

pravokutnik d.o.o.

Stenjevec 31
10000 Zagreb
01 7897 360
098 9176 980
sanja@pravokutnik.hr
www.pravokutnik.hr



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE I
IMOVINU GRADA
ODJEL ZA UPRAVNO – PRAVNE POSLOVE
ODJEL ZA NAKNADE I IZVLAŠTENJA
DRUGI PODRUČNI ODSJEK (MAKSIMIR, MEDVEŠČAK),
ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 15

PROCJEMBENI ELABORAT
U SVRHU OSIGURANJA DOKAZA

NA BROJ:

KLASA: UP/I-943-04/19-06/66
URBROJ: 251-14-11/308-19-5

NARUČITELJ:

GRADSKI URED ZA IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA
ODJEL ZA NAKNADE I IZVLAŠTENJA
DRUGI PODRUČNI ODSJEK (MAKSIMIR, MEDVEŠČAK),
ZAGREB, DRAŠKOVIĆEVA 15

LOKACIJA:

ZK.Č.BR. 1877/11 K.O. REMETE UPISANE U ZK.UL. 9097,
POVRŠINE 18 M2 U SVRHU REKONSTRUKCIJE – IZGRADNJE
SJEVERNOG OGRANKA ULICE GOSPOČAK (OD KUĆNOG
BROJA 69 DO KUĆNOG BROJA 87) S JAVNOM RASVJETOM I
OBORINSKOM ODVODNJOM

DATUM:

08.01.2020.

IZRADILA:

SANJA LOINA MATANČEVIĆ, d.i.a.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA ARHITEKTURU,
GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA



SADRŽAJ:

RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA RJEŠENJE O IMENOVANJU PRAVNE OSOBE ZA OBAVLJANJE SUDSKOG VJEŠTAČENJA

1.	IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI PROCJENITELJA	5
2.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA	
3.	ZADATAK	6
4.	NALAZ	
4.1.	OPĆE INFORMACIJE	
4.2.	PODACI O OČEVIDU	7
4.3.	PODACI O NEKRETNINI	
5.	LOKACIJA	8
5.1.	POLOŽAJ	
5.2.	LOKALNI POLOŽAJ	10
5.3.	NEKRETNINA U TRENUTKU VREDNOVANJA	
6.	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	12
6.1.	IZBOR METODA PROCIJENJIVANJA	
6.2.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	13
6.3.	PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ZK.Č.BR.1877/11 K.O. REMETE	15
6.4.	PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM – STAMBENA NAMJENA	16
6.5.	PROCJENA NAKNADE ZA GUBITAK PRAVA ZA ZK.Č.BR.1877/11 K.O. REMETE	20
6.6.	PROCJENA NAKNADE ZA VANJSKO UREĐENJE ZA ZK.Č.BR.1877/11 K.O. REMETE	21
6.7.	REKAPITULACIJA	
6.8.	PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE GUBITKE	
7.	ZAKLJUČAK	22
8.	PRILOZI	23
	FOTOGRAFIJE	24
	ZAKLJUČAK SEKTORA ZA UPRAVNO-PRAVNE POSLOVE, 06.12.2019.	25
	ZAPISNIK O OČEVIDU, 17.12.2019.	30
	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE, ULOŽAK 9097 K.O. REMETE	33
	POSJEDOVNI LIST BROJ 3756 K.O. REMETE	34
	PRIJAVNI LIST br. 1 ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU	35
	PRIJAVNI LIST br. 1 ZA ZEMLJIŠNU KNJIGU	39
	IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA, 10.10.2019.	47



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

Broj: 4 Su-825/16
Zagreb, 05. srpnja 2016.


RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Sanje Loina Matančević za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine 28/13, 33/15 i 82/15), nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Sanja Loina Matančević, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Stenjevec 31, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **ARHITEKTURU, GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
mr.sc. Dražen Jakovina



- O tome obavijest:
1. Sanja Loina Matančević
 2. Ministarstvo pravosuđa
 3. U spis



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

Broj: 4 Su- 115/16
Zagreb, 27. siječnja 2016.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe PRAVOTUKTNIK d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14 i 123/15),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba PRAVOUKUTNIK d.o.o. iz Zagreba, Stenjevec 31 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja ARHITEKTURE, 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 Pravokutnik d.o.o.

Obrazloženje

Pravna osoba Pravokutnik d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 20. siječnja 2016. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu Pravokutnik d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za pružanje usluga sudskog vještačenja, te ima zaposlenu stalnu sudsku vještakinju iz područja arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina, koja je osigurana od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

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

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
mr.sc. Dražen Jakovina



- O tome obavijest:
1. PRAVOKUTNIK d.o.o.
 2. Ministarstvo pravosuđa
 3. U spis

1.0. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI PROCJENITELJA

Izjavljujem kako sam ovu procjenu izradila nepristrano i neovisno, u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim aktima, pravilima struke i važećim standardima, a dostupnim podacima koristila sam se u dobroj vjeri te donijela odluke isključivo temeljem objektivnih pokazatelja i propisa, bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

Sanja Loina Matančević, dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak za arhitekturu,
graditeljstvo i procjenu nekretnina



2.0. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/2013)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/14)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- 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)
- 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)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15); u daljnjem tekstu: Zakon
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15);
- u daljnjem tekstu: Pravilnik
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske gradnje (NN 59/10)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/2010)
- Bilten - Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, IGH
- Službeni glasnik Grada Zagreba, razni brojevi
- Ž.Uhlir, B. Majčica, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Zagreb 2016.

3.0. ZADATAK

Zaključkom Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, Sektor za upravno-pravne poslove, Odjel za naknade i izvlaštenja, Drugi područni odsjek (Maksimir, Medveščak), Zagreb, Draškovićeva 15, po prijedlogu Grada Zagreba, Stručne službe gradonačelnika, Sektora za zastupanje Grada, Službe za zastupanje u upravnim postupcima, imenovana sam vještakom u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine koja se nalazi u obuhvatu rekonstrukcije – izgradnje sjevernog ogranka Ulice Gospočak (od kućnog broja 69 do kućnog broja 87) s javnom rasvjetom i oborinskom odvodnjom, sukladno pravomoćnoj lokacijskoj dozvoli broj 22/2018, KLASA: UP/I-350-05/2017-001/275, URBROJ:251-13-21-1/035-2017-7 od 6. prosinca 2017. i sukladno parcelacijskom elaboratu RN 82/2018 k.o. Remete. Pozvana sam izraditi procjenu vrijednosti na zemljištu oznake:

- zk.č.br. 1877/11 k.o. Remete, voćnjak površine 18 m² upisana u zk.ul. 9097, a koja prema katastru odgovara k.č.br. 1476/5 k.o. Remete, Gospočak, dvorište površine 18 m² upisana u posjedovni list br. 3756 k.o. Remete.

4.0. NALAZ

4.1. OPĆE INFORMACIJE

ADRESA NEKRETNINE/	Ulica Gospočak
<u>PODACI IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE</u> OPĆINSKI SUD/	Zagreb
ZK.UL. / PODULOŽAK ZK.Č./	9097 K.O. REMETE - 1877/11
OPIS/	VOĆNJAK – 18 M2
VLASNICI/	1/1 TIS COMMERCE D.O.O., Zagreb, Ožegovićeva 4
TERETI/	-
<u>PODACI IZ POSJEDOVNOG LISTA BR. 3756</u>	
URED ZA KATASTAR/ POSJEDOVNI LIST BR./	Zagreb 3756
K.O./	REMETE
K.Č.BR./	1476/5
OPIS/	GOSPOČAK, VOĆNJAK – 18 m ²
UPISANA OSOBA/	1/1 TIS-COMMERCE D.O.O., Zagreb, Ul. Metela Ožegovića 4

4.2. PODACI O OČEVIDU

DATUM PROCJENE VRIJEDNOSTI/ 17.12.2019.
DATUM PROCJENE KVALITETE/ prije 04.01.2018.
DATUM OČEVIDA/ 17.12.2019.

O OČEVIDU/

Obavljen je pregled predmetne nekretnine na licu mjesta. Geodet je identificirao predmetnu česticu.

NA OČEVIDU PRISUTNI/

Željka Šošćarić, voditelj postupka
Martina Mešćrović, zapisničar
Maja Ranogajec, punomoćnica za Grad Zagreb
Danijel Komušar, Geofomat d.o.o.
Tomislav Vitković, sudski vješćak
Sanja Loina Matanćević, sudski vješćak

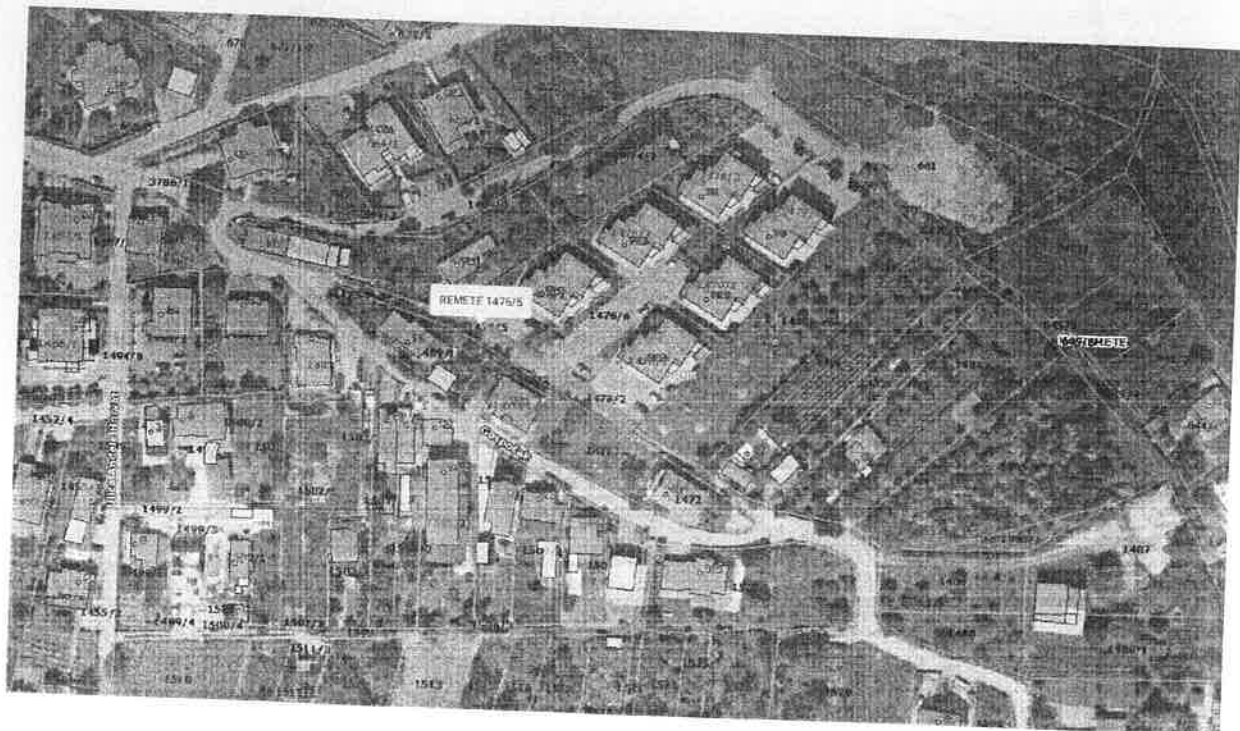
4.3. PODACI O NEKRETNINI

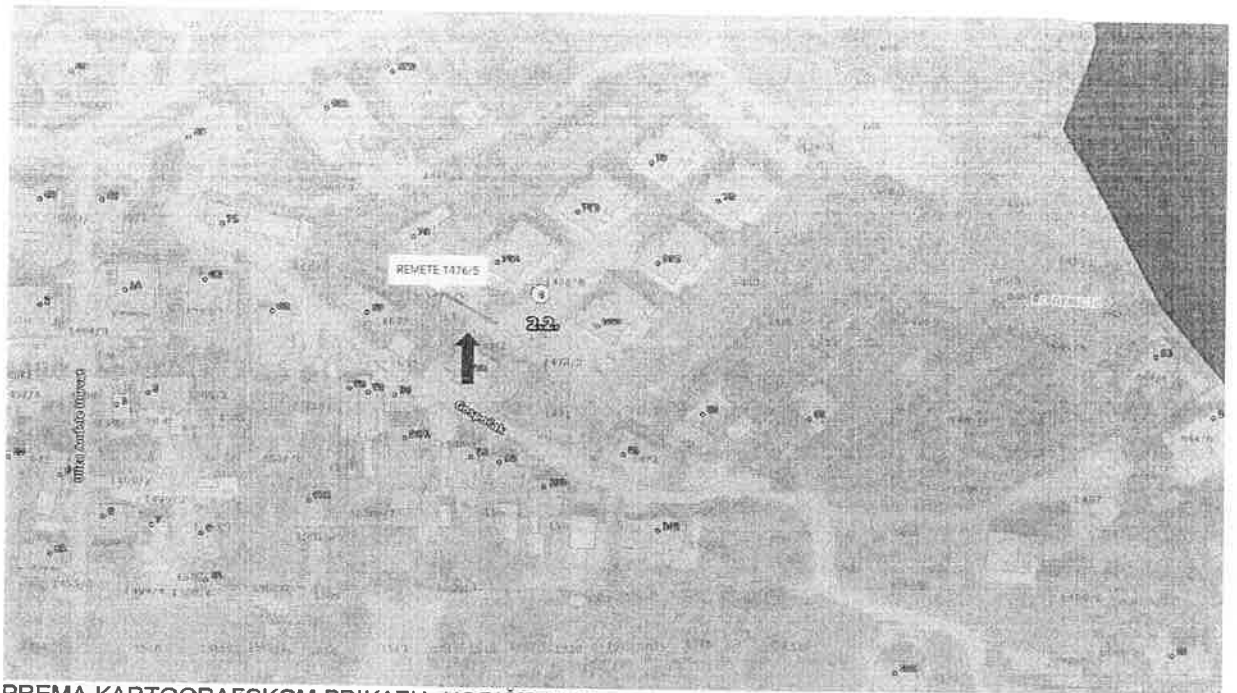
Uvidom u priloženu dokumentaciju i oćevidom na terenu utvrdila sam:

- zk.ć.br. 1877/11 k.o. Remete, voćnjak površine 18 m² upisana u zk.ul. 9097, a koja prema katastru odgovara k.ć.br. 1476/5 k.o. Remete, Gospoćak, dvorište površine 18 m² upisana u posjedovni list br. 3756 k.o. Remete. Predmetna nekretnina nalazi se između parkirališta stambene zgrade na adresi Gospoćak 79a i Ulice Gospoćak, a u naravi većim dijelom predstavlja uređeno asfaltirano parkiralište uz stambenu zgradu, a manjim dijelom predstavlja zelenu površinu.

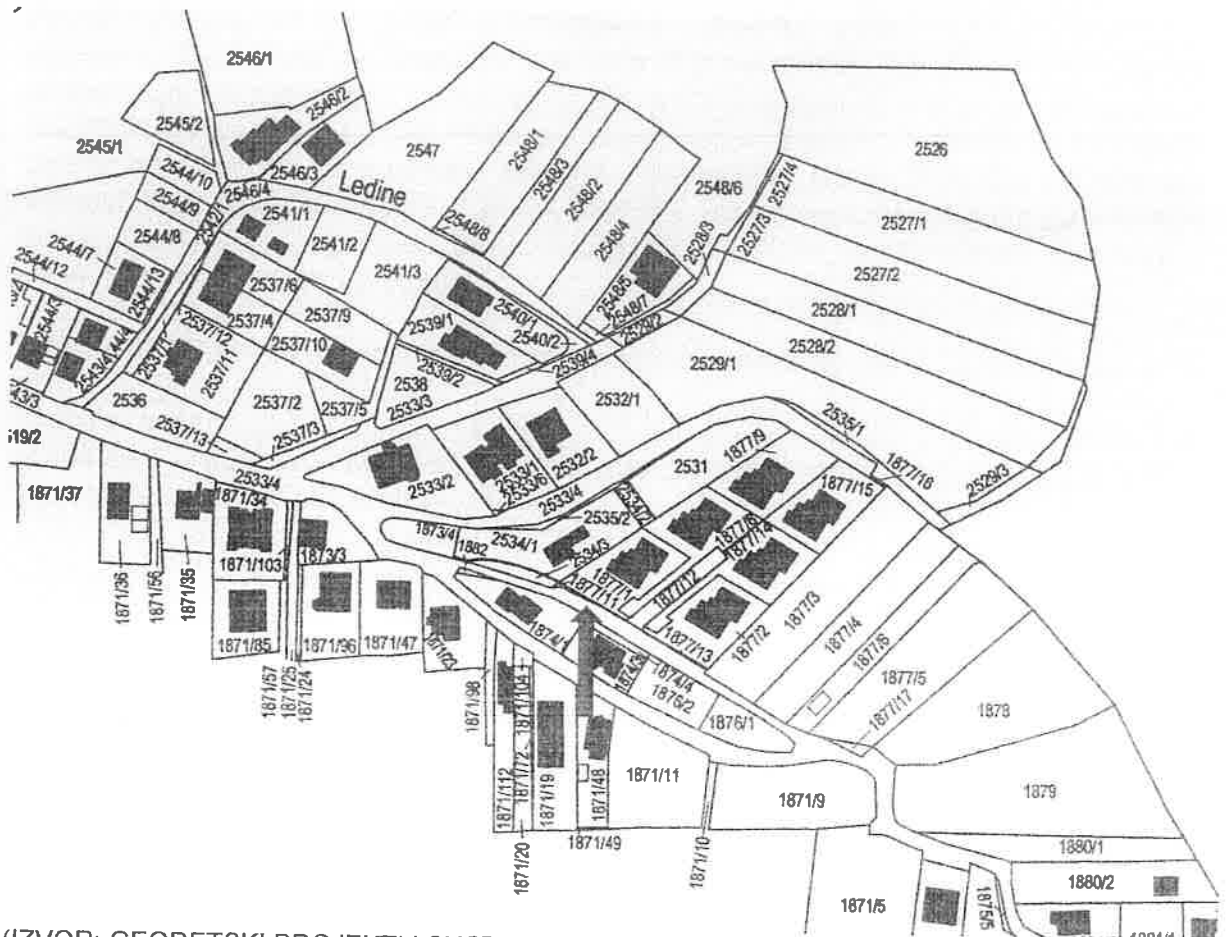
5.0. LOKACIJA

5.1. POLOŽAJ





PREMA KARTOGRAFSKOM PRIKAZU „KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA“ I „URBANA PRAVILA“



(IZVOR: GEODETSKI PROJEKTI I SUSTAVI d.o.o.)



5.2. LOKALNI POLOŽAJ

Predmetna nekretnina nalazi se u gradskoj četvrti Maksimir (k.o. Remete) unutar planiranog odvojka Ulice Gospočak. Čestice u neposrednoj blizini pretežito su stambene namjene te zaštitne zelene površine.

5.3. NEKRETNINA U TRENUTKU VREDNOVANJA

PROMETNA POVEZANOST/

Predmetna čestica ima neposredan pristup s javne prometnice – Ulice Gospočak.

SADAŠNJE KORIŠTENJE/

- zk.č.br. 1877/11 k.o. Remete, voćnjak površine 18 m² upisana u zk.ul. 9097, a koje prema katastru odgovara k.č.br. 1476/5 k.o. Remete, Gospočak, dvorište površine 18 m² upisana u posjedovni list br. 3756 k.o. Remete. Predmetna nekretnina nalazi se između parkirališta stambene zgrade na adresi Gospočak 79a i Ulice Gospočak, a u naravi većim dijelom predstavlja uređeno asfaltirano parkiralište uz stambenu zgradu, a manjim dijelom predstavlja zelenu površinu.

PREMA ODLUCI O DONOŠENJU GUP-a GRADA ZAGREBA (SL.GL. GRADA ZAGREBA 16/2007.)

Predmetna čestica nalazi se u obuhvatu GUP-a Grada Zagreba. Prema namjeni k.č.br. 1476/5 k.o. Remete nalazi se unutar područja stambene namjene. Definirana je urbanim pravilom 2.2. – Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnoga, središnjeg i istočnog dijela podsljemenskog područja: Podsused, Dubravica, Perjavica, Gornje Vrapče, Donje Vrapče, Bijenik, Fratersčica, Vrhovec - Jelenovac, Šestine, Gračanska, Mirogoj - Remetska, Donje Prekrižje i Kraljevec, Mlinovi, Remete, Bukovac, Požarinje, Jazbina, Štefanovec, Miroševac, Orehovečki brijeg, Dankovec, Degidovec, Granešinski Novaki, Slanovec, Branovec, Oporovec i drugi prema grafičkom prikazu.

članak 69. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba

Opća pravila:

- zaštita i uređenje vrijednosti predjela kao cjeline, osobito park-šuma, parkova i pejzažnih i zaštitnih zelenih površina;
- čuvanje graditeljskog naslijeđa;
- gradnja pretežito stambenih građevina manjih gabarita i pratećih građevina javne i društvene namjene;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke;
- uređenje prostora prema UPU Centar - Šestine.
- program provedbenog dokumenta prostornog uređenja izrađuje ili verificira Gradski zavod za prostorno uređenje;

Detaljna pravila

a) u zoni stambene i mješovite namjene:

- gradnja samostojećih i poluugrađenih građevina, a ugrađenih isključivo kao dovršetak postojeće tipologije gradnje;
- najmanja površina građevne čestice je 600 m² ;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 30%;
- najveći GBP 400 m² za samostojeće, a 300 m² za poluugrađene građevine;
- najveći ki 0,6;
- najmanji prirodni teren je 40% površine građevne čestice;
- najveća visina je tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje;
- najmanje 2 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (50% u glavnoj građevini ili u izdvojenoj garaži), druge namjene prema normativima;
- pomoćne građevine su iza građevnog pravca glavne građevine, iznimno na strmom terenu garaža se može graditi na regulacijskoj liniji, uz uvjet da je najmanje jedna trećina širine parcele uz ulicu uređeni predvrt;
- udaljenost građevnog pravca glavne građevine od regulacijske linije ulice najmanje 5,0 m, iznimno, može i manje u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina;
- najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je 3,0 m;
- obvezno je uređenje predvrta zelenilom;
- rekonstrukcija građevina na česticama jednakim ili većim od propisanih izvodi se po pravilima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali bez povećanja;
- rekonstrukcija i gradnja novih građevina umjesto postojećih i interpolacija na građevnim česticama manjim od 600 m² , uz uvjet da je koeficijent iskoristivosti do 0,6, najveća visina tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje, udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je u pravilu 3,0 m, iznimno manje, ali ne manje od 1,0 m, ako je postojeća građevina poluugrađena ili ugrađena i nova građevina umjesto postojeće može biti kao postojeća, najmanje 1 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (50% u garaži); u rekonstrukciji i gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeći ki i visina, veći od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja; drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;

6.0. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

6.1. IZBOR METODA PROCJENJIVANJA

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) izabrana je poredbena metoda za procjenu vrijednosti nekretnine, dok su podaci uporabljeni u odabranoj metodologiji preuzeti iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena iz istog cjenovnog bloka kao i predmetna nekretnina, a koji je izdao Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, Službe za vrednovanje nekretnina KLASA: 940-01/19-030/722, URBROJ: 251-14-03/012-19-3 od 10. listopada 2019.

Poredbena metoda – primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se za procjenu vrijednosti 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 vrijednost nekretnina određuje se iz najmanje tri kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (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.

Koeficijenti za prilagodbu su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Nužni podaci su podaci za procjenu vrijednosti nekretnine koji se izvode na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose, a primarno obuhvaćaju stope kapitalizacije, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove, koeficijente za preračunavanje i poredbene pokazatelje za izgrađena zemljišta.

6.2. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina utvrđeni su prema podacima Državnog zavoda za statistiku temeljenih na kretanju prosječnih tržišnih cijena stambenih nekretnina, uključujući i zemljišta, te prema podacima iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena nekretnina za područje u cjenovnom bloku Gračani - Remete.

PRIOPĆENJE



FIRST RELEASE

GODINA/ YEAR: LVI.

ZAGREB, 11. LISTOPADA 2019./ 11 OCTOBER, 2019

BROJ/NUMBER: 13.1.2/2.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA DRUGO TROMJESEČJE 2019.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2019. u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 2,6%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,4%

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 2,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 8,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 3,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 10,7%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2019. u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 4,9%, za Jadran za 0,5% i za Ostalo za 1,6%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,5%, za Jadran za 9,1% i za Ostalo za 3,3%.

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE

IV. – VI. 2019. ¹⁾ Ø 2015.	IV. – VI. 2019. I. – III. 2019.	IV. – VI. 2019. IV. – VI. 2018.		
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	120,60	2,6	10,4	House price index – total
Novi stambeni objekti	106,55	-2,2	8,2	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	123,40	3,2	10,7	Existing dwellings
Grad Zagreb	131,15	4,9	14,5	City of Zagreb
Jadran	119,24	0,5	9,1	Adriatic coast
Ostalo	102,24	1,6	3,3	Other

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

1) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

Metoda izračuna indeksa

Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne *time-dummy* hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje tzv. *rolling window time dummy* hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

Objavljuje i tiska Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, Ilica 3, p. p. 80.
Published and printed by the Croatian Bureau of Statistics, Zagreb, Ilica 3, P. O. B. 80
Telefoni/ Phone: +385 (0) 1 4806-111, telefaksi/ Fax: +385 (0) 1 4817-666

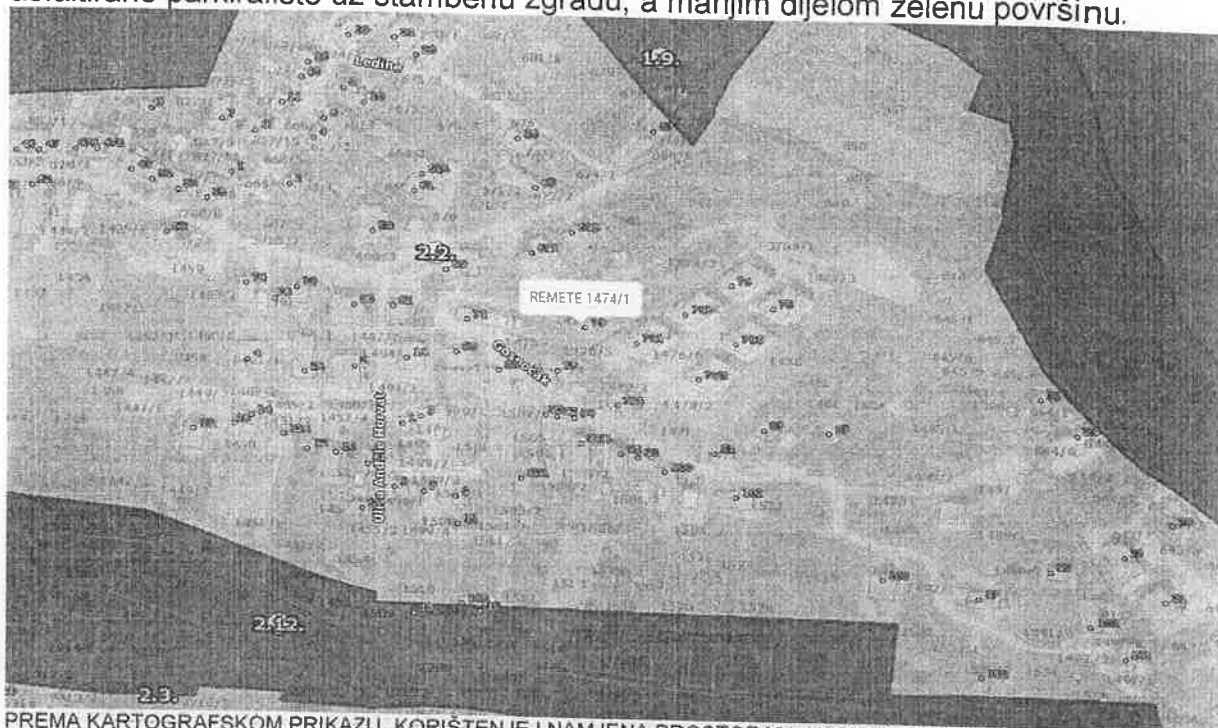
Odgovara ravnatelj Marko Krištof.
Person responsible: Marko Krištof, Director General

Priredile: Jasminka Stančić i Sanja Jurleka
Prepared by Jasminka Stančić and Sanja Jurleka

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine (unutar mikrolokacije) utvrdit će se na temelju usporedbe ostvarenih kupoprodajnih cijena u cjenovnom bloku u kojem se nalazi procjenjivana nekretnina, kakvoće na dan vrednovanja i kategorije zemljišta.

6.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – ZK.Č.BR. 1877/11 K.O. REMETE

Predmetna zemljišnoknjižna čestica br. 1877/11 k.o. Remete nalazi se prema Odluci o donošenju GUP-a grada Zagreba unutar površine stambene namijene. Predmetni dio zemljišnoknjižne čestice koji ulazi u obuhvat rekonstrukcije – izgradnje sjevernog ogranka Ulice Gospočak (od kućnog broja 69 do kućnog broja 87) s javnom rasvjetom i oborinskom odvodnjom u naravi većim dijelom predstavlja asfaltirano parkiralište uz stambenu zgradu, a manjim dijelom zelenu površinu.



PREMA KARTOGRAFSKOM PRIKAZU „KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA“ I „URBANA PRAVILA“, GUP 2007.

U trenutku vrednovanja predmetna čestica nalazi se unutar stambene namjene na području zaštite, uređenja i dogradnje zapadnoga, središnjeg i istočnog dijela podsljemenskog područja (članak 69. Odluke o donošenju GUP-a Grada Zagreba 2007.).

Obzirom da se radi o površini buduće javne namjene, kao dan kakvoće uzima se trenutak koji je prethodio isključenju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja (načelo prethodnog učinka). Dan kakvoće određen je prije pravomoćnosti predmetne Lokacijske dozvole (04.01.2018.) odnosno definiran je Odlukom o donošenju GUP-a Grada Zagreba 2007.

Iz navedenog proizlazi da se zemljišnoknjižna čestica koja je predmet ovog postupka i koja ulazi u obuhvat rekonstrukcije – izgradnje sjevernog ogranka Ulice Gospočak (od kućnog broja 69 do kućnog broja 87) s javnom rasvjetom i oborinskom odvodnjom, po načelu prethodnog učinka nalazi unutar područja stambene namjene te ulazi u II. kategoriju zemljišta (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15).

6.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM – STAMBENA NAMJENA

Iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena koji je izdan u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti za predmetnu nekretninu, a koja se nalazi u cjenovnom bloku Gračani - Remete, razvidno je da se ostvarene kupoprodaje na predmetnom području kreću u iznosu od 32,56 € do 247,93 € (za I. i II. kategoriju zemljišta) te da su sve navedene kupoprodaje sklopljene u razdoblju od 2015. do 2019. godine.

IZVADAK IZ ZBIJKE KUPOPRODAJNIH CIJENA								
Redni broj transakcije	Adresa	Površina čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Kategorija zemljišta (dl. 10. Pravilnika)	Cjenovni blok/ulica	Izvor kupoprodajne cijene (izvadak/Nekretnine ID PN)
1	ULICA ANDELE HORVAT	936	128,21 €	19.2.2018	S	1.	GRAČANI-REMETE	izvadak
2	ULICA ANDELE HORVAT	1075	32,56 €	19.2.2018	S	2.	GRAČANI-REMETE	izvadak
3	GOSPOČAK	655	161,83 €	9.6.2016	S	1.	GRAČANI-REMETE	izvadak
4	GOSPOČAK	755	149,67 €	14.2.2017	S	1.	GRAČANI-REMETE	izvadak
5	GOSPOČAK	605	247,93 €	22.5.2019	S	1.	GRAČANI-REMETE	izvadak
6	ČESMIČKOG	178.601333	83,99 €	26.8.2015	S	1.	GRAČANI-REMETE	izvadak
7	GORICE (ODVOJAK)	816	62,35 €	30.9.2015	S	1.	GRAČANI-REMETE	izvadak
8	GORICE (ODVOJAK)	467	62,35 €	30.9.2015	S	1.	GRAČANI-REMETE	izvadak
9	GORICE	1058	165,41 €	12.10.2018	S	1.	GRAČANI-REMETE	izvadak
10	GORICE	106,5	39,82 €	23.6.2016	S	2.	GRAČANI-REMETE	izvadak
11	KAMENITI STOL	93	175,64 €	18.1.2017	S	1.	GRAČANI-REMETE	izvadak
12	KAMENITI STOL	88	176,57 €	18.1.2017	S	1.	GRAČANI-REMETE	izvadak
13	KAMENITI STOL	371	40,21 €	14.6.2018	S	2.	GRAČANI-REMETE	izvadak
14	GAJŠČAK	1090	91,74 €	31.1.2017	S	1.	GRAČANI-REMETE	izvadak
15	GAJŠČAK	848	139,98 €	2.4.2019	S	1.	GRAČANI-REMETE	izvadak
16	VINEC	575,46	182,46 €	13.7.2017	S	1.	GRAČANI-REMETE	izvadak
17	REMETE	604	124,17 €	18.1.2019	S	1.	GRAČANI-REMETE	izvadak
18	GORNJI BUKOVAC	6,4375	102,70 €	9.11.2015	S	1.	BUKOVAC	izvadak
19	GORNJI BUKOVAC	6,4375	101,96 €	25.11.2015	S	1.	BUKOVAC	izvadak
20	GORNJI BUKOVAC	6,4375	101,81 €	27.11.2015	S	1.	BUKOVAC	izvadak
21	GORNJI BUKOVAC	77,25	42,42 €	27.11.2015	S	1.	BUKOVAC	izvadak
22	GORNJI BUKOVAC	1607	65,19 €	7.12.2016	S	1.	BUKOVAC	izvadak
23	GORNJI BUKOVAC	251,77	139,02 €	3.5.2018	S	2.	BUKOVAC	izvadak
24	GORNJI BUKOVAC	788	55,84 €	7.12.2016	S	1.	BUKOVAC	izvadak
25	GORNJI BUKOVAC	1086	36,83 €	2.2.2018	S	2.	BUKOVAC	izvadak
26	GORNJI BUKOVAC	62	97,20 €	20.5.2019	S	2.	BUKOVAC	izvadak
27	KORANA	927	91,69 €	29.6.2017	S	1.	BUKOVAC	izvadak
28	VII. BUKOVAČKI OGRANAK	781	71,70 €	7.2.2019	S	1.	BUKOVAC	izvadak

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice

Površina:	18 m ²
Vrsta:	S
Mjera:	0,6
Kategorija:	2.
Lokacija:	k.o. Remete
Dan vrednovanja:	17.12.2019.

GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA

R. broj	Adresa	Površina katast. čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok/ulica
1	ULICA ANDELE HORVAT	936	128,21 €	19.2.2018	S	0,6	1.	GRAČANI-REMETE
2	ULICA ANDELE HORVAT	1075	40,70 €	19.2.2018	S	0,6	1.	GRAČANI-REMETE
3	GOSPOČAK	655	181,83 €	9.8.2016	S	0,6	1.	GRAČANI-REMETE
4	GOSPOČAK	755	149,67 €	14.2.2017	S	0,6	1.	GRAČANI-REMETE
5	GOSPOČAK	805	247,93 €	22.5.2019	S	0,6	1.	GRAČANI-REMETE
6	ČESMIČKOG	179	83,99 €	26.8.2015	S	0,6	1.	GRAČANI-REMETE
7	GORICE (ODVOJAK)	816	62,35 €	30.9.2015	S	0,6	1.	GRAČANI-REMETE
8	GORICE (ODVOJAK)	467	62,35 €	30.9.2015	S	0,6	1.	GRAČANI-REMETE
9	GORICE	1058	165,41 €	12.10.2018	S	0,6	1.	GRAČANI-REMETE
10	GORICE	107	49,78 €	23.6.2016	S	0,6	1.	GRAČANI-REMETE
11	KAMENITI STOL	93	175,64 €	18.1.2017	S	0,6	1.	GRAČANI-REMETE
12	KAMENITI STOL	88	176,57 €	18.1.2017	S	0,6	1.	GRAČANI-REMETE
13	KAMENITI STOL	371	50,26 €	14.8.2018	S	0,6	1.	GRAČANI-REMETE
14	GAJŠČAK	1080	91,74 €	31.1.2017	S	0,6	1.	GRAČANI-REMETE
15	GAJŠČAK	845	139,98 €	2.4.2019	S	0,6	1.	GRAČANI-REMETE
16	VNEC	575	182,46 €	13.7.2017	S	0,6	1.	GRAČANI-REMETE
17	REMETE	604	124,17 €	18.1.2019	S	0,6	1.	GRAČANI-REMETE
18	GORNJI BUKOVAC	6	102,70 €	9.11.2015	S	1,0	1.	BUKOVAC
19	GORNJI BUKOVAC	6	101,96 €	25.11.2015	S	1,0	1.	BUKOVAC
20	GORNJI BUKOVAC	6	101,81 €	27.11.2015	S	1,0	1.	BUKOVAC
21	GORNJI BUKOVAC	77	42,42 €	27.11.2015	S	1,0	1.	BUKOVAC
22	GORNJI BUKOVAC	1807	85,19 €	7.12.2016	S	0,6	1.	BUKOVAC
23	GORNJI BUKOVAC	252	173,78 €	3.5.2018	S	0,6	1.	BUKOVAC
24	GORNJI BUKOVAC	788	55,84 €	7.12.2016	S	0,6	1.	BUKOVAC
25	GORNJI BUKOVAC	1086	46,04 €	2.2.2018	S	0,6	1.	BUKOVAC
26	GORNJI BUKOVAC	82	121,50 €	20.5.2018	S	0,6	1.	BUKOVAC
27	KORANA	927	91,89 €	29.6.2017	S	1,0	1.	BUKOVAC
28	VII. BUKOVAČKI OGRANAK	781	71,70 €	7.2.2019	S	0,6	1.	BUKOVAC

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:

Transakcija br. 2,10,13,23,25,26: korekcija kategorije zemljišta, Prilog 4. Pravilnika, odabrano 65% kao srednja vrijednost udjela unutar propisanog raspona obzirom na spremnost za gradnju

Transakcija br. 6-8,19-21: starije transakcije

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU
(REVALORIZACIJA CIJENA)

Redni broj	Adresa	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	ICSN* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²
1	ULICA ANDELE HORVAT	936	128,21 €	19.2.2018	112,19	131,15	1,17	149,88
2	ULICA ANDELE HORVAT	1075	40,70 €	19.2.2018	112,19	131,15	1,17	47,58
3	GOSPOČAK	655	161,83 €	9.6.2016	99,91	131,15	1,31	212,43
4	GOSPOČAK	755	149,67 €	14.2.2017	100,72	131,15	1,30	194,89
5	GOSPOČAK	605	247,93 €	22.5.2019	131,15	131,15	1,00	247,93
9	GORICE	1058	165,41 €	12.10.2018	119,82	131,15	1,09	181,05
10	GORICE	107	49,78 €	23.6.2016	99,91	131,15	1,31	65,34
11	KAMENITI STOL	93	175,64 €	18.1.2017	100,72	131,15	1,30	228,71
12	KAMENITI STOL	88	176,57 €	18.1.2017	100,72	131,15	1,30	229,92
13	KAMENITI STOL	371	50,26 €	14.6.2018	114,51	131,15	1,15	57,57
14	GAJŠČAK	1090	91,74 €	31.1.2017	100,72	131,15	1,30	119,46
15	GAJŠČAK	848	139,98 €	2.4.2019	131,15	131,15	1,00	139,98
16	VINEC	575	182,46 €	13.7.2017	106,45	131,15	1,23	224,80
17	REMETE	604	124,17 €	18.1.2019	125,02	131,15	1,05	130,26
18	GORNJI BUKOVAC	6	102,70 €	9.11.2015	98,62	131,15	1,33	136,58
22	GORNJI BUKOVAC	1607	65,19 €	7.12.2016	98,62	131,15	1,33	86,69
23	GORNJI BUKOVAC	252	173,78 €	3.5.2018	114,51	131,15	1,15	199,03
24	GORNJI BUKOVAC	788	55,84 €	7.12.2016	100,56	131,15	1,30	72,83
25	GORNJI BUKOVAC	1086	46,04 €	2.2.2018	112,19	131,15	1,17	53,82
26	GORNJI BUKOVAC	62	121,50 €	20.5.2019	131,15	131,15	1,00	121,50
27	KORANA	927	91,69 €	29.6.2017	102,69	131,15	1,28	117,10
28	VII. BUKOVAČKI OGRANAK	781	71,70 €	7.2.2019	125,02	131,15	1,05	75,22

* izvor: Državni zavod za statistiku, Indeks cijena stambenih nekretnina

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj	Adresa	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1	ULICA ANDELE HORVAT	936	149,88	0,6	0,6	1,00	149,88 €
2	ULICA ANDELE HORVAT	1075	47,58	0,6	0,6	1,00	47,58 €
3	GOSPOČAK	655	212,43	0,6	0,6	1,00	212,43 €
4	GOSPOČAK	755	194,89	0,6	0,6	1,00	194,89 €
5	GOSPOČAK	605	247,93	0,6	0,6	1,00	247,93 €
9	GORICE	1058	181,05	0,6	0,6	1,00	181,05 €
10	GORICE	107	65,34	0,6	0,6	1,00	65,34 €
11	KAMENITI STOL	93	228,71	0,6	0,6	1,00	228,71 €
12	KAMENITI STOL	88	229,92	0,6	0,6	1,00	229,92 €
13	KAMENITI STOL	371	57,57	0,6	0,6	1,00	57,57 €
14	GAJŠČAK	1090	119,46	0,6	0,6	1,00	119,46 €
15	GAJŠČAK	848	139,98	0,6	0,6	1,00	139,98 €
16	VINEC	575	224,80	0,6	0,6	1,00	224,80 €
17	REMETE	604	130,26	0,6	0,6	1,00	130,26 €
18	GORNJI BUKOVAC	6	136,58	1,0	0,6	1,00	136,58 €
22	GORNJI BUKOVAC	1607	86,69	0,6	0,6	1,00	86,69 €
23	GORNJI BUKOVAC	252	199,03	0,6	0,6	1,00	199,03 €
24	GORNJI BUKOVAC	788	72,83	0,6	0,6	1,00	72,83 €
25	GORNJI BUKOVAC	1086	53,82	0,6	0,6	1,00	53,82 €
26	GORNJI BUKOVAC	62	121,50	0,6	0,6	1,00	121,50 €
27	KORANA	927	117,10	1,0	0,6	0,78	91,34 €
28	VII. BUKOVAČKI OGRANAK	781	75,22	0,6	0,6	1,00	75,22 €

Zbog prevelikog odstupanja od prosječne cijene ostvarenih kupoprodaja iz daljnjeg postupka isključit ću transakcije manje od 120,00 €/m² odnosno transakcije broj 2., 10., 13., 14., 22., 24., 25., 27. i 28. zbog preniske cijene te transakcije veće od 190,00 €/m² odnosno transakcije broj 3., 4., 5., 11., 12. 16. i 23. zbog previsoke cijene.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Redni broj	Adresa	Površina katastarske čestice	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna Cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	ULICA ANDELE HORVAT	936	19.2.2018	128,21 €	149,88 €	149,88 €	-4,7%	-6,7	44
9	GORICE	1058	12.10.2018	165,41 €	181,05 €	181,05 €	-26,4%	-37,8	1.432
15	GAJŠČAK	848	2.4.2019	139,98 €	139,98 €	139,98 €	2,3%	3,2	10
17	REMETE	604	18.1.2019	124,17 €	130,26 €	130,26 €	9,0%	12,9	168
18	GORNJI BUKOVAC	6	9.11.2015	102,70 €	136,58 €	136,58 €	4,6%	6,6	44
26	GORNJI BUKOVAC	62	20.5.2019	121,50 €	121,50 €	121,50 €	15,2%	21,7	471
Uvjeti pravila:							zadovoljava	zadovoljava	
							pravilo :odstupanja < 30%	pravilo 2-sigma	
Prosječna cijena (€/m ²):						143,21 €			2.170
Standardno odstupanje (±):						13,4	#REF!		
Pravilo dva-sigma (±):						26,9			
		Vrsta		Površina (m2)		Jedinična cijena		Jedinična cijena	
		Građevinsko zemljište 1. kat		1,00		143,21 €		1.065 kn	
						Tečaj 7,439 kn/1€			
		Građevinsko zemljište 2. kat		1,00		114,57 €		852 kn	

6.5. PROCJENA NAKNADE ZA GUBITAK PRAVA ZA ZK.Č.BR. 1877/11 K.O. REMETE (članak 51. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnine)

P = 18,00 m²

Tržišna vrijednost zemljišta prije izvlaštenja (prema načelu prethodnog učinka) za zemljište utvrđene kakvoće iznosi 114,57 €/m²

$N_p = 18,00 \text{ m}^2 \times 114,57 \text{ €} = 2.062,26 \text{ €}$

$N_p = 2.062,26 \text{ €} \times 7,439 = 15.341,15 \text{ kn} \approx 15.300,00 \text{ kn}$

Protuvrijednost u valuti EUR utvrđena je prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, a koji na dan vrednovanja 17.prosinca 2019. iznosi 1 EUR = 7,439 kuna. Iskazana procijenjena vrijednost u kunama zaokružena je prema članku 68. stavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

6.6. PROCJENA VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA NA ZK.Č.BR. 1877/11 K.O. REMETE

asfaltirana površina parkirališta (18,0 m²)

Sg1 = 4.500,00 kn u= 5%

Nv1= 4.275,00 kn

betonski potporni zid uz parking – 5,00 m¹

Sg2 = 1.950,00 kn u= 5%

Nv2= 1.852,50 kn

betonski rubnjaci uz parking – 13,00 m¹

Sg3 = 1.560,00 kn u= 0%

Nv3= 1.560,00 kn

6.7. REKAPITULACIJA

Nv1+ Nv2 + Nv3

Nv= 7.687,50 kn ≈ 7.700,00 kn

Iskazana procijenjena vrijednost u kunama zaokružena je prema članku 68. stavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

6.8. PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE GUBITKE

Naknada za posljedične gubitke nastale zbog izvlaštenja treba procijeniti na temelju utvrđenih životnih uvjeta i uvjeta koje je vlasnik nekretnine imao koristeći tu nekretninu, uzimajući u obzir poštenu ravnotežu između zahtjeva općeg interesa i prava pojedinca na mirno uživanje svoga vlasništva (članak 52. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15).

Dan kakvoće za procjenu posljedičnih gubitaka jest onaj dan u kojemu nastaju gubitci zbog izvlaštenja tj. dan kakvoće pomiče se na dan vrednovanja (članak 52. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15).

U trenutku vrednovanja predmetna čestica nalazi se unutar područja stambene namjene na području zaštite, uređenja i dogradnje zapadnoga, središnjeg i istočnog dijela podsljemenskog područja (članak 69. Odluke o donošenju GUP-a Grada Zagreba 2007.). Predmetna zk.č.br 1877/11 k.o. Remete u trenutku vrednovanja većim dijelom predstavlja asfaltiranu površinu parkirališta uz stambenu zgradu, a manjim dijelom zelenu površinu.

Imajući u vidu gore citirane propise te na uviđaju utvrđeno stvarno korištenje nekretnine, vlasnik predmetne čestice nema prolazne ili trajne gubitke u svojoj stručnoj djelatnosti/zanimanju, poslovnoj djelatnosti ili pri izvršavanju zadaća koje mu pripadaju s tim u vezi (čl. 52. st.1. toč.1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15) budući da predmetna zk.č.br 1877/11 k.o. Remete u trenutku vrednovanja većim dijelom predstavlja asfaltiranu površinu parkirališta uz stambenu zgradu, a manjim dijelom zelenu površinu.

Isto tako, ne smanjuje se ni vrijednost koja izvlaštenjem dijela prostornog ili gospodarski povezanog zemljišnog posjeda nastaje na drugom dijelu (čl. 52. st.1. toč.2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15), niti će vlasnik imati nužnih izdataka preseljenja nastalih kao posljedica izvlaštenja (čl. 52. st.1. toč.3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15).

7.0. ZAKLJUČAK

U svrhu osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine koja se nalazi u obuhvatu rekonstrukcije – izgradnje sjevernog ogranka Ulice Gospočak (od kućnog broja 69 do kućnog broja 87) s javnom rasvjetom i oborinskom odvodnjom i to zk.č.br. 1877/11 k.o. Remete ista po katastru odgovara k.č.br. 1476/5 k.o. Remete, a u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, dajem sljedeće mišljenje.

Tržišna vrijednost nekretnine s uključenom naknadom za vanjsko uređenje (zk.č.br. 1877/11 k.o. Remete površine 18 m²) iznosi

23.000,00 kn odnosno 3.097,35 €

Protuvrijednost u valuti EUR utvrđena je prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, a koji na dan vrednovanja 17.prosinca 2019. iznosi 1 EUR = 7,439 kuna. Iskazana procijenjena vrijednost u kunama zaokružena je prema članku 68. stavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine bez uključene naknade za vanjsko uređenje (zk.č.br. 1877/11 k.o. Remete površine 18 m²) iznosi

15.300,00 kn odnosno 2.062,26 €

Protuvrijednost u valuti EUR utvrđena je prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, a koji na dan vrednovanja 17.prosinca 2019. iznosi 1 EUR = 7,439 kuna. Iskazana procijenjena vrijednost u kunama zaokružena je prema članku 68. stavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Zagreb, 8. siječnja 2020.



Sanja Loina Matančević, dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak za arhitekturu,
graditeljstvo i procjenu nekretnina

