3				
10	K.Č.	KATASTAR	1883	1865/6	1451	1454	6461/4
11	K.O.		SESVETE	SESVETE	SESVETE	SESVETE	SESVETE
12	NAMJENA		M	M	M	M	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT EKSPLOATIVOSTI	K1 max					1
		K1n max	1,20	1,20	1,20	1,20	
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		920,30	668,15	1.230,86	2.326,43	1.094,42
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		123,84	88,85	163,32	307,60	147,18
17	PODRIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		13.12.2019	19.08.2020	07.04.2021	07.04.2021	19.11.2019
19	CIJENOVNI BLOK		SESVETE CENTAR	SESVETE CENTAR	SESVETE CENTAR	SESVETE CENTAR	STARO BRESTJE DELEC
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

K.č. NEKRETNOSTI	K.č.	NAPOMENA
6	k.č. 938/2 k.o. SESVETE	UPU SELČINA SIEVER
9	k.č. 1451 k.o. SESVETE	U TREKUTKU SKLAPANJA UGOVORA NA ZEMLJIŠTU SE NALAZILA KUĆA 91 M2 I ZGRADA 27 M2 KOJE SU U NEODVREMENU SPOSREBNOSTI
10	k.č. 1454 k.o. SESVETE	U TREKUTKU SKLAPANJA UGOVORA NA ZEMLJIŠTU SE NALAZILA KUĆA 91 M2 I 2 DVORIŠNE ZGRADE (46 M2 + 12 M2) KOJE SU U NEODVREMENU SPOSREBNOSTI
11	k.č. 6461/6 k.o. SESVETE	UPU STANO BRESTJE DELEC

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi VARAŽDINSKA CESTA 21 odnosno na k.č. 1396 k.o. SESVETE, GRAD ZAGREB. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku SESVETE CENTAR.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvatak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/22-028/525

URBROJ: 251-11-01/22-22-3

ZAGREB, 11.8.2022.

IZRAĐIO/IZRAĐILA:
RUŽA LISAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENIA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/sportman, G – garaža, PGIM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, II - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatstva, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostalo obradivo tlo, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - predškolska, D9 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - privredna, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorite, Y - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), G8 - (ZG) groblje

2.9.3 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tablici isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima od 1- 7 i 11 isključene su jer postoji dovoljan broj nekretnina sa istim koeficijentom iskoristivosti kao nekretnina koja je predmet procjene. Nekretnina 10 je isključena iz daljnjeg proračuna zbog višestrukog odstupanja cijene od prosjeka. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. BR	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	PODLJEŽE NAPLATI PDV-A	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m ²)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max							
1	KP	BJELOVARSKA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	429/2	SESVETE	884,00	884,00		1831/2	SESVETE NOVO	M	1.	1,00		507,99	67,87	NE	NE	03.08.2020.	BJELOVARSKA	PROVEDENA EVALUACIJA
2	KP	BJELOVARSKA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	429/2	SESVETE	884,00	884,00		1831/2	SESVETE	M	1.	1,00		684,14	90,50	NE	NE	22.01.2021.	BJELOVARSKA	PROVEDENA EVALUACIJA
3	KP	DUBEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	7466/2	SESVETE	1.143,00	1.143,00		2162	SESVETE	M	1.		1,00	890,96	120,00			12.04.2019.	DUBEČKA	PROVEDENA EVALUACIJA
4	KP	DUBEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	7466/3	SESVETE	1.762,00	1.762,00		2164	SESVETE	M	1.		1,00	890,96	120,00			12.04.2019.	DUBEČKA	PROVEDENA EVALUACIJA
5	KP	ULICA JAGLACA, GRAD ZAGREB	GZ	2218/2	SESVETE NOVO	997,00	997,00		2218/2	SESVETE	M1	1.		1,00	866,48	114,85	NE	NE	20.04.2022.	NOVO BRESTJE	PROVEDENA EVALUACIJA
6	KP	KAŠINSKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	2171/109	SESVETE	1.682,00	210,00	210/1682	918/2	SESVETE	M1	1.	1,00		1036,67	140,00			13.05.2019.	SELČINA SJEVER	PROVEDENA EVALUACIJA

