

PROCJEBENI ELABORAT



Naručilac procjene: **DOMI d.o.o. u stečaju**
Milana Pavlića 21, Zagreb

Nekretnina: **Lokal na katu Oktogona Dugave**

Adresa nekretnine: **Hribarov prilaz 6a, Zagreb**

Procjenitelj:
Lana Štetić, dipl. ing. građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnosti
Zeleni okvir d.o.o.

U Zagrebu, siječanj 2023.

SAŽETAK

Klijent: DOMI d.o.o. u stečaju
Milana Pavelića 21, Zagreb

Nekretnina: Lokal na katu Oktogona Dugave
Hribarov prilaz 6a, Zagreb
zk.č. 1409/5 k.o. Zaprudski Otok
(k.č. 1409/5 k.o. Zaprudski Otok)
br. zk uložka: 22612
suvl. dio.: 32. (E-32)

Datum pregleda nekretnine: 25.1.2023.

Lokal na katu Oktogona Dugave

Tržišna vrijednost:	316.449,00 kn
----------------------------	----------------------

1 € = 7,534500 kn	42.000,00 €
-------------------	--------------------



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

Broj: 4 Su-541/2019
Zagreb, 30. travnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Lane Štetić, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Lana Štetić, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Sveti Duh 179, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Lana Štetić, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



- O tome obavijest:
1. Lana Štetić
 2. Ministarstvo pravosuđa
 3. U spis

SADRŽAJ:

1. Zadatak
2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu
3. Lokacija
4. Općenito o procjeni
5. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
6. Odabir metode procjenjivanja
7. Tehnički opis nekretnine
8. Fotografije
9. Rekapitulacija površina
10. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina
11. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom
12. Zaključak
13. Prilozi - dokumentacija
14. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

1. Zadatak

Na zahtjev DOMI d.o.o. u stečaju izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine, koja je u naravi Lokal na katu Oktogona Dugave za potrebe naručitelja procjene.
Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 25.1.2023.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu

Z.K. izvadak:	e-izvadak iz zemljišne knjige, stanje na dan od 26.01.2023. / Općinski sud u Novom Zagrebu, zk odjel Novi Zagreb
Zemljišnoknjižna čestica:	1409/5
Katastarska općina:	Zaprudski Otok
Zemljišnoknjižni uložak:	22612
Suvlasnički dio:	32 (E-32)
Katastarska čestica:	1409/5
Katastarska općina:	Zaprudski Otok
Opis nekretnine:	lokal br. 3.19 na katu, površine 35,40 m ²
Površina:	35,40 m ²
Vlasnik:	prema e-Izvatku iz zemljišne knjige u prilogu elaborata
Teret:	prema e-Izvatku iz zemljišne knjige u prilogu elaborata

LEGALITET

Nekretnina je upisana u Izvadak iz zemljišne knjige kao etažna cjelina s određenim suvlasničkim omjerima. U zemljišnoj knjizi je zabilježeno da je za zgradu u kojoj se nalazi predmetni lokal priložena Uporabna dozvola.

