

Naručitelj: **BUINAC d.o.o. u stečaju**
Augusta Cesarca 95
44000 Sisak
OIB: 97540022967

Predmet: **Procjena tržišne vrijednosti**
nekretnine X/2019

Tip nekretnine: **Garažni prostor u suterenu u ulazu**
"A", oznake G-17

Adresa: **Ive Senjanina 16a**
23000 Zadar



Tržišna vrijednost nekretnine: **131.000,00 kn**

OVLAŠTENI SUDSKI VJEŠTAK: **Nikola Anić, dipl.ing.građ.**
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Datum izrade procjene: **19.10.2019.**

Datum kakvoće nekretnine: **19.10.2019.**

Datum vrednovanja nekretnine: **19.10.2019.**

Sadržaj

1	UVODNI PODACI	5
1.1	OPĆE INFORMACIJE	5
1.2	PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU	5
1.3	PODACI O OČEVIDU	5
1.4	IDENTIFIKACIJA	7
1.4.1	IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA.....	7
1.4.2	IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA.....	9
1.5	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE.....	10
1.6	OPĆI UVJETI	10
2	OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI	10
2.1	PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	11
2.2	LOKACIJA.....	11
2.3	OPREMLJENOST	12
2.4	GOSPODARSKO STANJE RH.....	13
2.5	TEHNIČKI OPIS.....	13
2.5.1	ZGRADE.....	14
2.5.2	GARAŽE	14
2.6	KORISNA POVRŠINA GARAŽE.....	14
3	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	15
3.1	IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM	15
3.2	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM.....	16
3.2.1	IZVOD IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA.....	16
3.2.2	MEĐUVREMENSKO I INTERAKTIVNO IZJEDNAČENJE	18
3.2.2.1	INDEX CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA	18
3.2.2.2	Međuvremensko izjednačavanje cijena	18
3.2.2.3	Interkvalitativno izjednačenje	19
3.2.2.3.1	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi	19
3.2.2.3.2	Utjecaj buke na vrijednost nekretnine	20
3.2.2.3.3	Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine	20
3.2.3	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	21
4	MIŠLJENJE I ZAKLUČAK	22
4.1	PREDMET PROCJENE.....	22

4.2	VLASNIK	22
4.3	POVRŠINA GARAŽNOG PROSTORA.....	22
4.4	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	22



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

Broj: 4 Su-184/17
Zagreb, 3. veljače 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Nikole Anića, 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

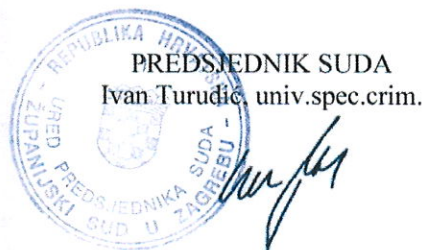
Mr.oec. Nikola Anić, ing.grad. iz Zagreba, Dugavska 30, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Nikola Anić, 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. Nikola Anić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1 UVODNI PODACI

1.1 OPĆE INFORMACIJE

Vrsta predmeta procjene:	Garažni prostor u suterenu
Adresa zgrade:	Ive Senjanina 16a 23000 Zadar
Podaci iz Izvadka iz zemljišne knjige:	k.o. Zadar z.k.uložak: 12560 poduložak: 8 Garažni prostor u suterenu u ulazu "A", oznake G-17, ukupne neto površine 21,00 m2
Katastarski podaci:	k.o. Zadar k.č. 3334/37 Područni ured za katastar Zadar

1.2 PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU

Naručitelj:	BUINAC d.o.o. u stečaju Augusta Cesarca 95 44000 Sisak OIB: 97540022967
Vlasnik:	HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D. Zagreb u dijelu 1/1

1.3 PODACI O OČEVIDU

Datum kakvoće:	19.10.2019.
Datum vrednovanja procjene:	19.10.2019.

