

PROCJEMBENI ELABORAT 47/2-B2-2020



Nekretnina: **Građevinsko zemljište**

Lokacija: **Ulica Blage Zadre bb, Sessvetski Kraljevec, 10360 Sessvete**

Naručitelj: **B2 KAPITAL d.o.o, Radnička 41, 10000 Zagreb**

Svrha: **Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:

Centar Akcija d.o.o.

Zagreb, Kačićeva 16

 **CeA**
Centar Akcija d.o.o., Zagreb
OIB 90452267870

Zagreb, studeni 2020. godine

VLASNIK:

Prema priloženom z.k. izvratku

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina

Koordinate:

Interna oznaka:

Adresa:

Zemljišnoknjižni uložak:

Zemljišnoknjižna čestica:

ZK Katastarska općina:

Općinski sud u

Katastarska čestica:

Katastarska općina:

Namjena:

Datum pregleda nekretnine:

Svrha procjenjivanja:

Pretpostavka procjenjivanja:

Građevinsko zemljište

45°49'39.5"N 16°07'35.8"E

EG3

Ulica Blage Zadre bb, Sesvetski Kraljevec,
10360 Sesvete

6983

511/2

Sesvetski Kraljevec

Sesvetama, ZK odjel Sesvete

511/2

Sesvetski Kraljevec

M - mješovita namjena

11.11.2020.

Određivanje tržišne vrijednosti

Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretninu :

Građevinsko zemljište

na lokaciji:

Ulica Blage Zadre bb, Sesvetski Kraljevec, 10360 Sesvete

iznosi :

8.020.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,567556 kn

1.060.000,00 €

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promjenu vlasništva.

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.

Imenovanje procjenitelja



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

Broj: 4 Su-150/17
Zagreb, 17. veljače 2017.

RJEŠENJE

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

riješio je

Tomislav Perković, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Kačićeva 16, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Tomislav Perković, 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 ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Tomislav Perković
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis



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

Broj: 4 Su- 576/2019
Zagreb, 20. svibnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Centar Akcija d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

r i j e š i o j e

Utvrđuje se da pravna osoba **CENTAR AKCIJA d.o.o.** iz Zagreba, Kačićeva 16 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Centar Akcija d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Centar Akcija d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Tomislava Perkovića, dipl.ing.arh., stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u tvrtci Centar Akcija d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. CENTAR AKCIJA d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjembenog elaborata**
- 3. Podaci o identifikaciji nekretnine, 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 primjenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)

• Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
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, 37/00, 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 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18 i 36/19)

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. Izvadak iz ZK od 16.11.2020.g.
2. Izvadak iz katastarskog plana od 17.11.2020.g.
3. Posjedovni list od 16.11.2020.g.

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 predmetno zemljište 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: građevinskog zemljišta upisanog u zk. ul. 6983 k.o. Sesvetski Kraljevec

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 11.11.2020.

Datum očevida: 11.11.2020.

Datum kakvoće: 11.11.2020.

Datum vrednovanja: 17.11.2020.

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 identifikaciji nekretnine i lokaciji

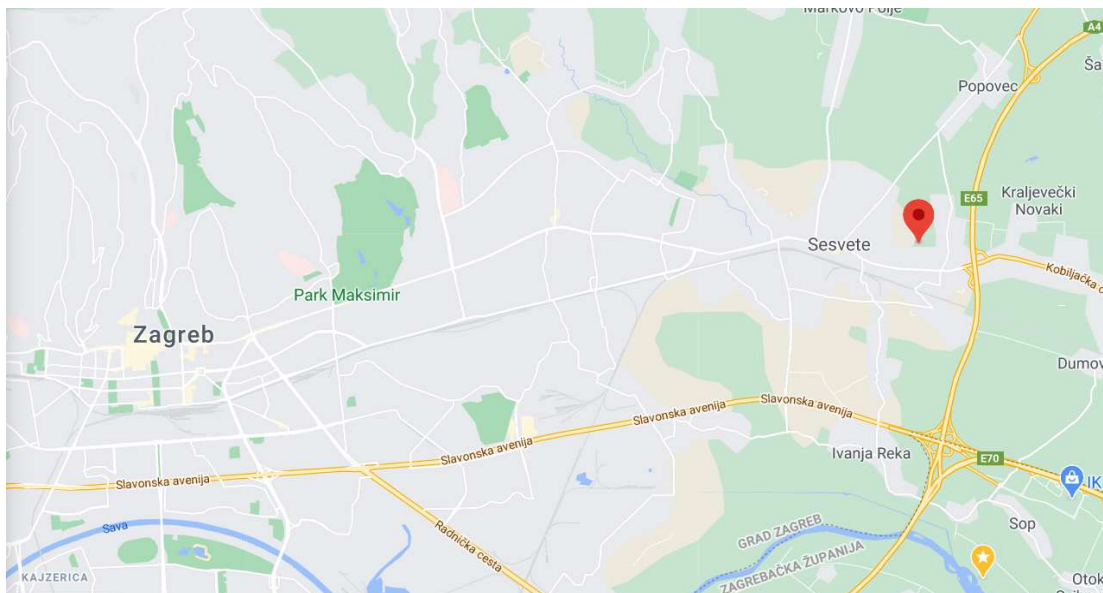
ISKAZ PREDMETNE PARCELE - UPIS U ZEMLJIŠNE KNJIGE I U KATASTAR

z.k. uložak	ZK katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	kat.čest.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
					z.k.	katastar
6983	Sesvetski Kraljevec	511/2	511/2	EKONOMSKO DVORISTE SESVETSKA CESTA	37.156	37.156
POVRŠINA UKUPNO (m ²):					37.156,00	37.156,00

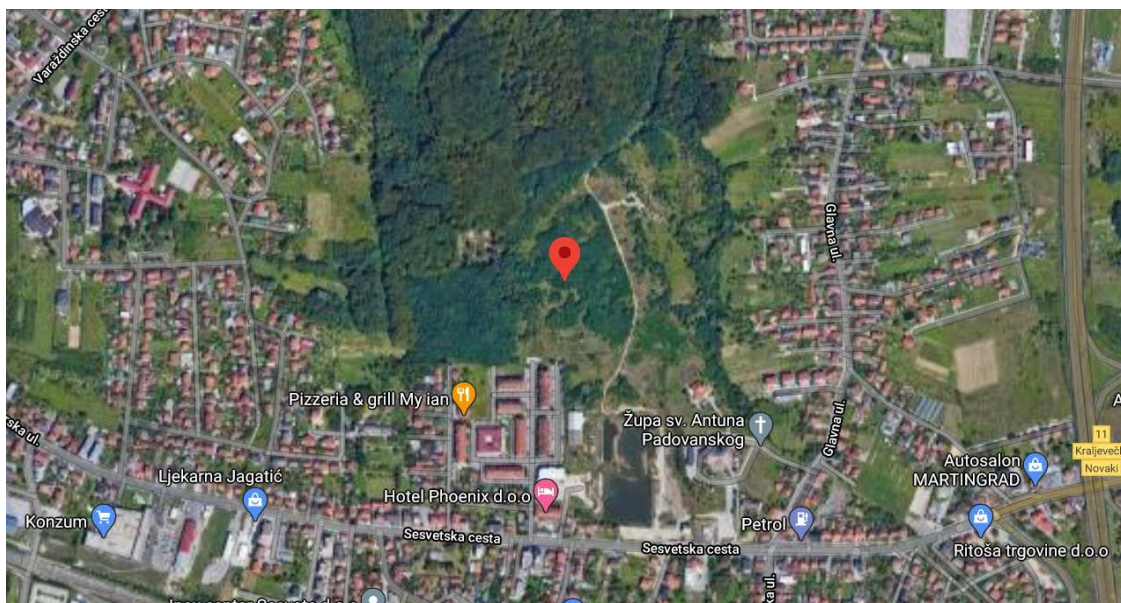
LOKACIJA

Predmetno građevinsko zemljište nalazi se na području naselja Sesvetski Kraljevec, koje pripada gradskoj četvrti Sesvete, u gradu Zagrebu. Obuhvat je smješten na glavnoj cesti prema Dugom Selu, te je okružen poslovnim i stambenim objektima.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



Izvor: <https://www.google.com/maps/>

4. Nalaz na osnovi očevida

Predmet procjene je jedna zemljišnoknjižna čestica, a koja se nalazi u prostorno planskoj oznaci M - mješovita namjena i D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena. Čestica je nepravilnog tlocrtnog oblika, neograđena je i nalazi se na ravnom terenu. Komunalna infrastruktura je dostupna u prilaznoj prometnici.

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

Pristup na javnu prometnu površinu:

DA

Vodovod

NE - dostupno na prilaznoj prometnici

Kanalizacija

NE - dostupno na prilaznoj prometnici

Elektroopskrba

NE - dostupno na prilaznoj prometnici

Plin

NE

DTK

NE - dostupno na prilaznoj prometnici

Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15:

Treća kategorija

Kako se predmetna čestica nalazi u području obvezne izrade UPU-a zona ciglana - sjever, koji još nije donesen, ista se smatra zemljištem 3. kategorije.

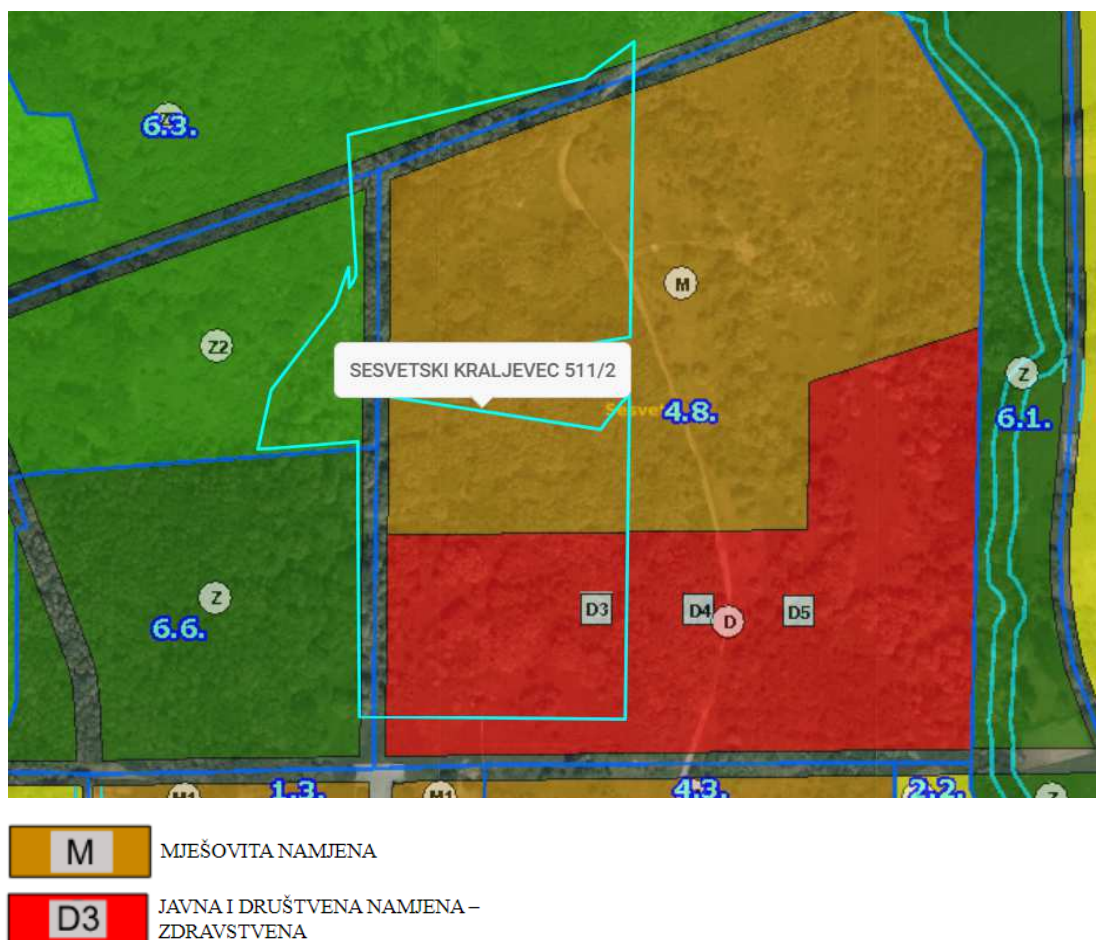
PRIKAZ LOKACIJE ČESTICA



Prostorno planski status lokacije

Važeći prostorni plan:

Generalni urbanistički plan Sesveta - Službeni glasnik Grada Zagreba 19/15



Predmetna čestica se nalazi u području obvezne izrade UPU-a zona ciglana - sjever koji nije donesen. Obzirom na navedeno, predmetna čestica se smatra zemljištem 3. kategorije.



5. Prikaz površina

Površina katastarske čestice iskazana je temeljem dostupnih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta (web portali ePravosudje i katastar.hr)

z.k. uložak	ZK katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	kat.čest.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
					z.k.	katastar
6893	Sesvetski Kraljevec	511/2	511/2	EKONOMSKO DVORISTE SESVETSKA CESTA	37.156	37.156
POVRŠINA UKUPNO (m ²):					37.156,00	37.156,00

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 27.2.2019.g.)

6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 20. od svibnja 2019., sektor Nekretnine: Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize. Tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine.

Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018.g. Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.

Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina.



*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, www.hnb.hr

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 podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

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.

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.

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.

Zaključak:

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 u prometu nekretnina prema Zakonu NN78/15 i Pravilniku NN105/15, odnosno podaci sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina zemljišta

8.1.1. Građevinsko zemljište

Usporedba 1 ID Nekretnine (ZKC) 1148621

Lokacija: **Sesvete**
Datum ugovora: **30.8.2019** ICSN: **133,46**
K.č.: **3055**
K.o.: **Sesvete**
Površina: **4.790,00 m²**
Cijena: **160.000,00 €** Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,392086
Cijena po m²: **33,40 €**
Namjena: **G**



Usporedba 2 ID Nekretnine (ZKC) 943603

Lokacija: **Sesvete**
Datum ugovora: **14.6.2018** ICSN: **114,51**
K.č.: **3862/1**
K.o.: **Sesvete**
Površina: **4.322,00 m²**
Cijena: **190.000,00 €** Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,373855
Cijena po m²: **43,96 €**
Namjena: **G**



Usporedba 3 ID Nekretnine (ZKC) 920229

Lokacija: **Sesvete**

Datum ugovora: **8.6.2018**

ICSN: 114,51

K.č.: **3847**

K.o.: **Sesvete**

Površina: **3.822,00 m²**

Cijena: **162.435,00 €**

Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,386345

Cijena po m²: **42,50 €**

Namjena: **G**



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN:

142,54

8.2. Procjena vrijednosti zemljišta 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) 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.

8.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI*

Godina Year	Tromjesečje 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	Ostalo 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

izvor: www.dzs.hr*

Građevinsko zemljište

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
Sesvete	160.000,00	133,46	142,54	1,0680	170.885,66	35,68
Sesvete	190.000,00	114,51		1,2448	236.508,60	54,72
Sesvete	162.435,00	114,51		1,2448	202.196,18	52,90

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m ²)
Sesvete	0,80	2,00	35,68	1,00	170.885,66	35,68
Sesvete	1,00		54,72	1,00	236.508,60	54,72
Sesvete	1,00		52,90	1,00	202.196,18	52,90

Obzirom da u promatranom području nema poredbenih zemljišta velike površine u M namjeni, kao poredbene transakcije korištena su zemljišta prostorno planske oznake G - poslovna namjena, obzirom da su ona veće površine i samim time su sličnije predmetnoj nekretnini. Kako za predmetnu česticu nije propisan koeficijent iskoristivosti (UPU nije donesen) u poredbenoj metodi isti se neće uzimati u obzir.

8.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

8.2.2.1. Odstupanje u kakvoći zemljišta

Građevinsko zemljište

Ulica Blage Zadre bb, Sesvetski Kraljevec, 10360 Sesvete	Procjenjivana nekretnina <i>Ulica Blage Zadre bb, Sesvetski Kraljevec</i>	Usporedba 1 <i>Sesvete</i>	Usporedba 2 <i>Sesvete</i>	Usporedba 3 <i>Sesvete</i>	
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	170.885,66	236.508,60	202.196,18	
Površina zemljišta	37.156,00	4.790,00	4.322,00	3.822,00	
Cijena po metru kvadratnom	47,77	35,68	54,72	52,90	
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija	prosječna	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	47,77	35,68	54,72	52,90	
Veličina zemljišta	37.156,00	4.790,00	4.322,00	3.822,00	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	47,77	35,68	54,72	52,90	
Oblik zemljišta	prosječan	bolji	bolji	bolji	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	47,77	35,68	54,72	52,90	
Konfiguracija	dobra	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	47,77	35,68	54,72	52,90	
Gradivost	gradivo	gradivo	gradivo	gradivo	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	47,77	35,68	54,72	52,90	
Cestovni pristup	srednji	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	47,77	35,68	54,72	52,90	
Kategorija zemljišta	3.	1,00	1,00	1,00	
Prilagodba	1,00	0,60	0,60	0,60	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	28,66	21,41	32,83	31,74	
Ostalo					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m ²	28,66	21,41	32,83	31,74	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :					
		-40%	-40%	-40%	
Indikator vrijednosti po m²					
	28,66	21,41	32,83	31,74	
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		7,25	-4,17	-3,08	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		25%	15%	11%	
Kvadrat odstupanja:		52,63	17,41	9,50	
Standardno odstupanje:	5,15	18%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	10,30	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Vrijednost građevinskog zemljišta poredbenom metodom:			1.064.896,68 €		
UKUPNO:			1.064.896,68 €		

8.5. Izračun odbitaka i dobitaka

Prilikom očevida na predmetnoj parceli nisu zamijećeni postojeći objekti.

ODBICI:

1. Odbitak zbog troškova rušenja objekata na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	0,00 €
2. Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	
Odvodnja	0,00 €
Vodovod	0,00 €
DTK i stupovi rasvjete	0,00 €
3. Odbitak zbog troškova uklanjanja otpada	0,00 €

DOBICI:

1. Vodni doprinos	0,00 €
2. Komunalni doprinos	0,00 €
3. Priključci	0,00 €

Sveukupna tržišna vrijednost:	1.064.896,68 €
--------------------------------------	-----------------------

Zaokruženo:	1.060.000,00 €
--------------------	-----------------------

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina zemljišta m2 :	37.156
Vrsta:	Građevinsko
Kategorija:	3.
Lokacija:	Ulica Blage Zadre bb, Sesvetski Kraljevec, 10360 Sesvete
Dan vrednovanja:	17.11.2020.

REKAPITULACIJA:

k.č.br. 511/2 - 1. suvlasnički dio (udio 31381/37156 - Hotel Phoenix, društvo sa ograničenom odgovornošću za proizvodnju, trgovinu i usluge, OIB: 21963099228, Sesvetska cesta 29, 10360 Sesvete)	895.000,00 €
---	--------------

k.č.br. 511/2 - 2. suvlasnički dio (udio 5775/37156 - Grad Zagreb)	165.000,00 €
--	--------------

SVEUKUPNO:	1.060.000,00 €
-------------------	-----------------------

9. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište

na adresi: Ulica Blage Zadre bb, Sesvetski Kraljevec, 10360 Sesvete

ZK kat.č.: 511/2

ZK k.o.: Sesvetski Kraljevec

ZK ul.: 6983

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna* vrijednosti zemljišta na lokaciji iznosi:

8.020.000,00 kn

1€ = 7,567556 kn

1.060.000,00 €

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promjenu vlasništva.

Izrada:

Centar Akcija d.o.o.

Zagreb, Kačićeva 16



**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)

Zagreb, studeni 2020. godine

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 izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: 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.

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 potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Centar Akcija d.o.o.
Zagreb, Kačićeva 16



Zagreb, studeni 2020. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE



DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 16.11.2020. 23:20

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Broj ZK uložka: 6983

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2277/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	511/2	SESVETSKA CESTA EKONOMSKO DVORIŠTE SESVETSKA CESTA			37156 37156	
		UKUPNO:			37156	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 31381/37156 HOTEL PHOENIX DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 21963099228, SESVETSKA CESTA 29, 10360 SESVETE	
2.	Suvlasnički dio: 5775/37156 GRAD ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 27.02.2008. broj Z-915/08 Na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br.ES 170/08-1 od 26.02.2008.g.(dalje Ugovor) sollemniziranog kod javnog bilježnika Pučar Vesne pod br. OV-4290/08 od 26.02.2008.g.uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine upisane u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 8.000.000,00 EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti s ugovorenim kamatama, naknadama i troškovima prema Ugovoru, za korist:	8.000.000,00 EUR	Prijenos založnog prava - promjena vjerovnika pod Z-34908/16 u korist B2 Kapital d.o.o. Zagreb
3.2	Zaprimljeno 27.02.2008. broj Z-915/08 Zabilježuje se da je hipoteka upisana u C pod Z-915/08 sporedna hipoteka dok je hipoteka upisana u z.k.ul.8059 k.o. S. Kraljevec glavna hipoteka.		SPOREDNA HIPOTEKA
3.3	Zaprimljeno 01.08.2016.g. pod brojem Z-34908/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU OD 13. LIPNJA 2016. B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		na 3.1
4.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 01.02.2018.g. pod brojem Z-6363/2018 UKNJIŽBA, PRAVO PRVOKUPA, ugovor o zakupu od 12. siječnja 2018.g. na nekretninama Phoenix Capitis d.o.o. HOTEL PHOENIX D.O.O., OIB: 21963099228, SESVETSKA CESTA 29, 10360 SESVETE		na suvlasničkom dijelu Phoenix Capitis d.o.o., 31381/37156 dijela nekretnina u A
6.			
6.1	Zaprimljeno 18.06.2018.g. pod brojem Z-34615/2018 UKNJIŽBA, PRAVO ZAKUPA, UGOVOR O ZAKUPU OD 12. SIJEČNJA 2018., ANEX UGOVORA O ZAKUPU 18. LIPNJA 2018. HOTEL PHOENIX D.O.O., OIB: 21963099228, SESVETSKA CESTA 29, 10360 SESVETE		na suvlasničkom dijelu Phoenix Capitis d.o.o., 31381/37156 dijela nekretnina u A
8. Na suvlasnički dio: 1 (31381/37156)			
8.1	Zaprimljeno 30.12.2019.g. pod brojem Z-14664/2019 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SESVETAMA POSL. BR. OVR-1398/2019 23.12.2019. u predmetu ovrhovoditelja B2 KAPITAL d.o.o., OIB: 57509775367, Radnička cesta 41, Zagreb na nekretninama ovršenika HOTEL PHOENIX d.o.o., OIB: 21963099228, Sesevetska cesta 29, Sesevete u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		ZABILJEŽBA OVRHE vezano uz B 1 (1.3)
8.2	Zaprimljeno 20.02.2020.g. pod brojem Z-2277/2020 ZABILJEŽBA, Zabilježuje se odbijeni prigovor Hotel Phoenix d.o.o. OIB: 21963099228, protiv rješenja ovog suda Z-14664/19 od 27. siječnja 2020.		na 8.1



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SESVETSKI KRALJEVEC, 325392
k.č. br.: 511/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 5000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 17.11.2020

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SESVETSKI KRALJEVEC (Mbr. 325392)

Posjedovni list: 6983

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
5775/37156	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	61817894937
31381/37156	HOTEL PHOENIX DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, SESVETSKA CESTA 29, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	21963099228

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
		511/2	SESVETSKA CESTA	37156	17		
			EKONOMSKO DVORIŠTE	37156			
Ukupna površina katastarskih čestica				37156			