

PROCJENE NEKRETNINA – ETAŽIRANJE – VJEŠTAČENJA – KONZALTING



HRVATSKO DRUŠTVO
SUDSKIH VJEŠTAKA

JE EuroExpert

Naručilj:

Općinski građanski sud u Zagrebu

Zagreb

Broj spisa:

P-5417/20

Tužitelj:

Velimir Dominko

Tuženik:

Ana Tisaj

Sadržaj:

NALAZ I MIŠLJENJE

Datum: Ožujak, 2024. godine

Izradio:

Mladen Ožić, dipl. ing. arh.



[Handwritten signature]
VIRTUAL
Dokument

Sadržaj:

1. NALAZ I MIŠLJENJE

- 1.1. Općenito o predmetu
- 1.2. Zadatak vještaka
- 1.3. Nalaz
- 1.4. Mišljenje

1. NALAZ I MIŠLJENJE

1.1. Općenito o predmetu

Na zahtjev Općinskog građanskog suda u Zagrebu i po Rješenju istoga, u predmetu P-5417/20, izrađen je:

NALAZ I MIŠLJENJE

u predmetu koji se vodi radi isplate. Tužitelj je Velimir Dominko a tuženik je Ana Tisaj.

Ostali detalji spora, nalaze se u sudskom spisu. U predmetnom sporu, određeno je građevinsko vještačenje.

1.2. Zadatak vještaka

Vještak je, Rješenjem suda, dobio zadatak da:

I Izvest će se dokaz građevinskim vještačenjem po stalnom sudskom vještaku Mladenu Ožiću.

II Zadatak vještačenja je utvrditi visinu najamnine za stan na adresi Brušanska 27/a u Zagrebu, površine 94,94 m² u razdoblju od 1. srpnja 2018. do 1. studenog 2020. te polovicu iznosa najamnine za isti u tom razdoblju.

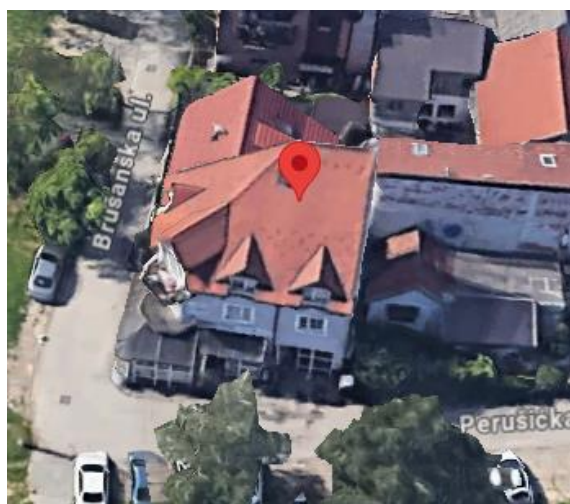
1.3. Nalaz

- 1.3.1. Za potrebe izrade nalaza i mišljenja, identificirana je predmetna nekretnina te prikupljeni dostupni podaci. U naravi, radi se o uličnoj, poluugrađenoj višestambenoj kući. Predmetni stan se nalazi u potkrovlju kuće, površine 94,94 m². Stan se razmatra s pretpostavkom prosječnog uređenja i održavanja.

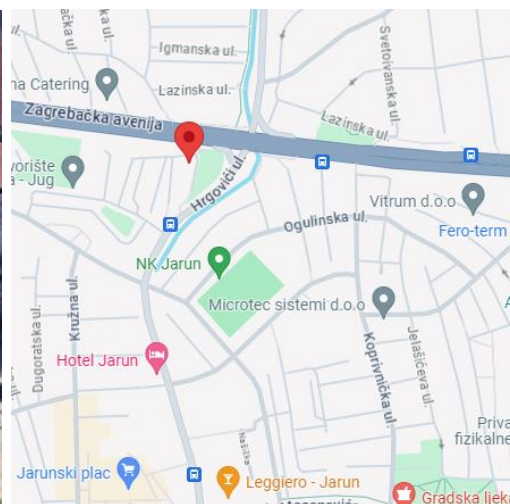
Adresa Brušanska br.27a, Zagreb. Nekretnina je sagrađena na katastarskoj čestici k.č.br.3035 k.o.Rudeš a upisana je u z.k.ul.br.10762 k.o.Vrapče kao:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 41/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Dvoetažni četverosobni stambeni prostor "C" u potkrovlju zgrade ukupne netto korisne površine 94,94 čm u etažnom elaboratu označen crvenom bojom. 1/2 DOMINKO ANA, BRUŠANSKA BR. 27/A, ZAGREB 1/2 DOMINKO VELIMIR, OIB: 45563041503, BRUŠANSKA BR. 27A, ZAGREB	

