

procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje



PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

INTERNA OZNAKA

338/2024/AMB

NEKRETNINE

Poslovni prostor br. 4 upisan u zk.ul.br. 24319 k.o Grad Zagreb, 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), na adresi Skalinska ulica br. 4 i Opatovina br. 11, Zagreb

NARUČITELJ

Stečajna masa iza Glumina banka d.d. u stečaju, Strojarska cesta 20, Zagreb

DATUM

22.11.24

UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	729.300,00	Eur	ZAOKRUŽENO	729.000,00	Eur
---	-------------------	------------	-------------------	-------------------	------------

Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.1.1 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.1.2 Stanje u katastarskom operatu.....	8
2.2 Tehnički opis.....	10
2.3 Iskaz površine.....	11
2.4 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 13.11.2024. godine.....	12
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	15
3.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	15
3.1.2 Obuhvat.....	15
3.1.3 Indeksi nekretnina.....	16
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	17
4.1 Procjena tržišne vrijednosti zgrada – troškovna metoda.....	19
4.1.1 Procjena troškova gradnje.....	19
4.1.2 Poslovni prostor.....	20
4.1.3 Uzgredni troškovi.....	22
4.1.4 Ukupna vrijednost.....	22
5 Rekapitulacija.....	23

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnine: - poslovni prostor br. 4 upisan u zk.ul.br. 24319 k.o Grad Zagreb, 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), na adresi Skalinska ulica br. 4 i Opatovina br. 11, Zagreb
Naručitelj:	Stečajna masa iza Glumina banka d.d. u stečaju, Strojarska cesta 20, Zagreb
Nekretnina:	Poslovni prostor br. 4 upisan u zk.ul.br. 24319 k.o Grad Zagreb, 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), na adresi Skalinska ulica br. 4 i Opatovina br. 11, Zagreb
Datum pregleda nekretnine:	13.11.2024.
Dan kakvoće:	13.11.2024.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Dan vrednovanja:	22.11.2024.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlčeva 39, Zagreb

UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	729.300,00	Eur	ZAOKRUŽENO:	729.000,00	Eur
---	------------	-----	--------------------	------------	-----

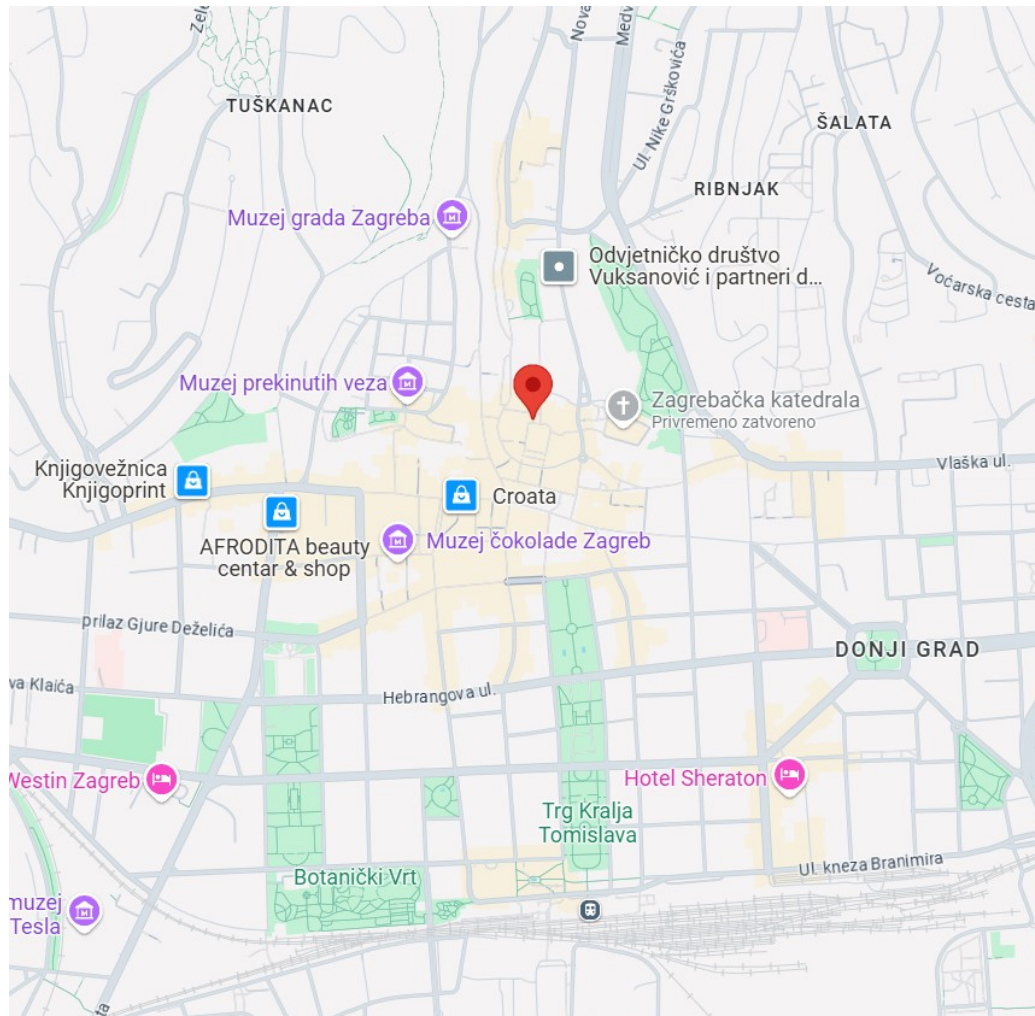
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike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