R. BR	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV-A	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max							
7	KP	LIVADARSKI ODVOJAK, GRAD ZAGREB	GZ	131/1	SESVETE	1.291,20	860,75	2/3	1883	SESVETE	M	1.		1,20	920,90	123,84	NE	NE	13.12.2019.	SESVETE CENTAR	PROVEDENA EVALUACIJA
8	KP	BJELOVARSKA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	120/6	SESVETE	449,00	449,00		1865/6	SESVETE	M	1.		1,20	668,15	88,85	NE	NE	19.08.2020.	SESVETE CENTAR	PROVEDENA EVALUACIJA
9	KP	VARAŽDINSKA CESTA 14, GRAD ZAGREB	GZ	1451	SESVETE NOVO	398,00	398,00		1451	SESVETE	M	1.		1,20	1.234,86	163,32	NE	NE	07.04.2021.	SESVETE CENTAR	PROVEDENA EVALUACIJA
10	KP	VARAŽDINSKA CESTA 12, GRAD ZAGREB	GZ	1454	SESVETE NOVO	325,00	325,00		1454	SESVETE	M	1.		1,20	2.326,43	307,69	NE	NE	07.04.2021.	SESVETE CENTAR	PROVEDENA EVALUACIJA
11	KP	TUPEKOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	1023/4	SESVETE	466,00	466,00		6461/4	SESVETE	M	1.	1,00		1.094,42	147,18			19.11.2019.	STARO BRESTJE DELEC	PROVEDENA EVALUACIJA

R. BR.	ADRESA	NAPOMENA
6	k.č. 918/2 k.o. SESVETE	UPU SELČINA SJEVER
9	k.č.1451 k.o. SESVETE	U TRENUTKU SKLAPANJA UGOVORA NA ZEMLJIŠTU SE NALAZILA KUĆA 91M2 I ZGRADA 27 M2 KOJE SU U MEĐUVREMENU SRUŠENE
10	k.č. 1454 k.o. SESVETE	U TRENUTKU SKLAPANJA UGOVORA NA ZEMLJIŠTU SE NALAZILA KUĆA 91 M2 I 2 DVORIŠNE ZGRADE (46m2 + 12m2) KOJE SU U MEĐUVREMENU SRUŠENE
11	k.č. 6461/4 k.o. SESVETE	UPU STARO BRESTJE DELEC

2.9.4 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. BR	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMIJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max						
7	KP	LIVADARSKI ODVOJAK, GRAD ZAGREB	GZ	131/1	SESVETE	1.291,20	860,75	2/3	1883	SESVETE	M	1.		1,20	920,90	123,84	13.12.2019.	137,38	175,12	1.173,88
8	KP	BJELOVARSKA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	120/6	SESVETE	449,00	449,00		1865/6	SESVETE	M	1.		1,20	668,15	88,85	19.08.2020.	141,09	175,12	829,30
9	KP	VARAŽDINSKA CESTA 14, GRAD ZAGREB	GZ	1451	SESVETE NOVO	398,00	398,00		1451	SESVETE	M	1.		1,20	1.234,86	163,32	07.04.2021.	152,55	175,12	1.417,56

2.9.5 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tablici izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Niti jedna nekretnine ne odstupa od prosjeka za više od $\pm 30\%$.

R. BR	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m ²)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max					
7	KP	LIVADARSKI ODVOJAK, GRAD ZAGREB	GZ	131/1	SESVETE	1.291,20	860,75	2/3	1883	SESVETE	M	1.		1,20	920,90	123,84	13.12.2019.	1.173,88	2,95
8	KP	BJELOVARSKA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	120/6	SESVETE	449,00	449,00		1865/6	SESVETE	M	1.		1,20	668,15	88,85	19.08.2020.	829,30	-27,27
9	KP	VARAŽDINSKA CESTA 14, GRAD ZAGREB	GZ	1451	SESVETE NOVO	398,00	398,00		1451	SESVETE	M	1.		1,20	1.234,86	163,32	07.04.2021.	1.417,56	24,32
PROSJEK:																		1.140,25	

2.9.6 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. BR	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m ²)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max					
7	KP	LIVADARSKI ODVOJAK, GRAD ZAGREB	GZ	131/1	SESVETE	1.291,20	860,75	2/3	1883	SESVETE	M	1.		1,20	920,90	123,84	13.12.2019.	1.173,88	2,95
8	KP	BJELOVARSKA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	120/6	SESVETE	449,00	449,00		1865/6	SESVETE	M	1.		1,20	668,15	88,85	19.08.2020.	829,30	-27,27
9	KP	VARAŽDINSKA CESTA 14, GRAD ZAGREB	GZ	1451	SESVETE NOVO	398,00	398,00		1451	SESVETE	M	1.		1,20	1.234,86	163,32	07.04.2021.	1.417,56	24,32
PROSJEK:																		1.140,25	

Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta građevinske namjene na proučavanom području iznosi 1.140,25 kn/m².