Datum obilaska terena

19.10.2019.

Opseg obilaska:

Nije bio omogućen pristup u unutrašnjost garaže. Procjena je rađena na pretpostavkama srednje uređenosti i opremljenosti garaže.

Na očevidu su prisutni:

-

Na očevidu korištena dokumentacija:

-

1.4 IDENTIFIKACIJA

1.4.1 IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZADAR
Stanje na dan: 19.10.2019. 00:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335193, ZADAR

Broj ZK uložka: 12560

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3145/2018
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 8 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3334/37	ZGRADA I DVOR			1690	Pripis iz uložka 10591
		ZGRADA			610	
		DVOR			1080	
		UKUPNO:			1690	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.	Suvlasnički dio: 9/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)	
1.	garažni prostor u suterenu u ulazu "A", oznake G-17, ukupne neto površine 21,00 m2 HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D.ZAGREB	
2.1	Z-1325/02 - Na temelju Ugovora o kreditu broj 189/02 uz sporazum o osiguranju novčane tražbine, sklopljenog u Zagrebu, 18. veljače 2002. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Vlatku Matinović u Zagrebu, pod OU-266/02, a na temelju odredbi čl. 274 do 279 Ovršnog Zakona, zabilježeno je da je prijenos prava vlasništva izvršen radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 750.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za ugovorenu kamatu, zateznu kamatu i sve troškove, s BUINAC d.o.o. Sisak, za cijelo.	
4.1	Z-4742/03 - Na temelju ugovora o kreditu broj: 1201/2003 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine dodatnom zabilježbom na već prenesenom vlasništvu nekretnine zaključenog u Zagrebu, 18. srpnja 2003. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Suadi Jašarević iz Zagreba pod posl.br. OU-677/03, a na temelju čl. 269 u svezi čl. 274 do 279 Ovršnog zakona NN 57/96, zabilježuje se da se prijenos prava vlasništva odnosi i na dodatno opterećenje u iznosu od 500.000,- EUR-a u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju za devize Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. važećem na dan korištenja kredita, uvećano za ugovorenu kamatu, zateznu kamatu i sve troškove s time da se ugovara trajanje kredita do 1.7.2005. godine.	
5.1	Z-7088/04 - Na temelju Ugovora o izdavanju devizne garancije broj 031-46/2004 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine od 31. kolovoza 2004. godine, solemniziranog po javnom bilježniku Ilinki Lisonek u Zagrebu pod broj: OU-1914/2004, te prijedloga, zabilježeno je da je prijenos prava vlasništva izvršen i na dodatnu tražbinu u iznosu od 1.000.000,00 EUR uvećano za pripadajuće redovne i zatezne kamate, naknade i ostale troškove, uz upis potonjeg vlasništva Buinac d.o.o. Sisak, prema odredbama čl. 32 st. 4 Zakona o zemljišnim knjigama NN 91/96, u korist prethodnog vlasnika Hypo Alpe Adria Bank d.d. Zagreb.	
6.1	Z-8388/04 - Na temelju Ugovora o izdavanju devizne garancije broj 031-55/2004 te prijedloga, zabilježeno je da je već prenjeto pravo vlasništva izvršeno i radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od maksimalno 940.000,00 EUR-a uvećano za pripadajuću kamatu i troškove, u korist Hypo Alpe Adria Bank d.d.	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