Identifikacija:



Sl.1 Objekt



Sl.2 Položaj

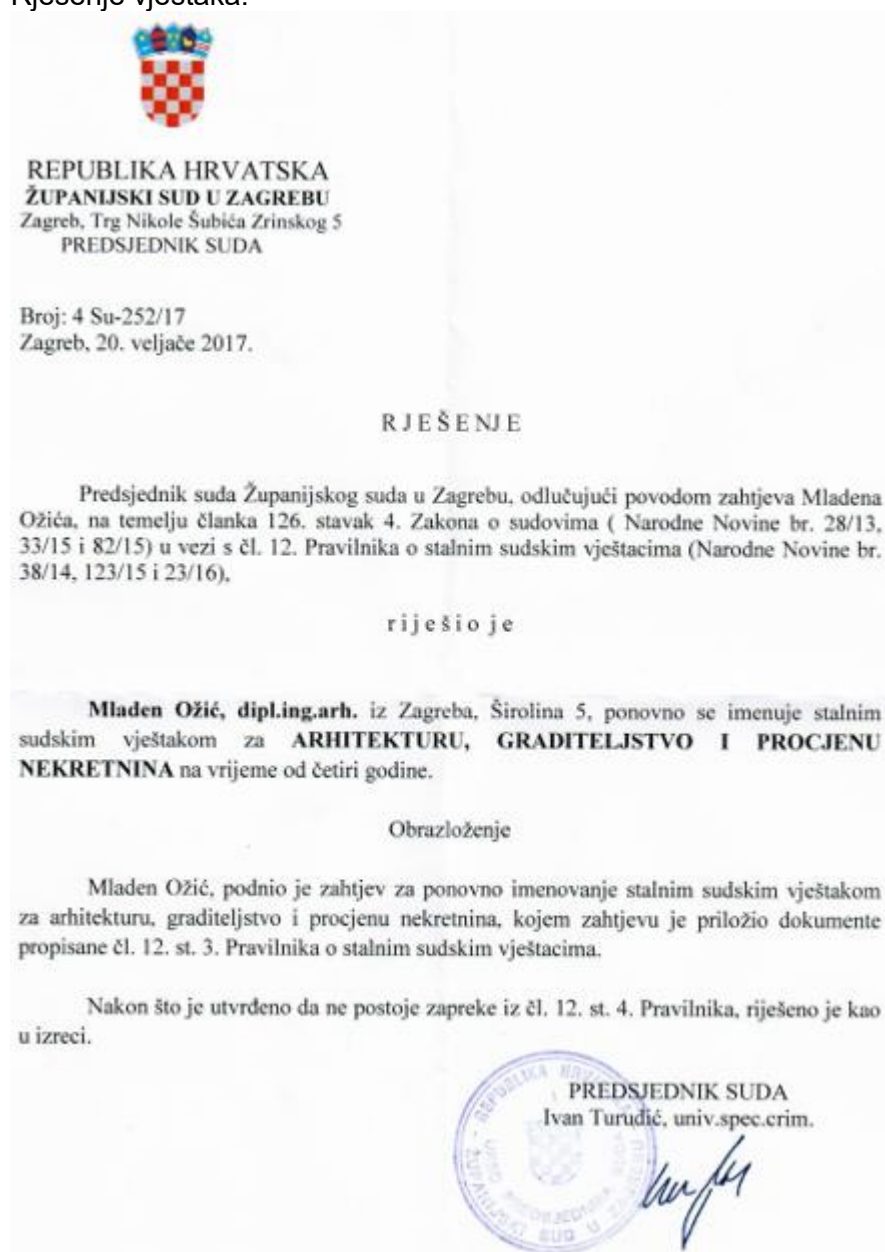
1.3.2. Ostalo

Veštak je imao na raspolaganju podatke s javnih servisa, katastar, z.k., ortofotkarte, urbanizam i sl. a za čiju eventualnu neažurnost, netočnost ili neusklađenost ne odgovara. Bazni indexi kretanja cijena najmovi, utvrđuju se na temelju statističkih biltena DZS.

Izjava o nepristranosti i neovisnosti procjenitelja

Izjavljujem kako sam ovaj nalaz izradio nepristrano i neovisno, u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim aktima, pravilima struke i važećim standardima, a dostupnim podacima koristio sam se u dobroj vjeri te donosio odluke isključivo temeljem objektivnih pokazatelja i propisa, bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

Rješenje vještaka:



1.3.3. Popis primjenjenih i relevantnih propisa i zakona

1. Zakoni o prostornom uređenju i gradnji (razne N.N.)
2. Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. 86/12, 143/13)
3. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N.78/15) , djelomično
1. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N.105/15), djelomično
2. Podaci o etalonskoj vrijednosti građenja (razne N.N.)
3. Pravilnik o hrvatskim normama(razne N.N.)
4. Bilten- Standardne kalkulacije radova u visokogradnji, IGH
5. Službeni glasnici Grada Zagreba, razni brojevi
6. Podaci Državnog zavoda za statistiku
7. Normativi za održavanje stambenih zgrada i stanova (Sl.glasnik , razni)
8. Odluka i odredbe o Prostornom planu
9. Odluka o donošenju GUP-a
10. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (razne N.N.)
11. Zakon o zemljišnim knjigama (razne N.N.)
12. Ostala stručna literatura i pozitivni propisi, po potrebi

1.3.4. Analiza stanja i opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Izvor: Burza nekretnina, Zagreb

BN Komentar 22.11.2023.

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

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.



1.3.5. Indexi DZS

Primjenjuju se za izračun koeficijenata kretanja cijena nekretnine za protekle godine.

 DRŽAVNI ZAVOD STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

1.3.6. Izvadak iz zbirke ugovora o Najmu

Na temelju prosječnih realiziranih najмова u predmetnom području, iskazuje se tržišna cijena najma u predmetnom stanu.

Podatke dostavlja Služba za vrednovanje Grada Zagreba na temelju prikupljenih podataka o sklapanju Ugovora o najmu.

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) dostavlja se izvadak iz zbirke cijena za najmove na području usporedivom s nekretninom koja se vještači te usporedivo s karakteristikama nekretnine. Iz dostavljenim podacima, isključuju se nekretnine koje po svojim karakteristikama ili neuobičajenim okolnostima nisu unutar prosjeka cijena nakon statističke obrade koja je provedena.

Intervremensko izjednačavanje:

R.br	Adresa	Položaj	Datum ugovora	m2	Ugovoreni najam	Indeks Datum ugovora	Indeks Datum nalaza	Intervremen. izjednačavanje Eur/m2
					Eur			
1.	Slankamenska 5	PK	25.03.2021.	69,00	449,10	145,43	199,62	8,93
2.	Zelengradska 20	PK	01.09.2021.	67,00	500,00	154,60	199,62	9,64
3.	Rudeška 51	PK	31.08.2022.	75,00	533,07	182,31	199,62	7,78
4.	Anina 82	PK	27.01.2022.	76,88	600,00	168,63	199,62	9,24
5.	Rudeška 51	PK	01.09.2020.	75,00	398,91	141,09	199,62	7,53
6.	Smiljanska 7	PK	17.09.2021.	91,92	1100,00	154,60	199,62	15,45
7.	Trpanjska 16	PK	30.07.2021.	94,68	599,93	154,60	199,62	8,18
8.	Kružna 55	PK	01.09.2021.	120,00	901,52	154,60	199,62	9,70
9.	Josipdolska 5	PK	13.10.2021.	70,81	346,09	154,60	199,62	6,31

Statistička analiza:

R.br	Adresa	Namjena	Datum ugovora	m2	Intervremenski izjednačen najam - Eur/m2	Odstupanje od prosjeka %
1.	Slankamenska 5	PK	25.03.2021.	69,00	8,93	-2,85
2.	Zelengradska 20	PK	01.09.2021.	67,00	9,64	4,79
3.	Rudeška 51	PK	31.08.2022.	75,00	7,78	-15,37
4.	Anina 82	PK	27.01.2022.	76,88	9,24	0,47
5.	Rudeška 51	PK	01.09.2020.	75,00	7,53	-18,16
6.	Smiljanska 7	PK	17.09.2021.	91,92	15,45	68,03
7.	Trpanjska 16	PK	30.07.2021.	94,68	8,18	-11,03
8.	Kružna 55	PK	01.09.2021.	120,00	9,70	5,49
9.	Josipdolska 5	PK	13.10.2021.	70,81	6,31	-31,37
Prosjek:					9,20	

R.br	Adresa	Namjena	Datum ugovora	m2	Intervremenski izjednačen najam - Eur/m2
1.	Slankamenska 5	PK	25.03.2021.	69,00	8,93
2.	Zelengradska 20	PK	01.09.2021.	67,00	9,64
3.	Rudeška 51	PK	31.08.2022.	75,00	7,78
4.	Anina 82	PK	27.01.2022.	76,88	9,24
5.	Rudeška 51	PK	01.09.2020.	75,00	7,53
7.	Trpanjska 16	PK	30.07.2021.	94,68	8,18
8.	Kružna 55	PK	01.09.2021.	120,00	9,70
Utvrđeni prosjek vrijednosti, : 1/m2					8,71

1.3.7. Izračun tržišne najamnine, u utuženom periodu

R.br	Adresa	Namjena	Najam Eur/m2	m2	Sadašnja tržišna vrijednost najma mjesečno Eur
1.	Brušanska 27a	Stan	8,71	94,94	Eur 827,31

Vrijednost najam u utuženom periodu od 01.srpnja 2018.godine do 01.studenog.2020.

R.br.	Period	Broj mjeseci	Mjesečno danas -Eur	Koef. po god.	Mjesečno po godinama-Eur	Najam Eur
7.	07.mjesec 2018.	1	827,31	0,58296	482,29	482,29
8.	08.mjesec 2018.	1	827,31	0,58296	482,29	482,29
9.	09.mjesec 2018.	1	827,31	0,58296	482,29	482,29
10.	10.mjesec 2018.	1	827,31	0,58296	482,29	482,29
11.	11.mjesec 2018.	1	827,31	0,58296	482,29	482,29
12.	12.mjesec 2018.	1	827,31	0,58296	482,29	482,29
1.	01.mjesec 2019.	1	827,31	0,66000	546,03	546,03
2.	02.mjesec 2019.	1	827,31	0,66000	546,03	546,03
3.	03.mjesec 2019.	1	827,31	0,66000	546,03	546,03
4.	04.mjesec 2019.	1	827,31	0,66000	546,03	546,03
5.	05.mjesec 2019.	1	827,31	0,66000	546,03	546,03
6.	06.mjesec 2019.	1	827,31	0,66000	546,03	546,03
7.	07.mjesec 2019.	1	827,31	0,66000	546,03	546,03
8.	08.mjesec 2019.	1	827,31	0,66000	546,03	546,03
9.	09.mjesec 2019.	1	827,31	0,66000	546,03	546,03
10.	10.mjesec 2019.	1	827,31	0,66000	546,03	546,03
11.	11.mjesec 2019.	1	827,31	0,66000	546,03	546,03
12.	12.mjesec 2019.	1	827,31	0,66000	546,03	546,03
1.	01.mjesec 2020.	1	827,31	0,71366	590,41	590,41
2.	02.mjesec 2020.	1	827,31	0,71366	590,41	590,41
3.	03.mjesec 2020.	1	827,31	0,71366	590,41	590,41
4.	04.mjesec 2020.	1	827,31	0,71366	590,41	590,41
5.	05.mjesec 2020.	1	827,31	0,71366	590,41	590,41
6.	06.mjesec 2020.	1	827,31	0,71366	590,41	590,41
7.	07.mjesec 2020.	1	827,31	0,71366	590,41	590,41
8.	08.mjesec 2020.	1	827,31	0,71366	590,41	590,41
9.	09.mjesec 2020.	1	827,31	0,71366	590,41	590,41
10.	10.mjesec 2020.	1	827,31	0,71366	590,41	590,41
Ukupno:						15.350,17
1/2 iznosa najma:						7.675,09

1.4. Mišljenje

Na temelju ranije iznesenih podataka i izračuna a vezano za zadatak vještaka, mogu iskazati vrijednost tržišne najamnine predmetnog stana u potkrovlju kuće, površine 94,94 m². Stan se razmatra s pretpostavkom prosječnog uređenja i održavanja.

Adresa Brušanska br.27a, Zagreb. Nekretnina je sagrađena na katastarskoj čestici k.č.br.3035 k.o.Rudeš a upisana je u z.k.ul.br.10762 k.o.Vrapče kao:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 41/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) Dvoetažni četverosobni stambeni prostor "C" u potkrovlju zgrade ukupne netto korisne površine 94,94 čm u etažnom elaboratu označen crvenom bojom. 1/2 DOMINKO ANA, BRUŠANSKA BR. 27/A, ZAGREB 1/2 DOMINKO VELIMIR, OIB: 45563041503, BRUŠANSKA BR. 27A, ZAGREB	

U utuženom periodu, od 01.07. 2018. do 01.11.2020., **1/2 tržišne najamnine**, za predmetnu nekretninu iznosi:

7.675,09 EUR

U navedenom iznosu nisu obračunate kamate po bilo kojoj osnovi.

Na osnovi gore navedenih činjenica kao i ostalih činjenica i pravnih elemenata u ovome sporu, ostavlja se sudu da utvrdi opravdanost zahtjeva tužitelja odnosno prigovora tužene u predmetnom sporu.

Nalaz dovršen!

U Zagrebu, 06.03.2024 .godine

Mladen Ožić, dipl.ing.arh.