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost zemljišta iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	UKUPNA CIJENA (kn)
Zemljište zk.č.br. 42/6 k.o. Sesvete upisano u zk.ul. br. 843 k.o. Sesvete	287,00	1.140,25	327.251,75

2.10 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADA

2.10.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - TROŠKOVNA METODA

Troškovna vrijednost nekretnina proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanj enje vrijednosti zbog starosti građevina.

Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema ploštini površine, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine.

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi. Normalni troškovi gradnje se umanjuju zbog starosti građevine kako je prikazano u nastavku, dok se uzgredni troškovi ne umanjuju.

2.10.1.1 PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE

Troškovi gradnje nove građevine se izračunavaju kao produkt korisne površine (KP) i jedinične cijene gradnje ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji, uzimajući u obzir stupanj uređenosti i opremljenosti.

Na temelju normalnih troškova gradnje, prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje i odgovarajućih korekcijskih faktora utvrđuje se cijena gradnje novih građevina. U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanj enjem 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 umanj enje vrijednosti kao postotak troška gradnje.

2.10.2 POSLOVNA ZGRADA

Površina predmetnog objekta [m ²]	99,49
Nova vrijednost [kn/m ²]	8.600,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [kn]	855.614,00
Godina procjene [godina]	2022
Prosječna godina izgradnje [godina]	2000
Starost objekta [godina]	22
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	120
Preostali vijek korištenja [godina]	98
Relativna starost [%]	20
Odabrani faktor korištenja	1,5
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	76
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	91,2
Zamjenska starost zgrade [godina]	28,8
Linearni otpis [%]	24
Linearni otpis [kn]	205.347,36
Preostala sadašnja vrijednost [kn]	650.266,64
Preostala sadašnja vrijednost [kn/m ²]	6.536,00

Odabran je koeficijent prilagodbe 1,00 te je kroz odabrani faktor korištenja zgrade vrednovano stanje nekretnine na tržištu.

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>vrlo dobra</u> infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>vrlo dobra</u> infrastruktura • dobro oblikovanje • oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>dovoljna</u> infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>dovoljna</u> infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>nedovoljna</u> infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
		Odabrano	1,5	1,5	1,5

2.10.2.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola i podmirenjem doprinosa, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgredni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 7,00% normalnih troškova gradnje.

Nekretnine	Vrijednost novogradnje (kn/m ²)	(%)	Uzgredni trošak ukupno (kn/m ²)
Poslovna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 42/6 k.o. Sesvete upisano u zk.ul. br. 843 k.o. Sesvete na adresi Varaždinska ulica 21, Zagreb	855.614,00	7,00	59.892,98

2.10.2.2 UKUPNA VRIJEDNOST

Ukupna procijenjena vrijednost zgrade prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade i ukupnih uzgrednih troškova.

Poslovna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 42/6 k.o. Sesvete upisano u zk.ul. br. 843 k.o. Sesvete na adresi Varaždinska ulica 21, Zagreb	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)
Preostala sadašnja vrijednost	650.266,64
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	650.266,64
Ukupni uzgredni troškovi	59.892,98
Ukupno:	710.159,62

Nekretnina	Površina (m ²)	Procijenjena tržišna vrijednost (kn/m ²)	Procijenjena tržišna vrijednost (kn)
Poslovna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 42/6 k.o. Sesvete upisano u zk.ul.br. 843 k.o. Sesvete na adresi Varaždinska ulica 21, Zagreb	99,49	7.138,00	710.159,62

3 UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

S obzirom kako ne postoje dovoljno pouzdani podaci za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa građevine na ovom području poredbenom metodom, u ovom slučaju koristit će se procjena troškovnom metodom za poslovnu zgradu, dok će se procjena zemljišta izvršiti u skladu sa zbirkom kupoprodajnih cijena pribavljenom od Republike Hrvatske, Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da ukupna tržišna vrijednost nekretnina iznosi kako je prikazano u nastavku:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)
Zemljište zk.č.br. 42/6 k.o. Sesvete upisano u zk.ul. br. 843 k.o. Sesvete	287,00	1.140,25	327.251,75
Poslovna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 42/6 k.o. Sesvete upisano u zk.ul.br. 843 k.o. Sesvete na adresi Varaždinska ulica 21, Zagreb	99,49	7.138,00	710.159,62
UKUPNO:			1.037.411,37
ZAOKRUŽENO:			1.040.000,00

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 20. listopada 2022. godine