19.10.2019. 10:47:29

Stranica 1

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.1	Zaprimljeno 25.01.2006. broj Z-800/2006 Na temelju zk. izvješća ovog suda pod gornjim poslovnim brojem od 25. siječnja 2006. godine, zbog pogrešnog upisanog iznosa kredita, prenosi se upis pod rednim brojem 3.1.: Z-325/03 - Na temelju Ugovora o kreditu broj: 65/2003, sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine dodatnom zabilježbom na već prenesenom vlasništvu nekretnine, zaključenog u Zagrebu, 20. siječnja 2003. godine, solemniziranog po javnom bilježniku u Zagrebu, Željka Horvat Pernar pod poslovnim bojem OU-56/03, 21. siječnja 2003. godine, sukladno odredbama čl. 269 u svezi čl. 274 do 279 Ovršnog zakona NN 57/96 i prijedloga, zabilježuje se da je prijenos prava vlasništva izvršen i na dodatno opterećenje u iznosu od 8.170.000 HRK sa kamatom od 10 % komforno godišnje, s trajanjem kredita do 1. veljače 2004. godine, uz sve ostale naknade i troškove.	SA 3.1
8.1	Zaprimljeno 02.08.2006. broj Z-8418/06 Na temelju ugovora o kreditu broj 0031-404/2006 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine sklopljenog u Zagrebu 28. srpnja 2006. godine, solemniziranog pod posl. broj OU-1848/2006 kod javnog bilježnika Lisonek Ilinke iz Zagreba, te prijedloga zabilježuje se da se prijenos prava vlasništva odnosi i na dodatno opterećenje u korist Hypo Alpe Adria bank d.d. Zagreb, u iznosu od 195.000,00 EUR-a uvećano za pripadajuće kamate a visina iste je vezana za dvanaestomjesečni EURIBOR sa dodatkom marže od 3,75% dekurzivno godišnje. Ugovara se trajanje kredita do 01. kolovoza 2007. godine i sve ostale troškove osiguranja dodatnim prijenosom bez suglasnosti banke u korist Hypo Alpe Adria bank d.d. Zagreb.	
9.1	Zaprimljeno 21.02.2007. broj Z-1941/07 Na temelju prijedloga stranke Bodrožić Mate iz Zadra, zastupan po pun. Korlan Andreju odv. u Zadru, zaprimljenog pod gornjim poslovnim brojem a sukladno čl. 81-84 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96), zabilježuje se spor koji se vodi kod Općinskog suda u Zadru pod posl. broj P-308/07 na teret etaže osme-poduložak 8, uknjiženog prava vlasništva Hypo Alpe Adria bank d.d. Zagreb, za cijelo, do okončanja parnice.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.10.2019.

1.4.2 IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

10/19/2019

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



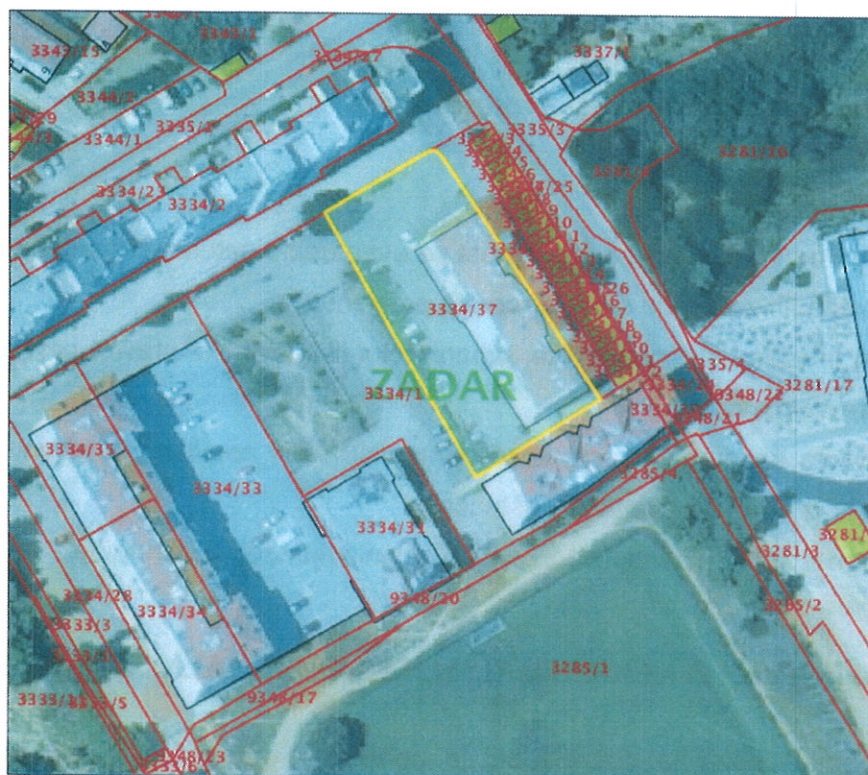
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ZADAR, 335193
k.č. br.: 3334/37