U Zagrebu, 22. studenog 2024. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Skalinska ulica 4, Zagreb
----------	---------------------------



- prikaz lokacije u odnosu na grad Zagreb-



- prikaz mikrolokacije k.č.br. 1820 k.o. Centar s Geoportala DGU -

2.1.1 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 24319 k.o. Grad Zagreb, 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) je upisan poslovni prostor br. 4 – (administrativne prostorije) na I. katu i potkrovlju objekta sa ulazom iz prizemlja, ukupne površine 561 čm, označeno žutom bojom. Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 30.10.2024. 08:43

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28556/2020
Aktivne plombe: Z-4481/2020 (E-3)

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 24319

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 3 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)****A****Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2673	KUĆA POPISNI BROJ 355 I DVORIŠTE U SKALINSKOJ ULICI BR. 4 I OPATOVINI BR. 11		165,7	596	
		UKUPNO:		165,7	596	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Poslovni prostor br. 4 - (administrativne prostorije) na I. katu i potkrovlju objekta sa ulazom iz prizemlja, ukupne površine 561 čm, označeno žutom bojom D. S. - TRGOVINA D.O.O., OIB: 47466141523, MAKSIMIRSKA CESTA 119, 10000 ZAGREB	
3.3	Zaprimljeno 25.10.2017.g. pod brojem Z-56235/2017 VIDI C-3.1	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zabilježuje se da se uknjižba prava vlasništva, odnosno korištenja u korist posebnih dijelova zgrade, odnosi i na zajedničke nedjeljive dijelove zgrade u njihovim međusobnim omjerima.	ZABILJEŽBA
2.1	Nekretnine u A uknjižene su kao: DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 22. rujna 2003. Z - 20976/03 Temeljem rješenja Ministarstva kulture uprava za zaštitu kulturne baštine kl. UP/I 612-08/02-01/944 Ur. br. 532f-10-1/8 (JB) - 03-2 od 31. siječnja 2003. zabilježuje se da kuća popisni broj 355 sagrađen na zk. čkbr. 2673 dvorište u Skalinskoj ulici br. 4 i Opatovini br. 11 sa 165,7 čhv ili 596 čm ima svojstvo kulturnog dobra.		ZABILJEŽBA
1. Na suvlasnički dio: 3			

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

30.10.2024. 08:45:58

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 24319

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Primljeno: 25. svibnja 1998. Z - 9967/98. Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 18. travnja 1998. sačinjenog u formi javnobilježničkog akta br. OU-486/98. od 19.05.1998. uknjižuje se pravo zalog na nekretnine za kredit u iznosu glavnice od 3.608.451,28 DEM, u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, važećem na dan povrata kredita, sa 25 % kamata godišnje, koje teče od dana isplate kredita sve do roka povrata, a 3 % mjesečno od dana dolaska dužnika u zakašnjenje, do povrata cjelokupnog dugovanja, uvećano za eventualne troškove i ostale uvjete iz sporazuma, za korist: GLUMINA BANKA D.D., TRPINSKA BR. 9, ZAGREB	3.608.451,28 DEM	
2. Na suvlasnički dio: 3			
2.1	Zaprimljeno 19.02.2009. broj Z-9470/09 Temeljem rješenja o ovrsi posl. br. Ovr-4103/08 od 29. travnja 2009. zabilježuje se ovrha na nekretnini		ZABILJEŽBA OVRHE
3. Na suvlasnički dio: 3			
3.1	Zaprimljeno 25.10.2017.g. pod brojem Z-56235/2017 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR. OVR-5691/17 25.09.2017		ZABILJEŽBA vezano uz B 3 (4.1)
4. Na suvlasnički dio: 3			
4.1	Zaprimljeno 23.10.2018.g. pod brojem Z-56256/2018 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA RADI IZDAVANJA BRISOVNOG OČITOVANJA, ZAPRIMLJENA PRED OPĆINSKIM GRAĐANSKIM SUDOM U ZAGREBU DANA 10. LISTOPADA 2018. GODINE POD POSLOVNIM BROJEM P-4826/2018		vezano uz B 3 (4.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.

2.1.2 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U posjedovni list br. 3194 k.o. Centar je upisana k.č.br. 1820 kao Opatovina – Skalinska ulica, kuća br. 1 1 11, Zagreb, Opatovina 11, Zagreb, Skalinska ulica 4, površine 590 m² i dvorište površine 29 m², sveukupne površine 619 m². Posjedovni list je prikazan u nastavku.



NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.10.2024. 09:04

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CENTAR (Mbr. 335240)

Posjedovni list: 3194

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
3/5	UGOSTITELJSKO PODUZEĆE"LOTRŠČAK", OPATOVINA 11, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	
2/5	STUDENTSKO KULTURNO UMJETNIČKO DRUŠTVO "IVAN GORAN KOVAČIĆ", OPATOVINA 11, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1820	OPATOVINA - SKALINSKA ULICA	619	19	KD	
			KUĆA BR.4 I 11, Zagreb, Opatovina 11, Zagreb, Skalinska ulica 4	590			
			DVORIŠTE	29			
Ukupna površina katastarskih čestica				619			

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

Značenje oznaka pravnih režima: KD-KULTURNO DOBRO.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 30.10.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

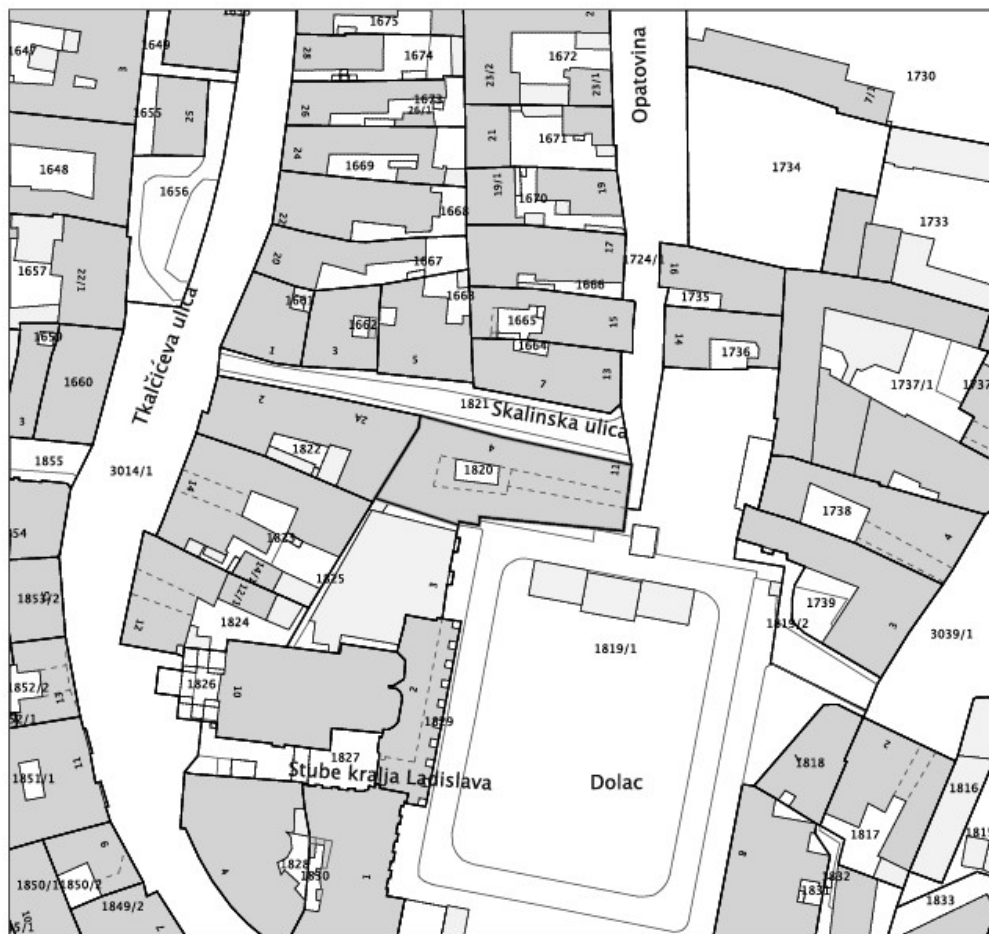
K.o. CENTAR

k.č.br.: 1820

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



- prikaz k.č.br. 1820 k.o. Centar na katastarskom planu -

2.2 TEHNIČKI OPIS

U tablici u nastavku dane su karakteristike nekretnine utvrđene na uviđaju održanom 13. studenog 2024. godine:

LOKACIJA	Skalinska ulica 4, Zagreb
TIP GRAĐEVINE	Poslovni prostor
GODINA GRADNJE	Oko 1905. godine
PROČELJE	Uređeno
KROVNA KONSTRUKCIJA	Izvedena, loše stanje
LIMARIJA	Izvedena, loše stanje
TEMELJI	Izvedeni
HIDROIZOLACIJA	Loše stanje
NOSIVA KONSTRUKCIJA	AB + opeka, konstruktivne pukotine
STROPNA KONSTRUKCIJA	AB djelomično i djelomično drveni grednik, pukotine, urušavanje
KROVIŠTE	Izvedeno, u lošem stanju
PREGRADNI ZIDOVI	Opeka, vidljiva jer je otpala žbuka i nalič
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i oličeni, pukotine žbuke i naliča, odvajanje žbuke i naliča
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i oličeni, pukotine žbuke i naliča, odvajanje žbuke i naliča
PODNA OBLOGA	Šuta, otpadnuta žbuka i nalič po podu
PROZORI	Drveni, oguljeni lak s prozora
VRATA	Vanjska – drvena, Unutarnja – drvena i ostakljena, oguljeni lak, derutna
INSTALACIJE VODE	Izvedena s priključkom na mrežu, ali nije u funkciji
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedena s priključkom na mrežu, ali nije u funkciji
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena s priključkom na mrežu, ali nije u funkciji
INSTALACIJA PLINA	Izvedena s priključkom na mrežu, ali nije u funkciji
GRIJANJE	Radijatori, nisu u funkciji
SPECIFIČNOSTI	Zgrada se nalazi u samom centru grada Zagreba. Nalazi se u starom dijelu u kojem se nalaze poslovni prostori za obavljanje ugostiteljske djelatnosti uz pješačku zonu. Dakle, radi se o lokacijski frekventnom mjestu. Predmetni poslovni prostor je u lošem stanju. Korištenje istog je opasno. U građevinskom smislu u isti su potrebna velika ulaganja da bi isti bio siguran za korištenje i da bi vršio svoju funkciju. Na velikom dijelu je vidljivo opadanje konstruktivnih dijelova zgrada, opadanje krovništva, velika vlaga. Prostor je neodržavan, neuređen i nije siguran za korištenje.

2.3 ISKAZ POVRŠINE

Površina poslovnog prostora je utvrđena prema upisu u zemljišnu knjigu te je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	NETO KORISNA POVRŠINA (m ²)
Poslovni prostor br. 4 upisan u zk.ul.br. 24319 k.o Grad Zagreb, 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), na adresi Skalinska ulica br. 4 i Opatovina br. 11, Zagreb	561,00

2.4 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 13.11.2024. GODINE





3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

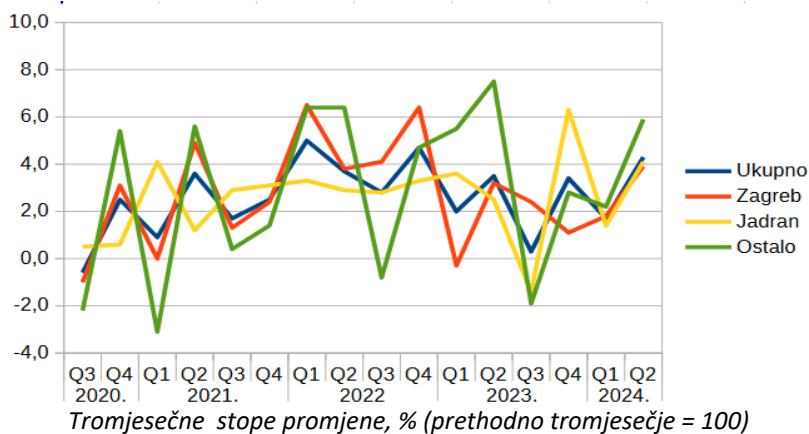
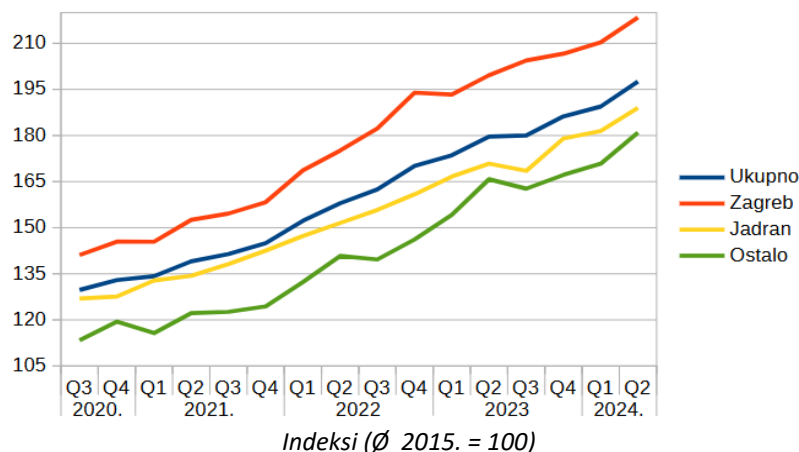
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 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 smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

3.1.2 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.

3.1.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina	Kvartal	Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2020.	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
	Q3	162,44	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,00	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	218,4	188,98	180,96



* Državni zavod za statistiku

4 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 energetsom pregledu zgrade i energetsom 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 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.

Nekretnina se ne može procjenjivati prihodovnom metodom jer ista zbog svog lošeg stanja ne ostvaruje prihode.

S obzirom da je nekretnina u lošem, derutnom i neuporabljivom stanju te niti jedna usporedna nekretnina iz Zbirke kupoprodajnih cijena ne može poslužiti za usporedbu kao što se ne može koristiti prihodovna metoda jer nekretnina ne ostvaruje prihode, vrednovana nekretnina će se, a s obzirom kako ne postoje dovoljno pouzdani podaci za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa građevine na ovom području, procjenjivati troškovnom metodom, a kako je vidljivo u nastavku.

4.1 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZGRADA – TROŠKOVNA METODA

Troškovna vrijednost građevina proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje 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.

4.1.1 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 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 umanjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje.

4.1.2 POSLOVNI PROSTOR

Površina poslovnog prostora [m ²]	561,00
Nova vrijednost* [eur/m ²]	5.000,00
Vrijednost novogradnje - ukupno [eur]	2.805.000,00
Godina procjene [godina]	2024
Prosječna godina izgradnje [godina]	1905
Starost objekta [godina]	119
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	120
Preostali vijek korištenja [godina]	1
Relativna starost [%]	100
Odabrani faktor korištenja	4,5
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	25
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	30
Zamjenska starost zgrade [godina]	90
Linearni otpis [%]	75
Linearni otpis [eur]	2.103.750,00
Preostala sadašnja vrijednost [eur]	701.250,00
Preostala sadašnja vrijednost [eur/m ²]	1.250,00

** NAPOMENA: za odabir nove vrijednosti je u obzir uzeta nepristupačna lokacija u samom centru Grada Zagreba gdje je prilikom izgradnje nove građevine teže dopremiti materijale i strojeve.*

			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 	vrlo dobra 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 	vrlo dobra 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 	dovoljna 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 	dovoljna 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 	nedovoljna 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	1,0	4,5	4,5

4.1.3 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgedni 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.

Uzgedni troškovi su u sljedećoj tablici obračunati kao 1,00% normalnih troškova gradnje.

Izračun uzgednih troškova	Vrijednost novogradnje (eur)	(%)	Ukupno (eur)
Poslovni prostor br. 4 upisan u zk.ul.br. 24319 k.o Grad Zagreb, 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), na adresi Skalinska ulica br. 4 i Opatovina br. 11, Zagreb	2.805.000,00	1,00	28.050,00

4.1.4 UKUPNA VRIJEDNOST

Ukupna procijenjena vrijednost obiteljsko stambene zgrade prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade i ukupnih uzgednih troškova.

Poslovni prostor br. 4 upisan u zk.ul.br. 24319 k.o Grad Zagreb, 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), na adresi Skalinska ulica br. 4 i Opatovina br. 11, Zagreb	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (eur)
Preostala sadašnja vrijednost	701.250,00
Ukupni uzgedni troškovi	28.050,00
Ukupno:	729.300,00

Nekretnina	Površina (m ²)	Procijenjena vrijednost (eur/m ²)	Procijenjena vrijednost (eur)
Poslovni prostor br. 4 upisan u zk.ul.br. 24319 k.o Grad Zagreb, 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), na adresi Skalinska ulica br. 4 i Opatovina br. 11, Zagreb	561,00	1.300,00	729.300,00

5 REKAPITULACIJA

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 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.

Nekretnina se ne može procjenjivati prihodovnom metodom jer ista zbog svog lošeg stanja ne ostvaruje prihode.

S obzirom da je nekretnina u lošem, derutnom i neuporabljivom stanju te niti jedna usporedna nekretnina iz Zbirke kupoprodajnih cijena ne može poslužiti za usporedbu kao što se ne može koristiti prihodovna metoda jer nekretnina ne ostvaruje prihode, vrednovana nekretnina će se, a s obzirom kako ne postoje dovoljno pouzdani podaci za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa građevine na ovom području, procjenjivati troškovnom metodom, a kako je vidljivo u nastavku.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost poslovnog prostora na dan izrade ovog elaborata iznosi:

NEKRETNINA	NETO KORISNA POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (Eur/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NA DAN IZRADE OVOG ELABORATA (Eur)
Poslovni prostor br. 4 upisan u zk.ul.br. 24319 k.o Grad Zagreb, 3. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3), na adresi Skalinska ulica br. 4 i Opatovina br. 11, Zagreb	561,00	1.300,00	729.300,00
ZAOKRUŽENO:			729.000,00

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, 22. studenog 2024. godine



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su-548/2021-4
Zadar, 29. studenoga 2021.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), predsjednik Trgovačkog suda u Zadru, Tomislav Jurlina,

riješio je

1. Žarko Željko, dipl.ing. građevine iz Sukošana, Ždralovac 6, rođen 7. srpnja 1958. u Zagrebu, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom i procjeniteljem s danom 29. studenoga 2021. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Dana 4. studenoga 2021. Žarko Željko podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je uz zamolbu dostavio policu WIENER osiguranja broj 1399-00057307, uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavio vještačenje, izvadak iz evidencije stručnog usavršavanja, rješenje Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj 4 Su-635/17- 5 od 29. studenoga 2017. i presliku osobne iskaznice.

Sud je od Ministarstva pravosuđa zatražio potvrdu da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu.

Uvidom u rješenje Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj 4 Su-635/17-5 utvrđeno je da je Žarko Željko imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina dana 29. studenoga 2017., na rok od četiri godine.

Uvidom u policu WIENER osiguranja broj 1399-00057307 utvrđeno je da je osiguranik Žarko Željko osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 16. rujna 2021. godine do 16. rujna 2022.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.



Predsjednik suda
Tomislav Jurlina, v.r.

Pouka o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba.

DNA:

1. Žarko Željko, uz nalog za plaćanje sudske pristojbe na rješenje u iznosu od 200,00 kn
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave