

Ivan Lulić, struč.spec.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Zagreb, Zlatarova zlatna 6

mail: biaplan-ured@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT

za utvrđivanje tržišne vrijednosti

broj elaborata: 72/22



PREDMET: kuća i pripadajuće zemljište

LOKACIJA: Ljubljanska 15c
10 000 Zagreb

NARUČITELJ: H-ABDUCO d.o.o.
Radnička cesta 41
10 000 Zagreb


IZRADIO: Ivan Lulić
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Zagrebu, 12.2022.

Sadržaj

1.	IMENOVANJE	3
2.	POPIS PRIMIJENJENHI PROPISA TE KOIRŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE...4	
3.	ZADATAK	5
3.1.	KARTOGRAFSKI PRIKAZ LOKACIJE.....	5
3.2.	OPIS LOKACIJE	6
4.	REZULTAT OČEVIDA.....	7
4.1.	FOTODOKUMENTACIJA	7
4.2	STAVRNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE.....	7
4.3.	OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA	8
4.4.	DRUGE ODLUČNE ČINJENICE	8
4.5.	ISKAZ POVRŠINE.....	8
5.	KAKVOĆA NEKRETNINE.....	9
6.	PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	10
7.	ODABIR METODE.....	12
8.	IZVORI PODATAKA	13
9.	IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	17
10.	ZAKLJUČAK	19
11.	PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	20
12.	PRILOZI	21

1. IMENOVANJE



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1
Broj: 4 Su-552/2019-10
Velika Gorica, 7. srpnja 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući o zahtjevu Ivana Lulića, stručnjaka građ. inženjera, za imenovanje stalnim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, sukladno odredbi čl. 126. st. 2. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbama čl. 2, 5, 7. i 9. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 7. srpnja 2020.

riješio je

Ivan Lulić, stručnjak građ. inženjer, iz Zagreba, Ulica Zlatareva zlatna br. 6, OIB: 74448120965, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Podnositelj zahtjeva Ivan Lulić 26. rujna 2019. podnio je predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici zahtjev za imenovanje stalnom sudskom vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti. Uz zahtjev priložio je životopis, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis iz knjige državljanstva, presliku osobne iskaznice, svjedodžbu Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu inženjer građevinarstva, diplomu Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, liječničku svjedodžbu, potvrde o radnom stažu u struci, uvjerenje Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva i policu osiguranja.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva državljanin Republike Hrvatske, ima završen stručni studij graditeljstva, dostavio je potvrdu iz koje je vidljivo da je radio na poslovima u struci za koju se školovao kao i potvrdu Hrvatskog zavoda

2

za mirovinsko osiguranje o zaposlenju, dostavio je policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a protiv podnositelja se ne vodi kazneni postupak odnosno nema zaprijetu koje bi spriječavale da se podnositelja zahtjeva imenuje za stalnim sudskim vještakom (čl. 2. st. 3. Pravilnika).

Uvidom u izvješće Hrvatske strukovne udruge eksperata i sudskih vještaka od 28. svibnja 2020. broj 01-ZČ-V-4/20 utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva završio stručnu obuku za područje graditeljstva i procjenu nekretnosti (čl. 7. Pravilnika). Dana 7. srpnja 2020. stalni sudski vještak Ivan Lulić položio je prisegu sukladno čl. 11. Pravilnika.

Temeljem svega navedenog utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve propisane uvjete te je sukladno odredbi čl. 10. Pravilnika valjalo odlučiti kao u izreci.

Predsjednik suda
Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LJIEKU:


Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjeka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 10. st. 4. Pravilnika).

Dostaviti:

1. Ivan Lulić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Broj zapisa: 17897-64d30
Kontrolni broj: 082a-ad567-be91c

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIKOLA RAMUŠĆAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR
Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjera možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvorik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Županijski sud u Velikoj Gorici potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

2. POPIS PRIMIJENJENHI PROPISA TE KOIRŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Prilikom izrade ovog Elaborata, primijenjeni su niže navedeni propisi, te literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- 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),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o sustavu strateškog planiranja i upravljanja razvojem Republike Hrvatske (NN 123/17)
- Zakon o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (NN 147/14, 123/17, 118/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/17)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20),
- važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 100/18, 67/19, 59/20),
- podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17),
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa, (NN 15/19),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske,
- priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora.

3. ZADATAK

Prema zahtjevu Naručioca izrađen je Procjembeni elaborat za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine. Niže su taksativno navedeni podaci o nekretnini, kao i dan vrednovanja.

PREDMET

ADRESA:

GRAD / OPĆINA:

ŽUPANIJA:

DAN VREDNOVANJA:

DAN KAKVOĆE:

KUĆA I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE

Ljubljanka 15c

Grad Zagreb

Grad Zagreb

29.12.2022.

29.12.2022.

ZEMLJIŠNOKNJIŽNA EVIDENCIJA

zemljišnoknjižna čestica:

1379/26

zemljišnoknjižna općina:

Vrapče

broj ZK uloška:

2657

KATASTARSKA EVIDENCIJA

Katastarska općina:

Rudeš

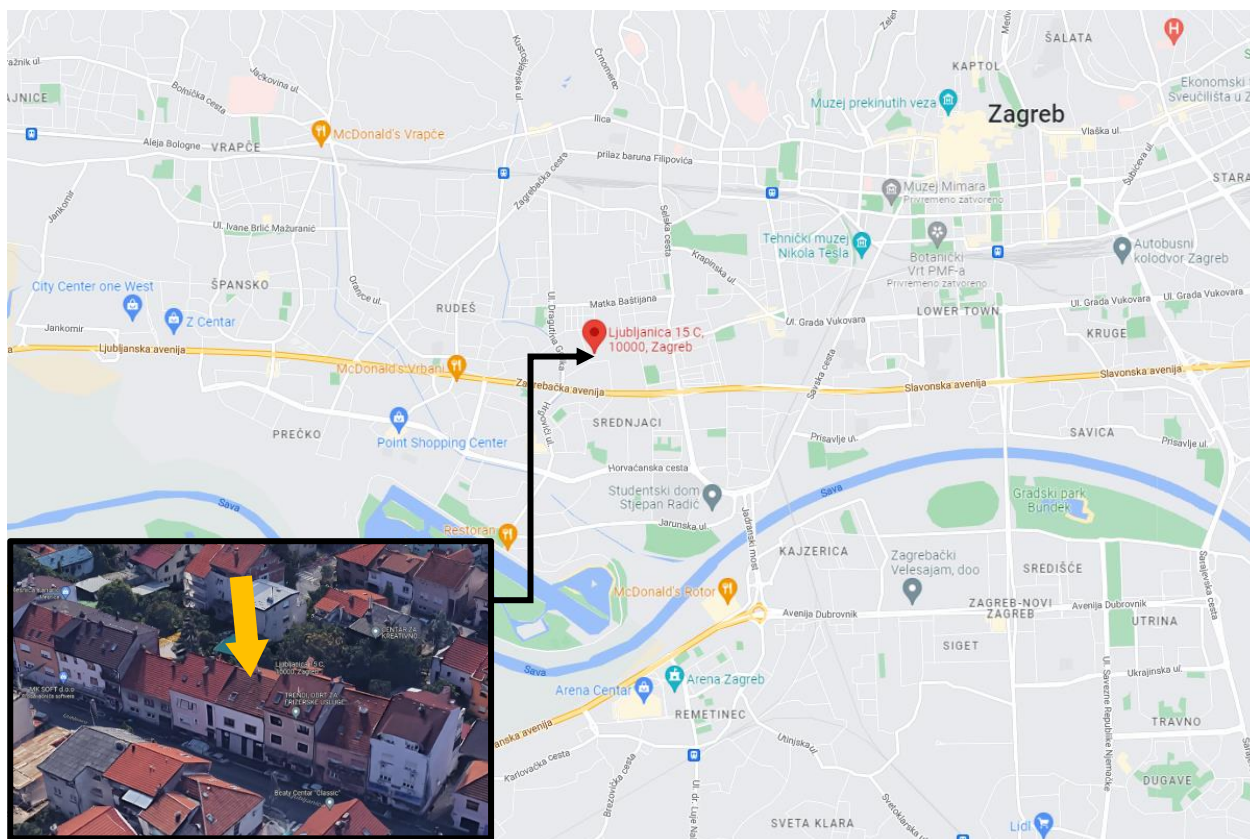
Broj posjedovnog lista:

250

Katastarska čestica:

2407

3.1. KARTOGRAFSKI PRIKAZ LOKACIJE

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



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

3.2. OPIS LOKACIJE

Gradska četvrt Trešnjevka - sjever jedna je od sedamnaest gradskih četvrti u samoupravnom ustrojstvu Grada Zagreba. Gradska četvrt Trešnjevka sjever nalazi se južno od željezničke pruge, a sjeverno od Ljubljanske/Zagrebačke avenije. Na istoku se proteže do Savske ceste, a na zapadu do Zagrebačke ceste. Na istočnom dijelu četvrti prevladavaju višestambeni blokovi, dok na istočnom dijelu obiteljske kuće. Površina gradske četvrti iznosi 5,83 km², dok prema popisu stanovništva iz 2021. godine ima 53.334 stanovnika, iz čega proizlazi prosječna gustoća naseljenosti od oko 9.148,20 stanovnik/km².

Predmetne nekretnine nalazi se na južnom dijelu Četvrti, unutar kvarta Ljubljanska. Okolne nekretnine su većim dijelom obiteljske kuće starije izgradnje. Svi javni i društveni sadržaji nalaze se na udaljenosti od oko 500 m.

Predmetnu nekretninu karakterizira dobra prometna povezanost s ostalim dijelovima Grada Zagreba jer se nalazi u blizini Ljubljanske/Zagrebačke avenije, najveće i najznačajnije prometnice koja povezuje istočni i zapadni dio Zagreba. Tramvajsko okretište Ljubljanska nalazi se na udaljenosti od oko 100 m istočno od predmetne nekretnine. Parkiranje vozila moguće je na javnim parkirališnim mjestima u neposrednoj blizini predmetne nekretnine.

4. REZULTAT OČEVIDA

4.1. FOTODOKUMENTACIJA



Izvor: fotodokumentacija je napravljena od strane potpisanog vještaka

4.2 STAVRNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetnu nekretninu u naravi predstavlja kuća i pripadajuće zemljište. Kuća je katnosti podrum + prizemlje + 1 kat + potkrovlje. Prema dostavljenoj dokumentaciji od Naručitelja, u podrumu se nalazi skladište s radionicom i toaletnim dijelom, dok se u prizemlju nalazi lokal, kotlovnica, ostava i kuhinja. Na 1. katu i potkrovlju nalazi se stambeni dio (sobe, dnevni boravak, kupaoznice i sl.). Prilikom ogleda nekretnina vidljivo je da se stambeni dio predmetne kuće koristi, dok se lokal u prizemlju ne koristi dulji vremenski period. Podna površina predmetne kuće prema dokumentaciji dostavljenoj od Naručitelja iznosi 362,25 m², dok korisna površina iznosi 294,87 m².

Omogućen je isključivo vanjski ogled nekretnine, te su moguća odstupanja u kakvoći predmetne nekretnine navedena u ovom elaboratu. Predmetna nekretnina ima neposredan pristup na javno prometnu površinu. Parkiranje vozila moguće je na javnim parkirališnim mjestima u neposrednoj blizini predmetne nekretnine.

POLOŽAJ PREDMETNE LOKACIJE	IZVRSAN	VRLO DOBAR	DOBAR	LOŠ
SREDIŠTE GRADA/OPĆINE			X	
PJEŠAČKA ZONA		X	X	
PARKIRALIŠNI PROSTOR			X	X
INFRASTRUKTURA			X	
PROMETNA POVEZANOST		X		

4.3. OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA

Okolne nekretnine su većim dijelom obiteljske kuće starije izgradnje. Svi javni i društveni sadržaji nalaze se na udaljenosti od oko 500 m.

4.4. DRUGE ODLUČNE ČINJENICE

U dostavljenom izvratku iz zemljišne knjige nema vidljive zabilježbe o prilaganju pojedine dozvole prilikom upisa zgrade.

Prema zahtjevu Naručitelja izvršen je isključivo samo vanjski ogled nekretnine. Površina predmetne zgrade preuzeta je iz dostavljene dokumentacije od Naručitelja, te su moguća odstupanja od stvarnog stanja u naravi. Nije dostavljena projektna i tehnička dokumentacija za predmetnu nekretninu. Pretpostavljen je srednji nivo uređenja, te ugrađenih materijala i opreme. Srednji nivo uređenja, podrazumijeva trošak izgradnje sukladno Podatku o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20).

Nakon što se obavi detaljan ogled nekretnine (ogled interijera i eksterijera predmetne nekretnine), odnosno utvrdi kakvoća predmetne nekretnine, moguća su odstupanja u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine utvrđene u ovom Elaboratu.

4.5. ISKAZ POVRŠINE

Nekretnina	Podna površina [m ²]	Koef. korekcije	Korisna vrijednost površine [m ²]	Visina prostora [m]
kuća	362,25	-	294,87	-

Kako nije omogućen detaljan ogled nekretnine površina predmetne zgrade preuzeta je iz dokumentacije dostavljene od Naručitelja.

5. KAKVOĆA NEKRETNINE

TEMELJI:	armiranobetonski
NOSIVA KONSTRUKCIJA:	zidana opekom
KROVNA KONSTRUKCIJA:	drvena
PROČELJE:	ožbukano i obojano,
PREGRADE:	nije utvrđeno
OBRADA ZIDOVA:	nije utvrđeno
PODNE OBLOGE	nije utvrđeno
OBRADA STROPOVA:	nije utvrđeno
UNUTARNJA STOLARIJA:	nije utvrđeno
VANJSKA STOLARIJA:	nije utvrđeno
DIZALO:	ne
IZVEDENE INSTALACIJE:	nije utvrđeno
GRIJANJE:	nije utvrđeno
PRIPREMA TOPLE VODE:	nije utvrđeno
GODINA IZGRADNJE:	1985. (prema dokumentaciji dostavljenoj od Naručitelja)
GODINA ADAPTACIJE:	-
OPIS ADAPTACIJE:	-
KAT/KATNOST:	pod + pr + 1 kat + pot
OKOLIŠ:	prosječno
STANJE NEKRETNINE:	prosječno (vidljivo je da se stambeni dio predmetne nekretnine koristi, dok se poslovni dio (prizemlje) ne koristi dulji vremenski period)
RAZNO:	nije nam omogućen detaljan ogled nekretnine. U slučaju da se omogući detaljan ogled nekretnine te da se utvrdi stvarno stanje kakvoće predmetne nekretnine, moguća su znatna odstupanja u procijenjenoj vrijednosti.

6. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

U trećem tromjesečju 2020. ostvaren je djelomičan oporavak realne gospodarske aktivnosti, nakon snažnog pada realnog BDP-a u prethodna tri mjeseca uzrokovanog globalnom pandemijom koronavirusa i mjerama uvedenim za njezino suzbijanje. Realni BDP tako je porastao za 6,9% na tromjesečnoj razini, nakon pada od 15,0% tri mjeseca prije. Na godišnjoj razini realni BDP bio je u trećem tromjesečju za 10,0% manji u odnosu na isto razdoblje prošle godine.

Realni BDP bi se mogao smanjiti za 8,9% u 2020. godini, a zatim porasti za 4,9% u 2021. Očekivani gospodarski rast u 2021. neće omogućiti povratak na razinu gospodarske aktivnosti prije izbijanja pandemije, jer bi pandemija mogla ostaviti i neke dugoročne posljedice.

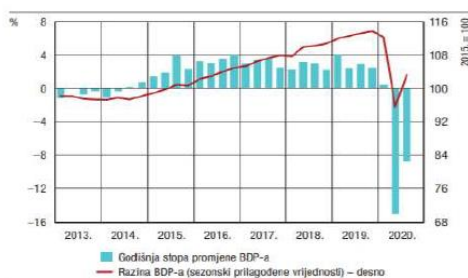
Rastu investicija mogla bi pogodovati veća raspoloživost sredstava iz fondova EU-a, iz čega će se financirati i znatne nove investicije radi obnove Zagreba nakon potresa. Model brze procjene BDP-a upućuje na rast gospodarske aktivnosti u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na prethodna tri mjeseca, ali taj rast neće biti dovoljan da nadoknadi pad iz prethodnog tromjesečja.

Unatoč oporavku obujma građevinskih radova u srpnju i kolovozu 2020. bio je na razini prosjeka posljednjeg tromjesečja 2019.

Kamatne stope na prvi put ugovorene kredite uglavnom pokazuju ista kretanja.

Izvor: HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze, 9/2020, str. 3; HNB, Bilten br. 263, str. 3 i 4

Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



Napomena: Podatak za treće tromjesečje 2020. odnosi se na Mjesečni pokazatelj realne gospodarske aktivnosti HNB-a, procijenjen na osnovi podataka objavljenih do 31. listopada 2020.

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

Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Izvor: HZMO (sezonska prilagodba HNB-a)

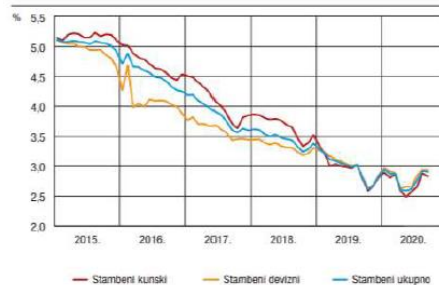
Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Napomena: Podatak za treće tromjesečje 2020. odnosi se na srpanj i kolovoz.

Izvor: DZS (sezonska prilagodba HNB-a)

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



Izvor: HNB

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju 2020. ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

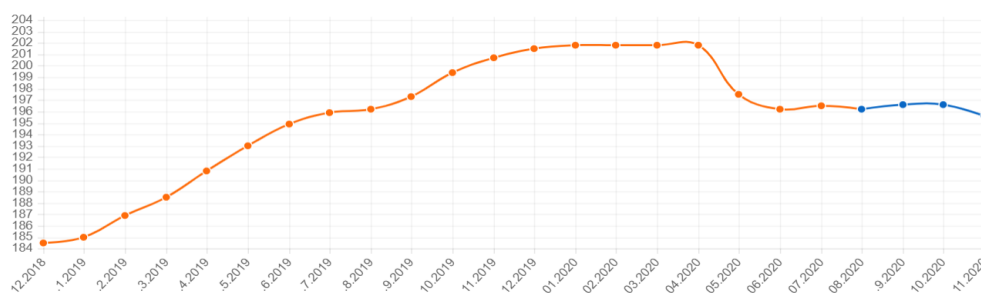
Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu. Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagачi traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>

Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2020. u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 1,8%. U odnosu na drugo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 8,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 4,5%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 1,6%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 8,8%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2020. u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 1,2%, za Jadran za 0,7% i za Ostalo za 6,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 8,7%, za Jadran za 5,9% i za Ostalo za 13,4%.

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.

7. ODABIR METODE

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/15), te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), predviđene su niže navedene metode:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

POREDBENA METODA

- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA

- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda

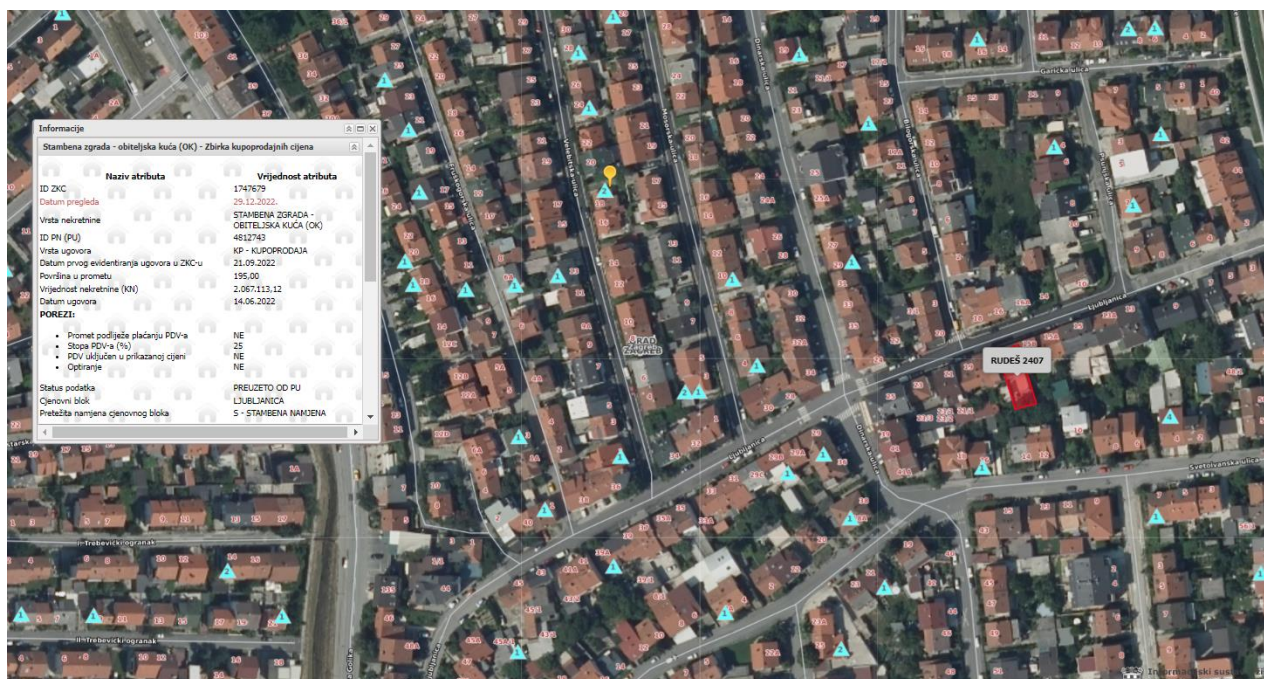
TROŠKOVNA METODA

- primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine

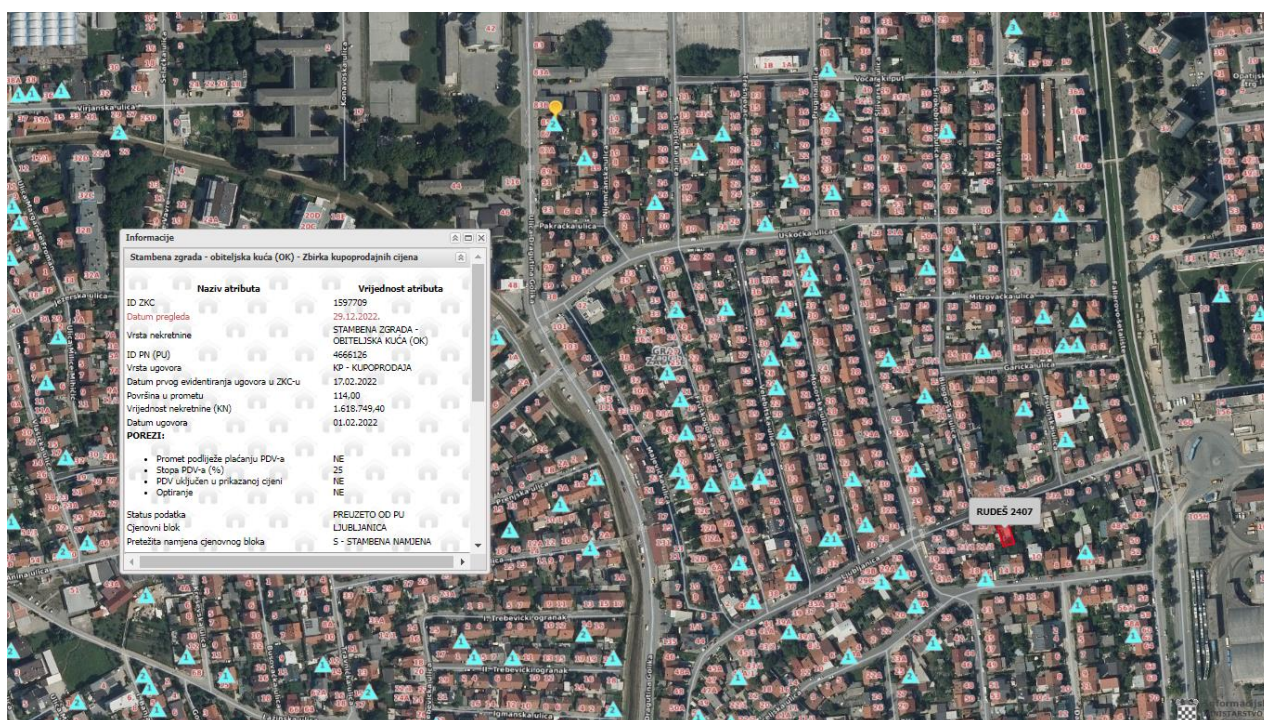
Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te podatke za slične nekretnine, kao i raspoložive podatke, odabrana je POREDBENA METODA za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

8. IZVORI PODATAKA

Prilikom izračuna vrijednosti predmetne nekretnine korišteni su podaci s internetskog preglednika e-Nekretnine, dostupni na internetskom pregledniku <https://nekretnine.mgipu.hr/>.







Prikaz položaja poredbenih nekretnina u odnosu na predmetnu nekretninu



- pn položaj predmetne nekretnine
- 1 položaj prve poredbene nekretnine
- 2 položaj druge poredbene nekretnine
- 3 položaj treće poredbene nekretnine

- 4 položaj četvrte poredbene nekretnine
- 5 položaj pете poredbene nekretnine

Indeks za međuvremensko izjednačenje:

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje:
Područje Republike Hrvatske za međuvremensko izjednačenje:

175,12
Grad Zagreb

9. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

tečaj: 1€ = 7,535917	predmetna nekretnina	poredba 1	poredba 2	poredba 3	poredba 4	poredba 5
površina [m ²]	294,87	217,98	287,98	282,97	282,09	263,49
vrijednost [kn]	2.115.731 kn	1.220.104,80	2.067.113,12	1.770.740,16	1.761.122,19	1.618.749,40
datum transakcije	-	9. tra 2020.	14. lip 2022.	20. kol 2019.	23. kol 2021.	1. velj 2022.
površina parcele [m ²]	212	210,00	195,00	157,00	101,00	114,00
vrijednost [€]	280.753 €	160.000,00	275.000,00	240.000,00	235.000,00	215.000,00
vrijednost [€/m ²]	952,12	734,01	954,93	848,15	833,07	815,97
IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI [IR]						
Grad / Općina	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
indeks razvijenosti	116,560 {B}	116,560 {A}	116,560 {A}	116,560 {A}	116,560 {A}	116,560 {A}
izjednačena vrijednost prema IR {B/A}		734,01	954,93	848,15	833,07	815,97
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE						
indeks cijena	175,120 {B}	142,540 {A}	175,120 {A}	133,460 {A}	154,600 {A}	168,630 {A}
međuvremenski izjednačena cijena i prema IR {B/A}		901,78	954,93	1.112,90	943,64	847,37
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE						
mikrolokacija	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
veličina	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
površina okućnice	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
način gradnje	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
pripatci	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
koeficijent korekcije	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
izjednačena cijena međuvremenski, prema IR i interkvalitativno		901,78	954,93	1.112,90	943,64	847,37
prosjeak [€/m ²]	952,12					
odstupanje od prosjeka		-50,34	2,80	160,77	-8,48	-104,75
apsolutno odstupanje od prosjeka		5,29%	0,29%	16,89%	0,89%	11,00%
kvadrat odstupanja		2.534,23	7,86	25.848,14	71,99	10.972,68
standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
dvostruko standardno odstupanje		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Kao izvor podataka o realiziranim transakcijama korišten je servis eNekretnine dostupan na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>.

Odabrane su realizirane transakcije u neposrednoj blizini predmetne nekretnine koje svojom površinom u velikoj mjeri odgovaraju površini predmetne nekretnine. Za poredbene transakcije iz javno dostupnih podataka nije poznato njihovo stanje i održavanja, pa će se njihova navedena obilježja smatrati identičnim kao i kod predmetne nekretnine.

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine

10.ZAKLJUČAK

Vrijednost predmetne nekretnine, a koju u naravi predstavlja kuća i pripadajuće zemljište, na lokaciji Ljubljana 15c, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, iznosi:

2.120.000 kn	280.753 €
---------------------	------------------

Zaključak o tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine zasnovan je na analizama, komentarima i pretpostavkama koje su sadržane u ovom Elaboratu. Navedena cijena predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim Elaboratom.

Za BIA – plan



Ivan Lulić

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Zagrebu, 12.2022.

11. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Izvršen je vizualni pregled nekretnine, s fotozapisom.

U Elaboratu su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i/ili putem maila.

Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat izrađen stručno, neovisno i nepristrano, a u skladno s propisima i pravilima struke, te da procjenitelj osobno tj. potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe ovog Elaborata nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ovog Elaborata nisu rađene posebne kontrole temeljnih zahtjeva za građevinu, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Za potrebe realizacije ovog Naloga izvršen je pregled nekretnine te je istraženo tržište, kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljeni podaci su obrađeni i protumačeni koristeći zakonsku regulativu, standarde, ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Ivan Lulić

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

12.PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 29.12.2022. 12:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335606, VRAPČE

Broj ZK uložka: 2657

Broj zadnjeg dnevnika: Z-33035/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1379/26	OBITELJSKA STAMBENA ZGRADA I DVORIŠTE U ZAGREBU, LJUBLJANICA BR. 15C		59	212	
		UKUPNO:		59	212	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
PRIDAL D.O.O., ZAGREB, OŽEGOVIĆEVA BR.17		
3.1	Zaprimljeno 21.10.2010. broj Z-50070/10 Temeljem Rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Zagrebu br. Ovr. 2809/010 od 23.09.2010. godine, zabilježuje se ovrha ovrhovoditelja OPTIMA LEASING d.o.o. iz Zagreba, Miramarska cesta 24 protiv ovršenika PRIDAL d.o.o. iz Zagreba, Ljubljana 15/C, radi utvrđenja vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčane svote dobivene prodajom.	ZABILJEŽBA OVRHE
5.1	Zaprimljeno 02.08.2011. broj Z-39107/11 Temeljem rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Zagrebu - stalna služba u Karlovcu br. Ovr-3131/2011 od 19. srpnja 2011. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA
6.1	Zaprimljeno 30.09.2013. broj Z-44344/13 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. St-201/12 od 13. rujna 2012. zabilježuje se da je otvoren stečajni postupak.	ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 18.05.2007. broj Z-34185/07 Na temelju solemniziranog ugovora o kreditu broj:011-209/2007 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 14. svibnja 2007. uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A, za devizni kredit u iznosu od 500.000,00 EUR-a uvećano za pripadajuće kamate, i sve ostale troškove za korist: H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	500.000,00 EUR	
3.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335606, VRAPČE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2657

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 31.05.2010. broj Z-27893/10 Temeljem ovosudnog rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-1785/2010 od 25. svibnja 2010. godine i Ispravka od 30. lipnja 2010. godine ovosudnog rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-1785/2010 od 25. svibnja 2010. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.080.807,20 kn, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA	3.080.807,20 KN	
3.2	Zaprimljeno 31.05.2010. broj Z-27893/10 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.12.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 29.12.2022. 12:33

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RUDEŠ (Mbr. 335614)

Posjedovni list: 250

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PRIDAL D.O.O., LJUBLJANICA 15D, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	42491788150

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2407	LJUBLJANICA	212	9		
			ZGRADA	29			
			KUĆA, Zagreb, Ljubljanka 15C	92			
			DVORIŠTE	91			
Ukupna površina katastarskih čestica				212			

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