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 19.10.2019

<https://oss.uredjenzemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel>

1/1

(Izvor: [hr/https://oss.uredjenzemlja.hr/public/cadastreparcel.jsp?publicCadastralParcel=true&institutionID=700](https://oss.uredjenzemlja.hr/public/cadastreparcel.jsp?publicCadastralParcel=true&institutionID=700))

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Garaža / Ive Senjanina 16a, Zadar
Str. 9

1.5 POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Popis:

- Zakon o vlasništvu i drugim pravnim stvarima (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)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakon o gradnji ("Narodne novine" 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 135/13, 67/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- -Vladimir Krtalić : Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke

1.6 OPĆI UVJETI

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predočenih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.

Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.

Porez na promet nekretnina nije sadržan u procjeni vrijednosti nekretnine.

2 OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI

Nije dostavljena Uporabna dozvola biti je upisana je zabilježba o priloženoj Uporabnoj dozvoli u izvadak iz zemljišne knjige.

Obzirom da se radi o kolektivnoj stanogradnji i godini izgradnje (Uporabna dozvola za susjednu k.č. 3334/1) vještak pretpostavlja da je nekretnina legalna prema.

Teret: prema priloženom izvadku iz zemljišne knjige

2.1 PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

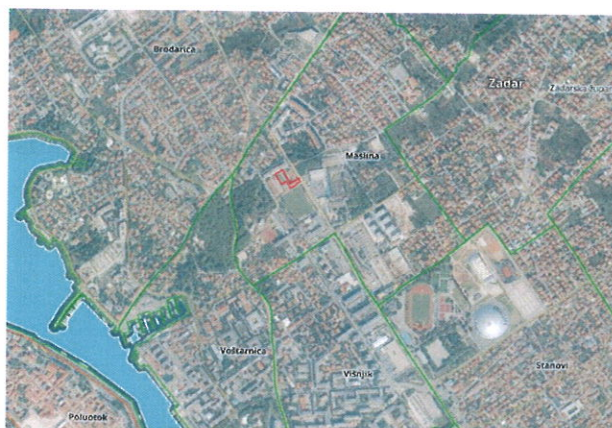
Prema PPUOG Zadra nekretnina se nalazi u izgrađenoj zoni stambenog naselja.



(Izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>)

2.2 LOKACIJA

Predmet procjene je garažni prostor u suterenu u stambenoj zgradi u širem centru grada Zadra, lokacija naselja naziva Bagat. Zgrada se nalazi se nalazi u stambenom području naselja u dijelu u kojem prevladavaju sadržaji stambeno-poslovne namjene. U neposrednoj blizini nalaze se sadržaji javne namjene: škole, trgovački centri, igrališta, sportski kompleksi.