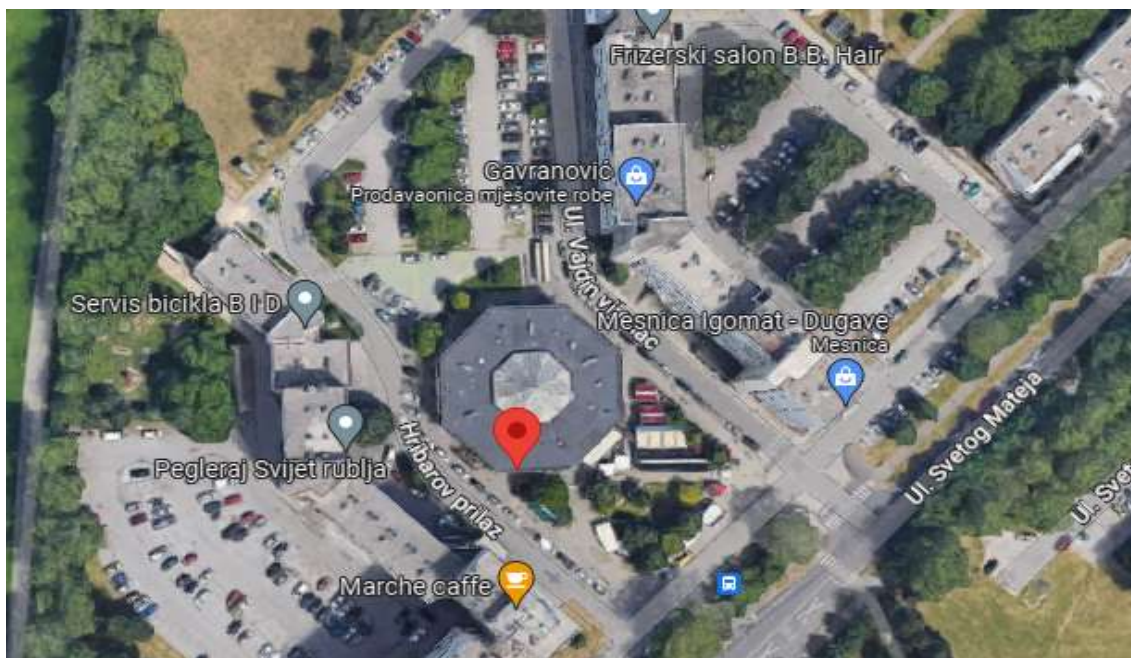
3. Lokacija nekretnine

Predmetna nekretnina locirana je na adresi Hribarov prilaz 6A u Zagrebu. Riječ je o dobroj mikrolokaciji. Okolna gradnja je pretežno višekatna izgradnja stambene namjene, te poslovno-stambeni objekti.

Makrolokacija



Mikrolokacija



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

4. Općenito o procjeni

Datum očevida: 25.1.2023.
Datum kakvoće: 25.1.2023.
Datum vrednovanja: 25.1.2023.

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

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. e-Izvadak iz zemljišne knjige, stanje na dan 26.01.2023., br. zk ul. 22612 k.o. Zaprudski Otok

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

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, 141/01, 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)

PODZAKONSKI AKTI

- 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 energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)
- 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)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske građevine (NN 98/18)
- 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 263, Hrvatska narodna banka, 13.11.2020.
- 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 treće tromjesečje 2020. Državni zavod za statistiku, Zagreb, 21.1.2021.

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.

5. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

5.1. Gospodarsko stanje* u RH

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.).

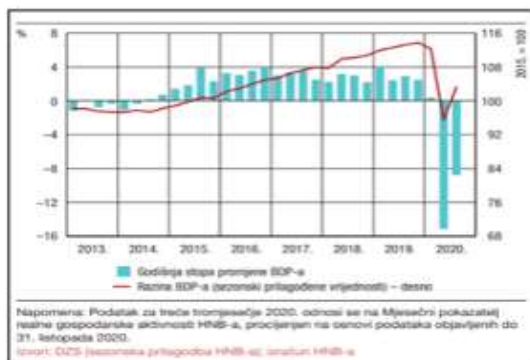
Kamatne stope na prvi put ugovorene kredite uglavnom pokazuju ista kretanja (Slika 4.).

* izvor: HPB-nekretnine d.o.o., HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze; HNB, Bilten br. 263

5.2. Građevinski sektor**

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

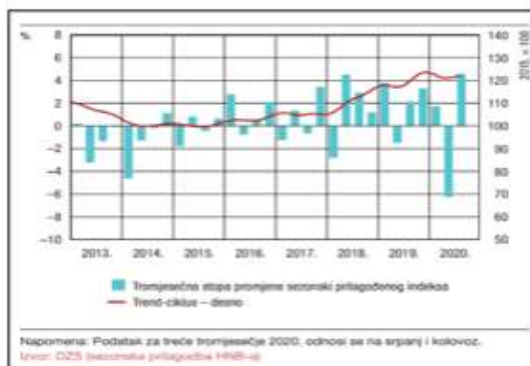
Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



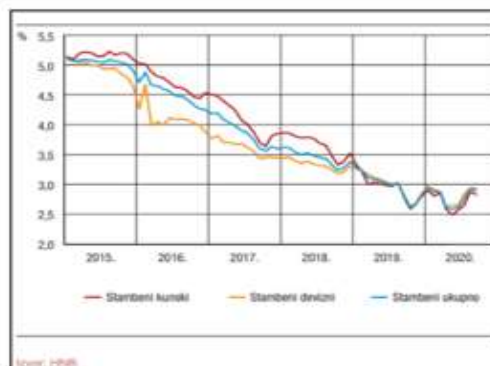
Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



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



** izvor: DZS, Izdane građevinske dozvole u listopadu 2020.

5.3. Tržište nekretnina na području RH*

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.

STANOVII**

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 prepolovio. 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.

*izvori: Pregled tržišta nekretnina RH 2019., MGIPU i EIZ

**izvori: DZS, Cijene prodanih novih stanova u 1. polugodištu 2020., <https://www.hnb.hr/-utjecaj-pandemije-i-potresa-na-trziste-nekretnina-u-zagrebu-u-prvoj-polovini-2020>.

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 rizi](#).

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 Risk](#).

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

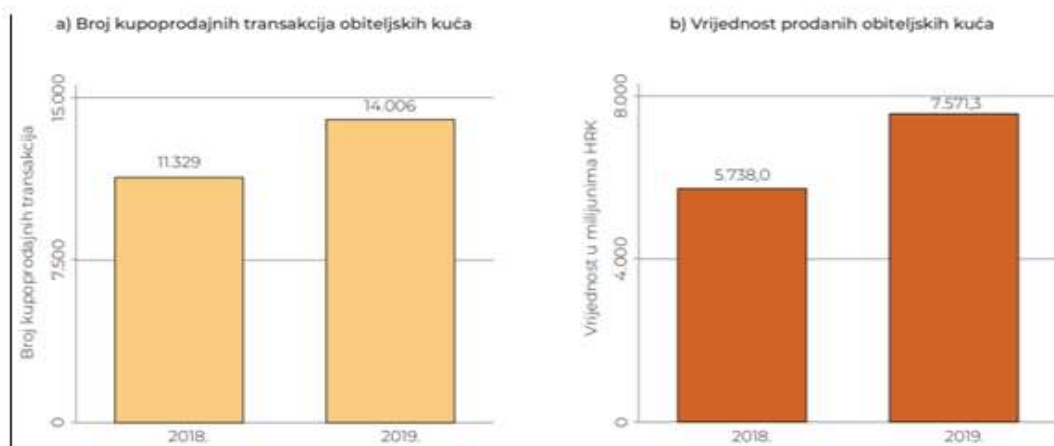
Godina Year		Tronjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
			ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast
2019.		Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67
		Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24
		Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05
		Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35
2020.		Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
		Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
		Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
		Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61
2021.		Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
		Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
		Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18

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.

ZEMLIŠTA

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 medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kune po m². U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna 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 medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kn/m².

Izvori: Pregled tržišta nekretnina RH 2019., MGIPU i EIZ

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.]

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.

Izvori: www.dzs.hr, Turizam u studenom 2020.

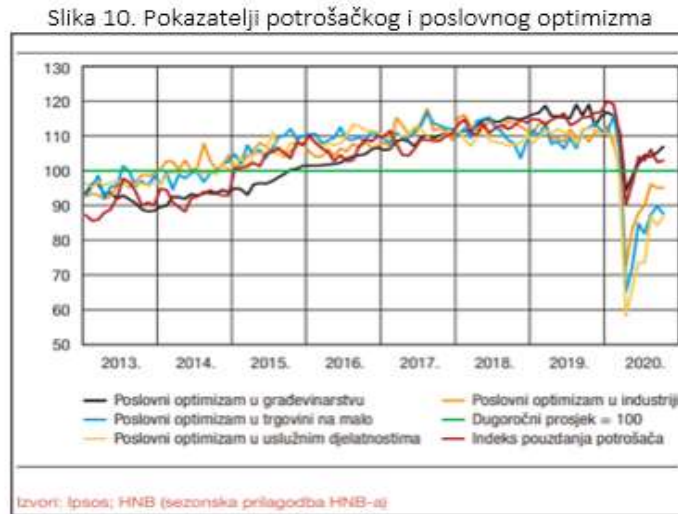
<https://mint.gov.hr/pristup-informacijama/kategorizacija-11512/arhiva-11516/11516>

www.hnb.hr, Bilten 263

AKTUALNI RIZICI VEZANI UZ TRŽIŠTE NEKRETNINA

Prema grafu na slici 10. 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.



