

OČITOVANJE VJEŠTAKA O PROSJEČNOJ STOPI PORASTA TRŽIŠNIH VRIJEDNOSTI NEKRETNINA U GRADU ZAGREBU U PERIODU OD OŽUJKA 2022. DO OŽUJKA 2024. GODINE

Nekretnina:	garaža u stambeno poslovnoj zgradi u Zagrebu, Jaruščica 9 k.o. Blato Novo, zk.ul.br. 50154 - suvlasnički udio redni broj: 42
Naručitelj procjene:	JARUŠČICA PROJEKT d.o.o. za poslovanje nekretninama – u stečaju Jaruščica 9 10000 Zagreb
Dan vrednovanja procjene:	16. ožujka 2022.
Dan kakvoće nekretnine:	16. ožujka 2022.
Stalni sudski vještak:	Daria Halbauer, dipl.ing.arh.

1. Uvod

Elaborat procjene vrijednosti nekretnine broj 05/2022 godine izradila sam na zahtjev Naručitelja, JARUŠČICA PROJEKT d.o.o. za poslovanje nekretninama – u stečaju, Jaruščica 9, 10000 Zagreb, OIB: 02217546383 16. ožujka 2022. godine za potrebe prodaje nekretnine u stečajnom postupku.

Predmet procjene bila je garaža oznake G-3, u podrumu objekta S 3, Jaruščica 9 - stambeno-poslovne zgrade u Zagrebu, naselje Lanište.

Garaža predmet procjene upisana je kao 42. suvlasnički udio: 18/10000 etažno vlasništvo (E-42); stambeno-poslovna zgrada u kojoj je u podrumu smještena garaža predmet ove procjene izgrađena je na zemljištu zk.č.br. 1199/1 k.o. Blato Novo, zk.ul.br. 50154 Općinskog suda u Novom Zagrebu – ZK Odjel Novi Zagreb.

Ukupna korisna vrijednost površina (KVP) procjenjivane garaže iznosila je 11,39 čm.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 16. ožujak 2022. koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

Procijenjena vrijednost na dan 16. ožujka 2022. godine iznosila je 12.500,00 EUR.

Temeljem **Zaključka** Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu 4-St-1094/2012-1966 od 20. ožujka 2024. godine po sutkinji Goranki Boljkovac potrebno je dati očitovanje od sudskog vještaka Darije Halbauer o prosječnoj stopi porasta tržišnih vrijednosti nekretnina u Gradu Zagrebu u periodu od ožujka 2022. godine do ožujka 2024. godine a vezano za elaborat procjene vrijednosti nekretnina broj 05/2022 izrađen po Daria Halbauer, dipl.ing.arh, stalni sudski vještak u graditeljstvu i procjeni nekretnina.

2. Očitovanje vještaka

Zadnji objavljeni indeksi DZS cijena za nekretnine za Grad Zagreb su za Q3 2023. godine te je moguće dati očitovanje za raspon od Q1 2022. godine do Q3 2023. godine.

Od Q1 2022. godine do Q3 2023. godine porast cijena za Grad Zagreb prema indeksima iznosi oko 21%.

Porast cijena od Q1 2022. godine do 03/2024. godine za Grad Zagreb može se računati s rasponom od 21% do 25%.

Na dan provjere web stranica *Burza nekretnina* nije dostupna.

Burza nekretnina prati kretanje cijena stambenih nekretnina u cijeloj RH (bez selekcioniranja po regijama); zadnja dostupna statistika indeksacija je od 07/2022 godine do 01/2024 godine.

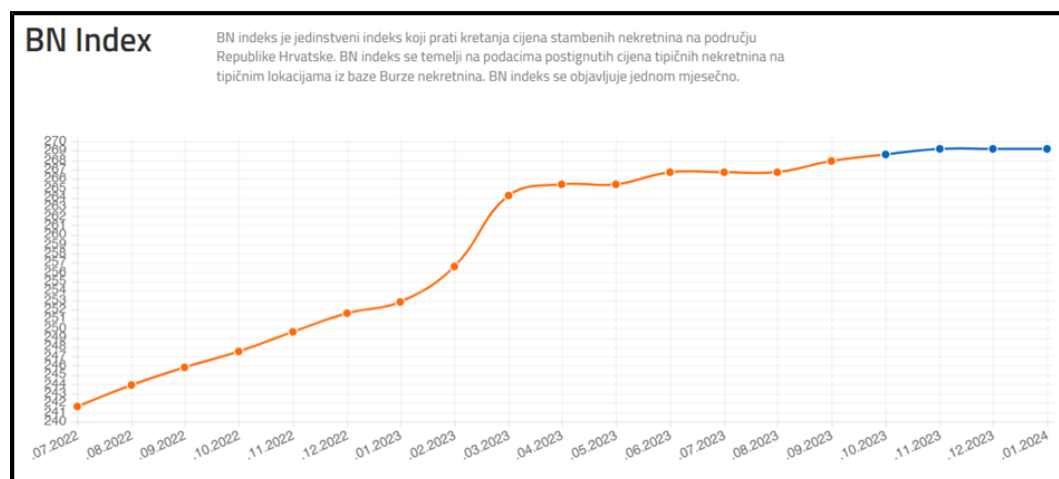
Mišljenja sam da je indeksacija DZS pouzdanija od Burze Nekretnina jer radi razdvajanja indeksa po regijama RH.

U prilogu je indeksacija DZS i zadnja statistika sa Burze nekretnina koja je bila dostupna na web stranici Burze nekretnina.

DZS STATISTIKA:

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ¹⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾			
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02
	Q2	120,60	108,55	123,40	131,15
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40

BN INDEKS:



3. Z a k l j u č a k

Porast cijena od Q1 2022. godine do Q1/2024. godine za Grad Zagreb može se računati s **prosječnim rasponom od 23%.**

Očitovanje izradila :

Zagreb, 28. ožujka 2024.

Daria Halbauer, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Broj: 4 Su-47/2021



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

Broj: 4 Su-47/2021
Zagreb, 1. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Daria Halbauer, 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

Daria Halbauer (OIB 42934308439), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Bosiljevska 45, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Daria Halbauer, 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 su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

**SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE**
Vjeran Blažeković

- O tome obavijest:
1. Daria Halbauer
 2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
 3. U spis