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

Prilaz s javno prometne površine:

Neposredno iz ulice Ive Senjanina

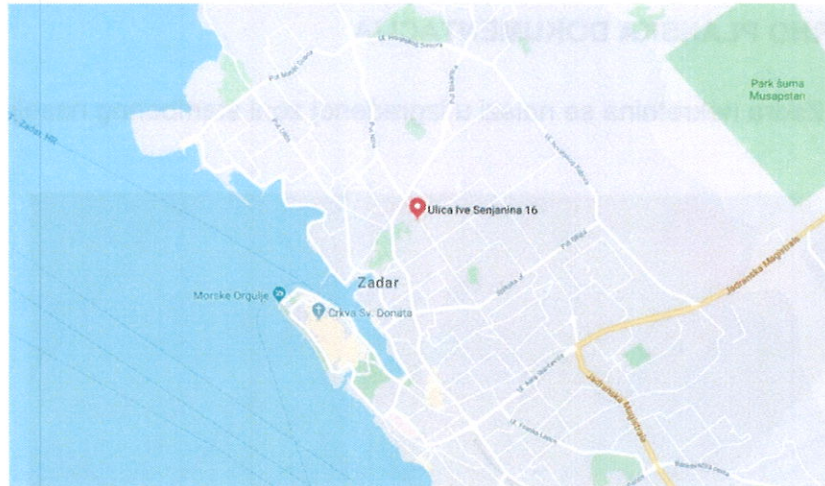
Potencijal mikrolokacije:

Garaža je uređena

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Garaža / Ive Senjanina 16a, Zadar

Str. 11



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

2.3 OPREMLJENOST

Prometna povezanost:

Dobra prometna povezanost

Prometnice:

Iz ulice Ive Senjanina se pristupa do zemljišno knjižne čestice. Ulica Ive Senjanina je prometnica srednjeg inteziteta.

Komunalna infrastruktura:

Vizualnim pregledom je utvrđeno da je zgrada je priključen na objekte i uređaje komunalne infrastrukture.

Energetski certifikat:

-

Električna energija:

Priključena

Toplinska energija (toplana):

-

Kanalizacija:

priključena na gradski sustav

plin

-

Vodovod:

-

DTK:

-

Onečišćenje

nije primjećeno

Buka:

nisu primjećeni visoki izvori buke

2.4 GOSPODARSKO STANJE RH

BN indeks je u 2018. u odnosu na 2017. godinu narastao za 3,02%.

BN indeks zadnjih mjeseci u 2018. godini raste po većoj stopi nego u istom razdoblju prije godinu dana. S obzirom na povećan rast traženih cijena stambenih nekretnina, rast realiziranih nije rastao istom stopom, što se jasno vidi i na kretanju BN indeksa.

Očito da je subjektivni stav o cijeni vlasnika sve manje u skladu s realnim. Postoje određene nekretnine kojima je evidentno rasla cijena zadnjih godinu dana, ali je vidljivo da su one u manjini. Rast traženih cijena protivno očekivanjima ne utječe pozitivno na rast cijelog tržišta i povećanje broja transakcija.

Možemo na kraju zaključiti da je 2018. godina bila godina kada su cijene najviše rasle od početka krize 2008. godine, što je svakako dobra vijest ako govorimo o optimizmu tržišta koji je uvijek neophodan.

Cijene će prije svega ovisiti o stanju gospodarstva, a s obzirom na količinu nekretninskih transakcija očekujemo usporavanje rasta cijena do kraja godine, ali i povećanje građevinski aktivnosti u stanogradnji.

Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

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.



BN indeks 04/2019

189,4

Promjena u odnosu na prošli mjesec

1,01%

Promjena u odnosu na godinu dana

4,01%

U odnosu na početak godine

2,66%

2.5 TEHNIČKI OPIS

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Garaža / Ive Senjanina 16a, Zadar

Str. 13

2.5.1 ZGRADE

Predmetna zgrada se nalazi u gradu Zadru na adresi Ive Senjanina 14a izgrađena 2002 godine. Predmetna zgrada je katnosti Prizemlje + 4 kata + Potkrovlje.

Konstrukcija je od blok opeke sa armiranobetonskim vertikalnim i horizontalnim serklažima, fasada je žbukana. Unutrašnji zidovi su od opeke. Međukatna konstrukcija je armirano betonska ploča. Vertikalna komunikacija je unutarnjim armirano-betonskim stubištem. Krov je ravni masivni sa slojevima izolacije.

2.5.2 GARAŽE

Garažni prostor se nalazi u suterenu. Obzirom da nije omogućen očevid nekretnine pretpostavlja se standardna uređenost nekretnine.

2.6 KORISNA POVRŠINA GARAŽE

Površina garaže preuzeta je iz zemljišno knjižnog izvadka ukupne neto površine od 21,00 m², obzirom da nije napravljen očevid garže. Za izračun netto korisne površina uzima se površina iz zemljišno knjižnog izvadka uz primjenu koeficijenta korisne vrijednosti površina za parking mjesto u zasebnoj garaži u zgradi – ograđeno zidanim zidom s vratima a prema pravilniku o procjenama vrijednosti nekretnina.

$$\begin{array}{rcll} \text{NKP} = & \text{NGP} & \times & k \\ \text{NKP} = & 21,00 & \times & 0,6 \\ & & \text{NKP} = & \mathbf{12,60 \quad m^2} \end{array}$$

6.2. Brutto korisna površina (BKP)

$$\begin{array}{rcll} \text{BRP} = & \text{NKP} & \times & K \\ \text{BRP} = & 12,60 & \times & 1,20 \\ & & \text{BRP} = & \mathbf{15,12 \quad m^2} \end{array}$$

6.3. Brutto volumen (BVO)

$$\begin{array}{rcll} \text{BVO} = & \text{BRP} & \times & H \\ \text{BVO} = & 15,12 & \times & 2,60 \\ & & \text{BVO} = & \mathbf{39,31 \quad m^3} \end{array}$$

REKAPITULACIJA POVRŠINA

NKP =	12,60	m²
--------------	--------------	----------------------

BGP =	15,12	m²
--------------	--------------	----------------------

BVO =	39,31	m³
--------------	--------------	----------------------

3 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1 IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

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 raspoložive podatke odabrana je poredbena metoda za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

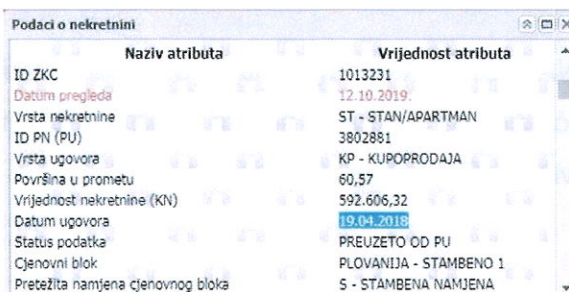
3.2 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Jedinična cijena stana određuje se temeljem pribavljenih podataka s eNekretnina.

3.2.1 IZVOD IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

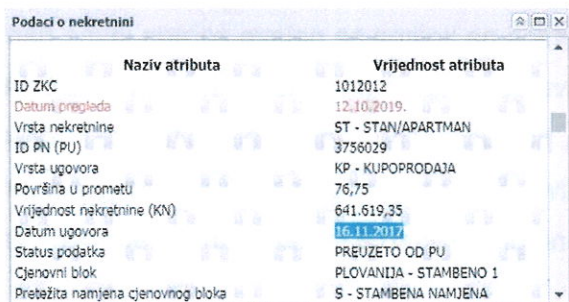
Pribavljeni su na osnovu dostupnih podataka i metodom grubog čišćenja uzevši u obzir nemogućnost pristupa svim potrebnim podacima, a koje prema iskustvu i procjeni vještaka najbliže odgovaraju predmetnoj nekretnini. Izdvojili smo siljedeće poredbene nekretnine čija je kupoprodaja realizirana u zadnjih tri godine.

1.