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.

6. Odabir metode procjenjivanja

6.1. Opis metoda procjenjivanja

6.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST 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 podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Nova građevinska vrijednost

To je vrijednost svih radova i materijala te svih ostalih troškova izgradnje pod pretpostavkom građenja u trenutku procjenjivanja, čija se jedinična cijena uzima po izgradnji 1 m² NKP.

Jedinična cijena obuhvaća sve troškove izgradnje:

1. Vrijednost građevinskog zemljišta – određuje se iz procjenitelju poznatih podataka o prometu nekretnina, te usporedno s aktualno objavljenom ponudom zemljišta na istoj ili sličnim lokacijama,
2. Troškovi komunalnog doprinosa – određuju se sukladno donesenim odlukama jedinica lokalne samouprave i određenim jediničnim cijenama po m³ sagrađene građevine,
3. Troškovi vodnog doprinosa – određuju se sukladno Uredbi o visini vodnog doprinosa
4. Troškovi izrade tehničke dokumentacije i troškovi nadzora,
5. Troškovi ishođenja dozvola te sva ostala administrativna davanja i takse
6. Troškovi gradnje nekretnine, odnosno izvedbe građevinskih, obrtničkih i instalaterskih radova i opreme te uređenja okoliša (prometnice i hortikultura), određuju se temeljem podataka o troškovima građenja na području RH koji se tromjesečno objavljuju u biltenu "Standardna kalkulacija cijena u visokogradnji" u izdanju Instituta Građevinarstva Hrvatske, te temeljem drugih, procjenitelju dostupnih podataka.
7. Troškovi priključaka na objekte i uređaje komunalne infrastrukture – određuju se temeljem odluka jedinica lokalne samouprave i komunalnih poduzeća koja isporučuju komunalne usluge.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeno 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 umanjeno 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.

6.1.2. 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.

6.1.3. 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.

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.

Zaključak:

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

Koristit će se podaci o realiziranim transakcijama iz e-Nekretnina, iz vlastite baze i iz drugih javno dostupnih podataka.

7. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je lokal na 1. katu Oktogona Dugave (trgovački centar). Nekretnina je locirana na adresi Hribarov prilaz 6A u Zagrebu.

OPĆENITO

Godina izgradnje:	1993.
Adaptacija:	etapno tijekom godina
Katnost:	1. kat
Vertikalna komunikacija:	stubište

KONSTRUKCIJA

Nosiva konstrukcija:	AB, opeka
Pregradni zidovi:	opeka
Krovna konstrukcija:	višestrešni krov, pokrov lim

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	žbuka i boja
Obrada podova:	laminat, keramika, tepison
Obrada zidova:	žbuka i boja, keramika
Obrada stropova:	žbuka i boja
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	u bravarskoj izvedbi

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacija i priključak na gradsku mrežu
Kanalizacija:	instalacija i priključak na gradsku mrežu
Struja:	instalacija i priključak na NN mrežu
Plin:	-
Grijanje:	centralno radijatorsko na toplanu
Dodatne instalacije:	-

STANJE - ODRŽAVANJE

Lokal je u prosječnom stanju. Trenutno je izvan funkcije, a koristio se kao uredski prostor i dječja igraonica.

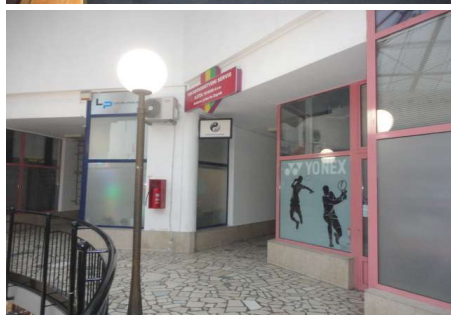
INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je vrlo dobra.

