

TIHOMAR obrt za usluge

Aleja Blaža Jurišića 81, HR-10040 Zagreb

Telefon: +385 1 2370 717

E-mail: info@tihomar.hr

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: **Lokal oznake D1-L1 (etaža E-94)**

Lokacija: **Sesvete, ulica Ljudevita Posavskog 3**

Naručitelj: **MAPOK GRADNJA d.o.o. u stečaju**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:
Tihomir Orečić, d.i.g., SSV

Zagreb, 28.01.2021.

VLASNIK: ZAGREBAČKA PIVOVARA d.d. Zagreb, Ilica 224

IZVRŠITELJ: TIHOMAR obrt za usluge

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina	Lokal oznake D1-L1 (etaža E-94)
Adresa:	Sesvete, ulica Ljudevita Posavskog 3
Zemljišnoknjižni uložak:	817
Zemljišnoknjižna čestica:	7247/5
ZK katastarska općina:	Sesvete Novo
Namjena:	Poslovna
Datum pregleda građevine:	19.12.2020.

Očevid interijera predmetne nekretnine nije bio omogućen. Izvršen je samo vanjski uvid u stanje lokala i dijela zgrade u kojem se lokal nalazi.

Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Tržišna vrijednost:	14.400,00	EUR
Nova vrijednost za potrebe osiguranja:	20.000,00	EUR

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretnine :	Lokal oznake D1-L1 (etaža E-94)
na adresi:	Sesvete, ulica Ljudevita Posavskog 3

iznosi :

108.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,556973 kn

14.400,00 €

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

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



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

Broj: 4 Su-992/2020
Zagreb, 23. studeni 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Orečića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Tihomir Orečić (OIB 51648383433), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Al. Blaža Jurišića 85, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine, računajući od 30. studeni 2020.

Obrazloženje

Tihomir Orečić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Tihomir Orečić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

SADRŽAJ:

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

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje 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, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

• 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 energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Bilten 259, Hrvatska narodna banka, svibanj 2020.
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.
Indeksi cijena stambenih objekata za četvrto tromjesečje 2019. Državni zavod za statistiku, Zagreb, 10.04.2020.

• Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz ZK Općinskog suda u Sesvetama, zk odjel Sesvete, od 28.01.2021.

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

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

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

2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: Lokal u prizemlju poslovne zgrade oznake D1-L1, koji se nalazi u Sesvetama na adresi Ljudevita Posavskog 3, na temelju podataka dobivenih od Naručioca.

Procjena je izrađena za potrebe Naručioca.

Datum očevida: 19.12.2020.

Datum kakvoće: 19.12.2020.

Datum vrednovanja: 21.12.2020.

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

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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak:	1. Izvadak iz ZK Općinskog suda u Sesvetama, zk odjel Sesvete, od 28.01.2021.
Zemljišnoknjižni uložak:	817
Zemljišnoknjižna čestica:	7247/5
Zemljišnoknjižna k.o.:	Sesvete Novo
Katastarska čestica:	239
Katastarska općina:	Sesvete Novo
Opis nekretnine:	Lokal oznake D1-L1 (etaža E-94)
Površina zemljišta po z.k.:	- m2
Pov. zemljišta po katastru:	- m2
Vlasnik:	ZAGREBAČKA PIVOVARA d.d. Zagreb, Ilica 224 (1/1)
Teret:	Nema - prema priloženom ZK izvratku

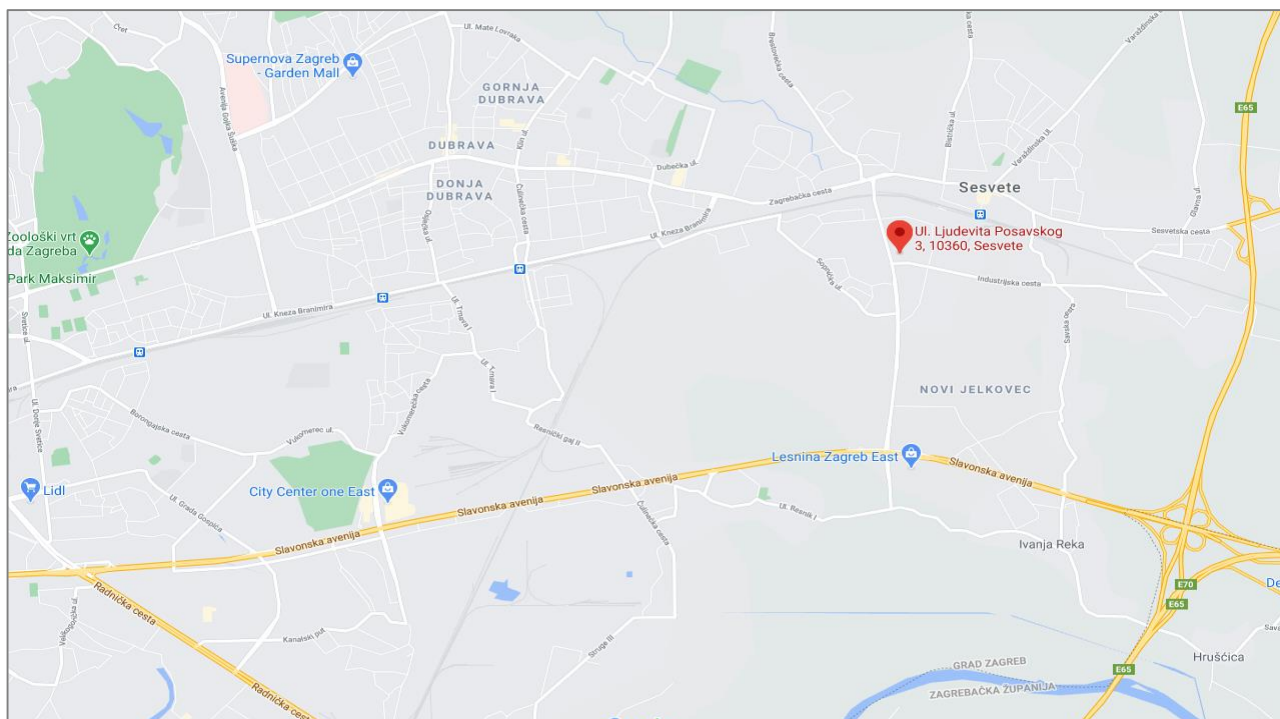
Legalitet:

Nekretnina je upisana u ZK bez zabilježbi vezanih uz legalitet. U postupku izrade procjene nije predložena niti dostavljena dokumentacija o legalitetu.

LOKACIJA

Sesvete predstavlja gradsku četvrt Grada Zagreba - istočni dio grada. Prometna povezanost je vrlo dobra, odnosno primjerena lokaciji.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



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

4. Nalaz na osnovi očevida

4.1. Zatečeno stanje

Očevidom na licu mjesta dana 19.12.2020. godine, identificirana je predmetna nekretnina: poslovna zgrada i lokal u prizemlju. Identifikacija je izvršena temeljem dokumentacije dostavljene od naručitelja (dio nacрта zgrade)

4.2. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je poslovni prostor - lokal, u prizemlju poslovne zgrade.

Pristup i očevid predmetnoj nekretnini je bio omogućen, ali samo vanjski izvid. Tehničko stanje objekata će biti evidentirano i pretpostavljeno temeljem općeg stanja zgrade i prostora trgovačkog centra.

Pretpostavljeno je prosječno tehničko stanje i lošije održavanje.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU



Izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/karta>

5. Prikaz površina

Površine predmetne nekretnine preuzeta je iz ZK izvatka (u prilogu procjene)

Primijenjeni su važeći koeficijenti za korisnu površinu, sukladno Pravilniku (NN 105/15)

5.1. Neto korisna površina (NKP)

LOKAL D1-L1	<i>m²</i>	<i>k</i>	<i>NKP</i>
<i>lokal u prizemlju</i>	39,43	1,00	39,43
	39,43		39,43
NKP = 39,43 m²			

5.2. Bruto razvijena površina (BRP)

	NP	x	k	<i>BRP</i>
BRP =	39,43	x	1,25	49,29
BRP = 49,29 m²				

5.3. Bruto volumen (BVO)

	BRP	x	h	<i>BVO</i>
BRP =	49,29	x	3,40	167,58
BVO = 167,58 m³				

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	39,43	m²
BRP =	49,29	m²
BVO =	167,58	m³

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Prosječno je BDP-a u 2019. porastao za 2,9 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018. Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta BDP-a u 2019.

Analizirajući kvartalne stope promjene BDP-a zajedno s kretanjem odgovarajućih stopa promjene cijena stambenih nekretnina od 2003. pa do kraja 2019., uočava se snažna korelacija ove dvije varijable.

U prvom tromjesečju 2020. realna aktivnost se smanjila u odnosu na prethodno tromjesečje te usporila na godišnjoj razini, na što su uvelike utjecali podaci za ožujak u kojima se zrcale prve negativne ekonomske posljedice izazvane pandemijom novog koronavirusa (slika 1.).

Uvođenjem restriktivnih mjera vezanih uz pandemiju koronavirusom u travnju 2020. ubrzao se pad broja zaposlenih gdje je najveće smanjenje broja zaposlenih zabilježeno u djelatnosti smještaja i hrane (slika 2.).

Kamatne stope na prvi put ugovorene stambene kredite bilježe nastavak pada (slika 4.).

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, www.dzs.hr, www-moj-bankar.hr, istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

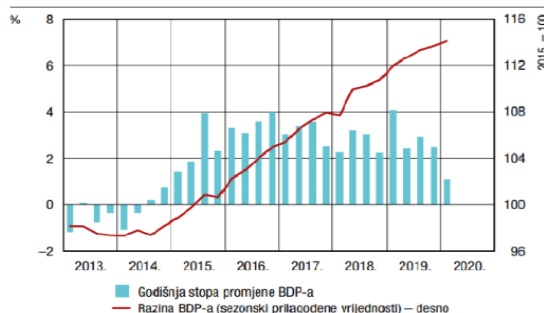
6.2. Građevinski sektor

U 2019. izdane su 9.932 građevinske dozvole, što je 5,6% više nego u 2018. Prema izdanim građevinskim dozvolama u 2019. predviđeno je građenje 15.370 stanova, što je za 31,1% više nego u 2018.

Građevinska se aktivnost u siječnju i veljači 2020. godine znatno ubrzala u odnosu na kraj prethodne godine, pri čemu je obujam građevinskih radova porastao za 5,6 % na tromjesečnoj razini (slika 3.).

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, svibanj 2020., www.dzs.hr, Izdane građevinske dozvole u 2019., 10.03.2020.

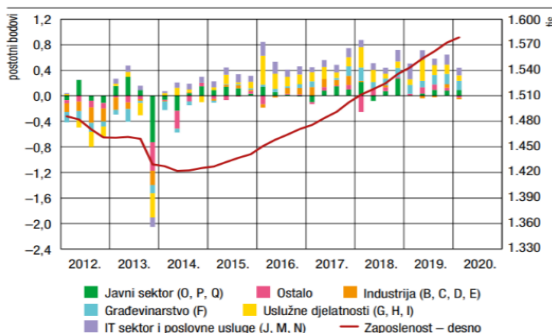
Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



Napomena: Podatak za prvo tromjesečje 2020. odnosi se na Mjesečni pokazatelj realne gospodarske aktivnosti HNB-a, procijenjen na osnovi podataka objavljenih do 8. ožujka 2020.

Izvori: DZS (sezonska prilagodba HNB-a); izračun HNB-a

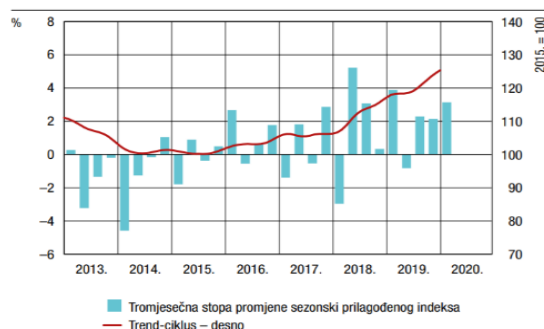
Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Napomena: Podaci za prvo tromjesečje 2020. odnose se na siječanj i veljaču.

Izvor: HZMO (sezonska prilagodba HNB-a)

Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Podatak za prvo tromjesečje 2020. odnosi se na siječanj.

Izvor: DZS (sezonska prilagodba HNB-a)

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



Izvor: HNB

6.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

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.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Stanovi

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom stambenih objekata, u četvrtkom tromjesečju 2019. u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 2,9%, u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10%, dok su u godišnjem prosjeku više za 9,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 0,5%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 6,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,7%, za Jadran za 6,0% i za Ostalo za 7,5% (slika 5.).

Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina koji u odnosu na 2018. bilježe međugodišnji rast od 11,6%, a tržišna aktivnost i dalje je fokusirana na Zagreb i Jadran.

Izvori: www.dzs.hr, Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Slika 5. Indeks cijena stambenih objekata

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE					
	X - XII. 2019. ¹⁾ Ø 2015.	X - XII. 2019. VII. - IX. 2019.	X - XII. 2019. X. - XII. 2018.	Ø 2019. Ø 2018.	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	124,90	2,9	10,0	9,0	House price index – total
Novi stambeni objekti	108,49	-0,5	6,9	8,3	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	128,08	3,4	10,4	9,1	Existing dwellings
Grad Zagreb	137,38	2,9	14,7	13,2	City of Zagreb
Jadran	120,35	1,9	6,0	6,9	Adriatic coast
Ostalo	109,64	5,4	7,5	3,8	Other

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

1) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

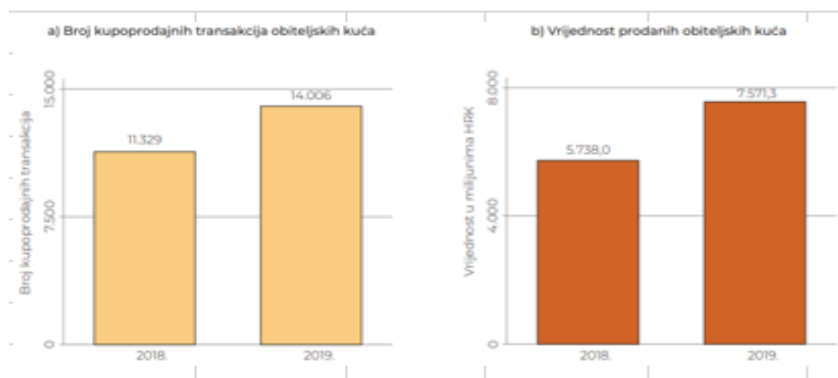
Kuće

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%.

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

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



Izvor: EIZ i MGIPU

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.

Potres koji je zadesio Zagreb rezultirao je povećanom potražnjom za uredskim prostorima veće površine izvan centra na području Grada Zagreba što je vidljivo u drugom kvartalu 2020.

Mjesečni zakup uredskih prostora u Gradu Zagrebu za A kategoriju kreće se u rangu 12-14 EUR po četvornom metru i 8-10 EUR po četvornom metru za uredski prostor B kategorije.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU i HIZ i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Zemljišta

Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. porastao za 8,6% u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7%.

2019. godine ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4%.

Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša 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 Republike Hrvatske 2019., MHIPU i HIZ

6.4 Turistički sektor

U 2018. u komercijalnim smještajnim objektima ostvareno je 19,6 milijuna dolazaka i 91, milijuna noćenja turista. U odnosu na 2018. ostvaren je porast dolazaka turista za 4,8% te porast noćenja za 1,8%.

Istarska županija ostvarila je najviše dolazaka i noćenja turista u 2019. i to 4,5 milijuna noćenja, što je 22,9% od ukupno ostvarenih dolazaka i 28,9% od ukupno ostvarenih noćenja. Slijedi Splitsko-dalmatinska županija s ostvarenih 3,7 milijuna dolazaka i 18,0 milijuna noćenja turista, što je 18,7% od ukupno ostvarenih dolazaka i 19,7% od ukupno ostvarenih noćenja.

Dubrovnik je u 2019. bio grad s najviše ostvarenih noćenja i to 4,3 milijuna noćenja, dok je u Kontinentalnoj Hrvatskoj najviše noćenja ostvario Grad Zagreb (2,6 milijuna), Rakovica (305 tisuća), Sveti Martin na Muri (147 tisuća), Tuhelj (146 tisuća) te Osijek (129 tisuća).

Izvori: www.dzs.hr, Dolasci i noćenja turista u 2019., 28.02.2020.

Slika 8. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2019.

	Ukupno objekata	Ukupno broj smještajnih jedinica	Ukupno broj stalnih kreveta
2*	50	3963	7974
3*	313	20266	39965
4*	329	29718	57636
5*	44	6161	12075
Hotel - ukupno RH:	736	60108	117650
Hotel baština (heritage)	22	988	1831
Difuzni hotel	2	32	62
Integralni hotel	20	390	829
Hotel posebnog standarda	4	1096	2196
Hotel - ukupno RH:	784	62614	122568

Izvor: www.mint.gov.hr, Ministarstvo turizma

6.5 Industrijska proizvodnja

Industrijska se proizvodnja u ožujku smanjila za 2,8% u odnosu na veljaču, dok je na tromjesečnoj razini prvog tromjesečja bila niža za 0,9% u odnosu na prosječno ostvarenje iz prethodna tri mjeseca.

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, svibanj 2020

6.6 Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Osobna potrošnja je u padu zbog smanjenja zaposlenosti i očekivanog smanjenja dijela plaća.

Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost.

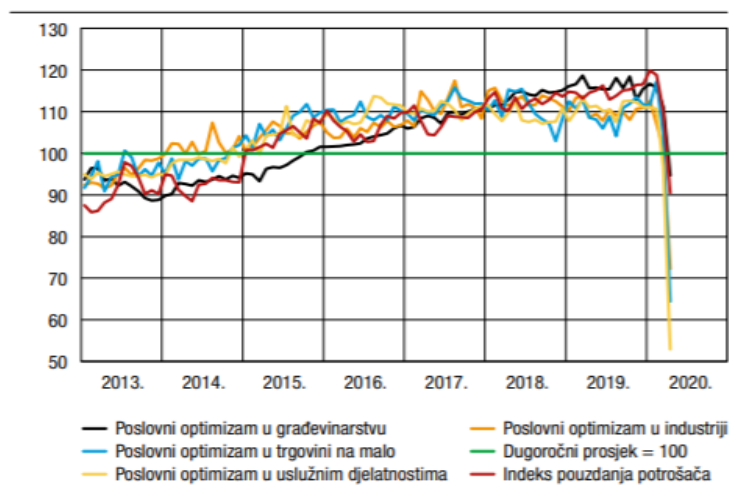
Prema prognozama Svjetske banke očekuje se pad BDP-a u 2020. za 9,3 %.

Uslijed potresa koji je zadesio Zagreb dana 22.03.2020. počeli su se pojavljivati oglasi za prodaju stanova u središtu grada i u dijelu Podsljemenske zone s cijenama nižima i do 30 % nego u 2019. Pod utjecajem potresa u Zagrebu se povećala potražnja za najmom nekretnina, koji se uglavnom nudi po najmanje 10 % nižoj cijeni.

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.

Izvori: Europska komisija, Ocjena napretka u provedbi strukturnih promjena, 28.2.2019., www.poslovni.hr, Istraživanja HPB-nekretnine d.o.o.

Slika 9. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



Izvori: Ipsos; HNB (sezonska prilagodba HNB-a)

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. 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 dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

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

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

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

7.2. Odabir metode procjenjivanja

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

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Ovdje se napominje da se podaci o poredbenim nekretninama prikupljaju putem internet servisa (geoportal.dgu.hr, google.hr/maps). Navedene poredbene nekretnine nisu pregledane, te nije moguća potvrda da dostupno stanje sa navedenih servisa odgovara stanju u trenutku izrade procjene i/ili stanju u trenutku kupoprodaje istih.

Također je na isti način izvršena procjena bruto površine poredbenih nekretnina, sa pretpostavkom uređenosti i načina korištenja podrumskih etaža ili etaža potkrovlja / tavana i sa pretpostavkom da se svaka etaža prostire na cjelokupnoj upisanoj tlocrtnoj površini objekta - navedenoj u katastru (ako nije moguća procjena površine izmjerom na jednom od navedenih internet servisa).

8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1 *ID Nekretnine (PU)* 4254632

Lokacija: Sesvete, Ljudevita Posavskog 3 (TC Milenij)

Datum ugovora: 30.04.2020. ICSN: 142,54

K.č.: 7247/5

K.o.: Sesvete

Površina NKP (m²): 76,79 god. gradnje: 1998

Namjena: poslovna - trgovačka

Cijena (Kn): 165.000,00

Cijena (Kn/m²): 2.148,72

Usporedba 2 *ID Nekretnine (PU)* 4194109

Lokacija: Sesvete, Ljudevita Posavskog 3 (TC Milenij)

Datum ugovora: 21.01.2020. ICSN: 140,79

K.č.: 7247/5

K.o.: Sesvete

Površina NKP (m²): 30,65 god. gradnje: 1998

Namjena: poslovna - trgovačka

Cijena (Kn): 50.000,00

Cijena (Kn/m²): 1.631,32

Usporedba 3 *ID Nekretnine (PU)* 4132057

Lokacija: Sesvete, Ljudevita Posavskog 3 (TC Milenij)

Datum ugovora: 16.12.2019. ICSN: 137,38

K.č.: 7247/5

K.o.: Sesvete

Površina NKP (m²): 34,29 god. gradnje: 1998

Namjena: poslovna - trgovačka

Cijena (Kn): 100.000,00

Cijena (Kn/m²): 2.916,30

Usporedba 4 *ID Nekretnine (PU)* 4121476

Lokacija: Sesvete, Ljudevita Posavskog 3 (TC Milenij)

Datum ugovora: 19.09.2019. ICSN: 133,46

K.č.: 7247/5

K.o.: Sesvete

Površina NKP (m²): 54,30 god. gradnje: 1998

Namjena: poslovna - trgovačka

Cijena (Kn): 160.000,00

Cijena (Kn/m²): 2.946,59

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje ICSN: 141,09

8.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

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

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (Kn)	Kn/m ²
Sesvete, Ljudevita Posavskog 3 (TC Milenij)	165.000,00	142,54	141,09	0,9898	163.321,52	2.126,86
Sesvete, Ljudevita Posavskog 3 (TC Milenij)	50.000,00	140,79		1,0021	50.106,54	1.634,80
Sesvete, Ljudevita Posavskog 3 (TC Milenij)	100.000,00	137,38		1,0270	102.700,54	2.995,06
Sesvete, Ljudevita Posavskog 3 (TC Milenij)	160.000,00	133,46		1,0270	164.320,86	3.026,17

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

Sesvete, ulica Ljudevita Posavskog 3	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 3	
	Sesvete, ulica Ljudevita Posavskog 3	Sesvete, Ljudevita Posavskog 3 (TC Milenij)	Sesvete, Ljudevita Posavskog 3 (TC Milenij)	Sesvete, Ljudevita Posavskog 3 (TC Milenij)	Sesvete, Ljudevita Posavskog 3 (TC Milenij)	
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Međuvremenski izjednačena cijena	--	163.321,52	50.106,54	102.700,54	164.320,86	
Površina NKP (m²):	39,43	76,79	30,65	34,29	54,30	
Jedinična cijena po metru kvadratnom	2.252,24	2.126,86	1.634,80	2.995,06	3.026,17	
FIZIČKI ASPEKTI						
Starost	22	slično	slično	slično	slično	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena jedinična cijena po m²	2.252,24	2.126,86	1.634,80	2.995,06	3.026,17	
Tehničko stanje	prosječno	bez izvida	bez izvida	bez izvida	bez izvida	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena jedinična cijena po m²	2.252,24	2.126,86	1.634,80	2.995,06	3.026,17	
Lokacija	prosječna	ista	ista	ista	ista	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena jedinična cijena po m²	2.252,24	2.126,86	1.634,80	2.995,06	3.026,17	
Površina lokala	39,43	76,79	30,65	34,29	54,30	
Prilagodba	1,00	1,05	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena jedinična cijena po m²	2.287,69	2.233,20	1.634,80	2.995,06	3.026,17	
Cestovni pristup i parkiranje	vrlo dobro	isto	isto	isto	isto	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena jedinična cijena po m²	2.287,69	2.233,20	1.634,80	2.995,06	3.026,17	
Pristup sredstvima javnog prijevoza	prosječan	isti	isti	isti	isti	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena jedinična cijena po m²	2.287,69	2.233,20	1.634,80	2.995,06	3.026,17	
Ostale prilagodbe						
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena jedinična cijena po m²	2.287,69	2.233,20	1.634,80	2.995,06	3.026,17	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%):		5%	0%	0%	0%	
Indikator vrijednosti		2.472,31	2.233,20	1.634,80	2.995,06	3.026,17

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		239,10	837,51	-522,75	-553,86
Odstupanje od prosjeka u postotku:		10%	34%	21%	22%
Kvadrat odstupanja:		57.171	701.421	273.270	306.762
Standardno odstupanje:	578,49	23%	zadovoljava	nezadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	1.156,99	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Indikator vrijednosti	2.751,48	2.233,20	-	2.995,06	3.026,17
------------------------------	-----------------	----------	---	----------	----------

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		518,27		-243,58	-274,69
Odstupanje od prosjeka u postotku:		19%		9%	10%
Kvadrat odstupanja:		268.607		59.332	75.455
Standardno odstupanje:	366,69	13%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	733,39	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost nekretnine:	108.490,69 kn
-------------------------------	----------------------

9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Lokal oznake D1-L1 (etaža E-94)

na adresi: Sesvete, ulica Ljudevita Posavskog 3

z.k.č.: 7247/5

k.o.: Sesvete Novo

z.k.ul.: 817

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

108.000,00 kn

2.739,03 Kn/m² NKP

14.400,00 €

124,50 €/m² NKP

1€ = 7,556973 kn

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.

Izradio:

Tihomir Orečić

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Zagreb, 28.01.2021.

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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

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

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

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

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

Tihomir Orečić

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

Zagreb, 28.01.2021.

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE





DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 28.01.2021. 00:06

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325422, SESVETE NOVO

Broj ZK uložka: 817

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4471/2017
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 94 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7247/5	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG ZGRADA, SESVETE, ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 3 ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG DVORIŠTE ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG			24647 4990 19657	
		UKUPNO:			24647	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
94.	Suvlasnički dio: 29,6/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-94) Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se slijedeći upis: povezano s vlasništvom posebnog dijela - D1-L1 lokala oznake D1 - L1 u prizemlju, površine 39,43 m2 ZAGREBAČKA PIVOVARA D.D. , OIB: 83771985821, ZAGREB, ILICA 224	
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-4610/2008/817 prenosi se slijedeći upis: Zabilježeno je da je prijenos prava vlasništva sa imena Mapok Gradnje d.o.o. obavljen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od =135.000,00 DEM u kunsjoj protuvrijednosti, spp.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.01.2021.