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1013231
Datum pregleda	12.10.2019.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3802881
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	60,57
Vrijednost nekretnine (KN)	592.606,32
Datum ugovora	19.04.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PLOVANIIJA - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

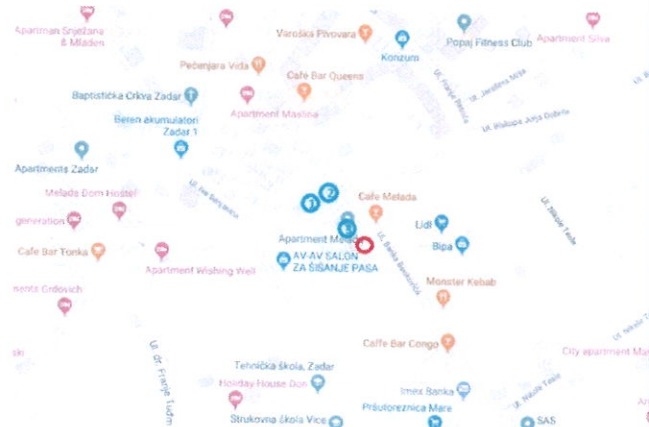
2.



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1012012
Datum pregleda	12.10.2019.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3756029
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	76,75
Vrijednost nekretnine (KN)	641.619,35
Datum ugovora	16.11.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	PLOVANIIJA - STAMBENO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

3.

Podaci o nekretnini	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	510588
Datum pregleda	12.10.2019.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3311965
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	32,29
Vrijednost nekretnine (KN)	321.751,58
Datum ugovora	19.01.2016
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PLOVANJA - STAMBENO 1
Pretežita nartjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacija poredbenih nekretnina

Redni broj	Vrsta Ugovora	ID PN (PU)	Neto korisna površina	Prodajna cijena (€/m ²)	Datum sklapanja ugovora o prodaji	Vrsta nekretnine	Adresa	jedinična cijena eur/m ²
1	KP	3802881	60,57	80.000,00	19.04.18.	ST	Ive Senjanina	1.320,79
2	KP	3756029	76,75	85.000,00	16.11.17.	ST	Ive Senjanina	1.107,49
3	KP	3764784	32,29	42.000,00	19.01.16.	ST	Ive Senjanina	1.300,71

Napomene:

Usvajaju se da su u podaci o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz eNekretnina, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.

Obzirom na podatke o poredbenim nekretninama dobivene iz podataka eNekretnina, nisu se mogli prikupiti niti iskazati drugi kvalitativni parametri bitni za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

3.2.2 MEĐUVREMENSKO I INTERAKTIVNO IZJEDNAČENJE

3.2.2.1 INDEX CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾ HOUSE PRICE INDICES²⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Godina	Trimestar	Indeksi (Q 2015 = 100) ¹⁾			Grad Zagreb City of Zagreb	Jadransko coast	Ostalo
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings			
2011.	Q1	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	Q2	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	Q3	111,31	113,91	110,56	113,02	111,32	108,65
	Q4	111,99	119,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,69
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,58
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,09	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,89	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
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	98,28
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

3.2.2.2 Međuvremensko izjednačavanje cijena

Redni broj	Vrsta Ugovora	ID PN (PU)	Neto korisna površina	jedinična cijena eur/m2	Bazni indeks* na dan prodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena
1	KP	3802881	60,57	1.320,79	109,33	118,67	1,09	1.433,62
2	KP	3756029	76,75	1.107,49	105,46		1,13	1.246,22
3	KP	3764784	32,29	1.300,71	101,77		1,17	1.516,71

3.2.2.3 Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje obračunavat će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom.

3.2.2.3.1 Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u višestambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a * k_k + b * k_o + c * k_{gps} + d * k_{uo} + e * k_{sks}$$

k_k koeficijent katnosti stana

k_o koeficijent orijentacije stana

k_{gps} koeficijent geografskog položaja (dnevnog boravka)

k_{uo} koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

k_{sks} koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

Postoci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p iznose:

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

Obzirom da se prema raspoloživim poredbenim parametrima kod predmetne nekretnine nemogu izdvojiti neka posebna ili značajna obilježja za k_{gps} i k_{uo} , K_p se izračunava korištenjem preporučenog izraza za izračun koeficijenta povoljnosti za višestambene zgrade uzimajući u obzir posebna i značajna obilježja procjenjivane nekretnine:

$$K_p = 0,28 * k_k + 0,09 * k_o + 0,22 * k_{gps} + 0,27 * k_{uo} + 0,14 * k_{sks}$$

KOEFIJENT POVOLJNOSTI						
	a	b	c	d	e	
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	
Redni broj	k _k	k _o	k _{gps}	k _{uo}	k _{sks}	K _p
PREDMETNI STAN:						
0.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
POREDBENE NEKRETNINE:						
1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Napomena:

Parametri poredbenih nekretnina potreban za izračun koeficijenta povoljnosti nisu iskazani u podataka e Nekretnina, niti ih je bilo moguće dobiti iz ostalih dostupnih izvora, također ih nije moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje značajno nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga se usvaja vrijednost tih parametara za promatranu nekretninu prema pravilniku a za poredbene nekretnine srednja vrijednost

3.2.2.3.2 Utjecaj buke na vrijednost nekretnine

S obzirom na nedostatak podataka o razinama buke za područja predmetne i poredbenih nekretnina, usvaja se da je razina buke ista za sve nekretnine:

$$K_b=0$$

Prema podacima iz strateške karte buke za cestovni promet za predmetnu i poredbene nekretnine, smatra se da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine.

3.2.2.3.3 Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, nisu identificirani izvori zagađenja zraka koji bi mogli imati posebnog utjecaja na tržišnu vrijednost predmetne ili poredbenih nekretnina, pa se usvaja da je utjecaj zagađenja zraka identičan za sve nekretnine:

$$K_{zz}=0$$

Interkvalitativno izjednačenje

Redni broj	Vrsta Ugovora	ID PN (PU)	Neto korisna površina	Međuvremenski izjednačena cijena	K _p	bazna K _p	K _b	K _{zz}	Korekcijskim faktorima izjednačena cijena	Odstupanje od prosjeka
1	KP	3802881	60,57	1.433,62	1,00	1,00	1,00	1,00	1.433,62	2,49%
2	KP	3756029	76,75	1.246,22	1,00		1,00	1,00	1.246,22	-10,91%
3	KP	3764784	32,29	1.516,71	1,00		1,00	1,00	1.516,71	8,43%
prosječno:									1.398,85	

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 40% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

3.2.3 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB od 19.10.2019. koji je iznosio 1 EUR = 7,436477 Kn.

Tržišna vrijednost stana računa se po izrazu:

$$T_{vr} = C_{stana} \times NKP$$

T_{vr} tržišna vrijednost garaže

C_{stana} jedinična cijena stana (zaokružena)

KVP korisna vrijednost površine stana i pripadaka

$$T_{vr} = 1.398,85 \text{ EUR/m}^2 \times 12,60 \text{ m}^2$$

$$T_{vr} = 17.625,50 \text{ EUR} = 131.071,59 \text{ kn}$$

$$T_{vr} = 131.000,00 \text{ kn}$$

4 MIŠLJENJE I ZAKLUČAK

4.1 PREDMET PROCJENE

Garažni prostor u suterenu u stambenoj zgradi na adresi Ive Senjanina 16a, 23000 Zadar, upisan u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda Zadar u k.o. Zadar, u poduložak 8, zk.ul. 12560.

4.2 VLASNIK

HYPO ALPE-ADRIA-BANK DD, Zagreb u dijelu 1/1

4.3 POVRŠINA GARAŽNOG PROSTORA

NKP = 12,60 m²

4.4 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

$T_{vr} =$		131.000,00 kn
$C_{stana} =$	1.398,08 EUR/m² NKP	= 10.396,83 kn/m² NKP

Izradio:



Nikola Anić
dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu
nekretnina