Pristup na asfaltiranu javnu prometnicu je neposredan.

Parkiranje je moguće na parking u blizini objekta (gradski parking).

8. Fotografije



9. Iskaz površina

Površina nekretnine utvrđena je prema predočenoj dokumentaciji - izvatku iz zemljišne knjige, te uvidom u stanje na terenu.

9.1. Netto korisna površina (NKP)

zk ul. 22612

	<i>P</i>	<i>k</i>	<i>NKP (m2)</i>
LOKAL br. 3.19 na katu	35,40	1,00	35,40
SVEUKUPNO		NKP =	35,40 m²

9.2. Brutto razvijena površina (BRP)

BRP =	NKP	x	k	
BRP =	35,40	x	1,20	
			BRP =	42,48 m²

9.3. Brutto volumen (BVO)

BVO =	BRP	x	h	
BVO =	42,48	x	4,80	
			BVO =	203,90 m³

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	35,40	m²
BRP =	42,48	m²
BVO =	203,90	m³

10. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1

ID Nekretnine (ID ZKC) - 1605302

lokal Zagreb, Hribarov prilaz 6A

Datum ugovora:	16.02.2022.	ICSN:	168,63
K.č.:	1409/5		
K.o.:	Zaprudski Otok		
Površina:	36,51 m ²		
Cijena:	30.000,00 €	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,523717
Cijena po m ² :	821,69 €		

Usporedba 2

ID Nekretnine (ID ZKC) - 1645550

lokal Zagreb, Hribarov prilaz 6A

Datum ugovora:	16.11.2021.	ICSN:	158,32
K.č.:	1409/5		
K.o.:	Zaprudski Otok		
Površina:	30,93 m ²		
Cijena:	40.000,00 €	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,507572
Cijena po m ² :	1.293,24 €		

Usporedba 3

ID Nekretnine (ID ZKC) - 1295715

lokal Zagreb, Hribarov prilaz 6A

Datum ugovora:	24.07.2020.	ICSN:	141,09
K.č.:	1409/5		
K.o.:	Zaprudski Otok		
Površina:	60,83 m ²		
Cijena:	34.570,70 €	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,520819
Cijena po m ² :	568,32 €		

Usporedba 4

ID Nekretnine (IDZKC) - 1173454

lokal Zagreb, Hribarov prilaz 6A

Datum ugovora:	18.10.2019.	ICSN:	137,38
K.č.:	1409/5		
K.o.:	Zaprudski Otok		
Površina:	15,86 m ²		
Cijena:	20.000,00 €	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,428409
Cijena po m ² :	1.261,03 €		

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 182,31

11. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

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, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

11.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni	Postojeći stambeni	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
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
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4						

* izvor: www.dsz.hr

Lokal na katu Oktogona Dugave
Hribarov prilaz 6A, Zagreb

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
lokal Zagreb, Hribarov prilaz 6A	30.000,00	168,63	182,31	1,0811	32.433,73	888,35
lokal Zagreb, Hribarov prilaz 6A	40.000,00	158,32	182,31	1,1515	46.061,14	1.489,21
lokal Zagreb, Hribarov prilaz 6A	34.570,70	141,09	182,31	1,2922	44.670,67	734,35
lokal Zagreb, Hribarov prilaz 6A	20.000,00	137,38	182,31	1,3270	26.540,98	1.673,45

11.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

Hribarov prilaz 6a, Zagreb	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Hribarov prilaz 6a, Zagreb	lokal Zagreb, Hribarov prilaz 6A	lokal Zagreb, Hribarov prilaz 6A	lokal Zagreb, Hribarov prilaz 6A	lokal Zagreb, Hribarov prilaz 6A
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	32.433,73	46.061,14	44.670,67	26.540,98
Netto korisna površina	35,40	36,51	30,93	60,83	15,86
Cijena po metru kvadratnom	1.196,34	888,35	1.489,21	734,35	1.673,45
FIZIČKI ASPEKTI					
Starost	1993.	isto	isto	isto	isto
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.196,34	888,35	1.489,21	734,35	1.673,45
Tehničko stanje	dobro	bez uvida	bez uvida	bez uvida	bez uvida
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.196,34	888,35	1.489,21	734,35	1.673,45
Lokacija	dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.196,34	888,35	1.489,21	734,35	1.673,45
Veličina prostora	35,40	36,51	30,93	60,83	15,86
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,15	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.182,04	888,35	1.489,21	844,51	1.506,11
Atraktivnost nekretnine	dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.182,04	888,35	1.489,21	844,51	1.506,11
Cestovni pristup i parkiranje	doobar	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.182,04	888,35	1.489,21	844,51	1.506,11
Pristup sredstvima javnog prijevoza	doobar	isti	isti	isti	isti
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.182,04	888,35	1.489,21	844,51	1.506,11
Komunalna infrastruktura	dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.182,04	888,35	1.489,21	844,51	1.506,11
Ostale prilagodbe					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	1.182,04	888,35	1.489,21	844,51	1.506,11
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%):		0%	0%	15%	-10%
Indikator vrijednosti	1.182,04	888,35	1.489,21	844,51	1.506,11

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			293,69	-307,16	337,54	-324,07
Odstupanje od prosjeka u postotku:			25%	26%	29%	27%
Kvadrat odstupanja:			86.254	94.349	113.932	105.019
Standardno odstupanje:	316,05	27%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	632,10	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost nekretnine prema poredbenoj metodi:	41.844,32 €
---	--------------------

12. Rekapitulacija - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Lokal na katu Oktogona Dugave

na adresi: Hribarov prilaz 6a, Zagreb

z.k.č.: 1409/5

k.o.: Zaprudski Otok

z.k.uložak: 22612

suvlasnički dio: 32 (E-32)

utvrđene su slijedeće vrijednosti:

- Tržišna* vrijednost predmetnih nekretnina iznosi:

Lokal na katu Oktogona Dugave

316.449,00 kn

1€ = 7,534500 kn

42.000,00 €

1.186,44 €/m² NKP

- Nova vrijednost (za potrebe osiguranja) iznosi:

241.000,00 kn

32.000,00 €

U procijenjenoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.

**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 Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Procjenitelj:

Lana Štetić, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjene nekretnina

U Zagrebu, siječanj 2023.

13. Prilozi - dokumentacija



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 26.01.2023. 09:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDESKI OTOK

Broj ZK uložka: 22612

Broj zadnjeg dnevnika: Z-34185/2022
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE (SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 32 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
1.	1409/5	ZGRADA BROJ 6/A I DVORIŠTE, HRIBAROV PRILAZ		780	2808	
		UKUPNO:		780	2808	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 23.10.2012. broj Z-50394/12 Zabilježuje se da je za zgradu br. 6/A na zkr. 1409/5 priložena uporabna dozvola Gradskog sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze kl: UP/I-361-05/92-01/49 urbr:251-05-14- 93-5 od 01. travnja 1993. uložena zbirku isprava Z-61156/11	ZABILJEŽBA

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
32.	Suvlasnički dio: 154,52/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-32) lokal br. 3.19 na katu površine 35,40 čm DOMI D.O.O., U STEČAJU, OIB: 20233402883, ULICA MILANA PAVELIĆA 21, 10000 ZAGREB	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.01.2023.

14. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja je predložena procjenitelju u svrhu izrade procjene, a koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (podaci s portala e-Nekretnine, izvaci iz zbirke kupoprodajnih cijena, internetske stranice katastarske uprave, zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda). Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema njegovim saznanjima isti točni.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru; njome se ne utvrđuje posjedovno stanje ni vlasništvo nad predmetnom nekretninom. Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja cijelog procjemenog elaborata sa svim iznešenim podacima, pretpostavkama i prilogima.

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.

Potvrđujem da procjenitelj-potpisnik ovog elaborata 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.

Lana Štetić, dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina