

LIP PROCJENE D.O.O.

Kraljevićeva 30

10000 Zagreb



**PROCJEMBENI ELABORAT
TRŽIŠNA VRIJEDNOST
STAN U PRIZEMLJU**

Ulica Karasmani 3, 10000 Zagreb

Općinski građanski sud u Zagrebu

Zemljišnoknjižni odjel Zagreb

Kat. općina: Gornje Vrapče, z.k.ul.br.: 6752 (E-7)

NARUČITELJ:

Stečajna masa iza NOVAKI d.o.o. u stečaju,

Preradovićeva ulica 25, Zagreb, OIB: 01587846422

Zagreb, 10. prosinca 2023.

SADRŽAJ

UVOD.....	2
Sažetak dužnosti	2
Adresa predmetne nekretnine.....	2
Predmet procjene	2
Vlasnik predmetne nekretnine	2
Svrha procjene.....	2
Standard vrijednosti	3
Datum inspekcije	3
Standardi izvještavanja.....	3
Razotkrivanje o materijalnom sudjelovanju.....	3
Status procjenitelja	3
CERTIFIKACIJA I OGRANIČAVAJUĆI FAKTORI	4
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE.....	5
LOKACIJA.....	7
DOKAZ VLASNIŠTVA	9
TEHNIČKI OPIS.....	10
PRAVNI STATUS.....	11
METODE PROCJENE	12
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	12
Obrazloženje za odabir metode	13
Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom	14
ZAKLJUČAK	20
IZJAVA:.....	20
RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM.....	21
ZEMLIŠNOKNJIŽNI IZVADAK	22

Sažetak dužnosti

Lana Čengija je zatražena od strane tvrtke Stečajna masa iza NOVAKI d.o.o. u stečaju, Preradovićeva ulica 25, Zagreb, OIB: 01587846422 (u daljnjem tekstu Naručitelja), da procjeni tržišnu vrijednost predmetne nekretnine.

Adresa predmetne nekretnine

Ulica Karasmani 3, 10000 Zagreb.

Predmet procjene

STAN U PRIZEMLJU

Općinski građanski sud u Zagrebu

Zemljišnoknjižni odjel Zagreb

Kat. općina: Gornje Vrapče, z.k.ul.br.: 6752 (E-7)

Vlasnik predmetne nekretnine

Stečajna masa iza NOVAKI d.o.o. u stečaju, Preradovićeva ulica 25, Zagreb, OIB: 01587846422.

Svrha procjene

Vrijednost se procjenjuje na datum 10.12.2023. Datum i procijenjena tržišna vrijednost su pod pretpostavkama limitirajućih uvjeta navedenih u ovom izvješću kao dodatak svim ostalim pretpostavkama koje mogu biti u tekstu ovog izvješća. U procesu pripreme ove procjene mi smo:

Koristili dokumentaciju dobivenu od klijenta;

Istražili tržišne uvjete i analizirali njihov potencijalni utjecaj na nekretninu.

Nekretninu nismo pregledali, pretpostavlja se da unutrašnjost ne odudara značajnije od ostalih stanova u objektu i okolici.

Standard vrijednosti

Standard vrijednosti je tržišna vrijednost.

Tržišna vrijednost definirana je kao procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Odabrana je prihodovna metoda procjene za izračun vrijednosti nekretnine a u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15). Osnova proračuna je površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² iste.

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

Datum inspekcije

Inspekcija predmetne nekretnine izvana obavljena je na dan 10.12.2023.

Standardi izvještavanja

Procjembeni elaborat je pripremljen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina te IVS 2022.

Razotkrivanje o materijalnom sudjelovanju

Ne postoji nikakva prethodna, sadašnja ili potencijalna buduća materijalna uključenost procjenitelja u predmetnoj nekretnini.

Status procjenitelja

Procjenu po zakonu o procjenu vrijednosti nekretnina te po međunarodnim standardima vredovanja, izradio je stani sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina - Lana Čengija, dipl.ing.građ.

CERTIFIKACIJA I OGRANIČAVAJUĆI FAKTORI

Potvrđujemo da prema svim našim saznanjima:

Činjenice utvrđene u izvještaju su istinite i točne.

Navedene analize, mišljenja i zaključci temelje se na pretpostavkama i ograničavajućim uvjetima te su naše vlastite, nezavisne i nepristrane analize, mišljenja i zaključci.

Vještak nema postojeći ili budući interes vezan za predmetnu nekretninu kao niti postojeći ili budući interes koji se odnosi na stranke uključene u predmetnom projektu.

Naš angažman u projektu nije dogovoren na temelju očekivanja o konačnim vrijednostima.

Naša naknada za završeni zadatak nije uvjetovana razvojem projekta, izvještavanjem o unaprijed određenoj ili priželjkivanoj vrijednosti koja pogoduje klijentu, iznosu utvrđene vrijednosti, postizanjem ugovorenog rezultata ili bilo kakvoj drugoj naknadnoj okolnosti koja se izravno nadovezuje na uobičajenu upotrebu same procjene.

Ovaj zadatak se ne bazira na studiji isplativosti, studiji održivosti ili sklopljenom ugovoru o zajmu/kreditu. Iz tog razloga, procjena se temelji na informacijama dobivenima od naručitelja te trenutačnom stanju na tržištu. Konačna vrijednost nekretnine rezultat je profesionalne procjene i iskustva.

U Zagrebu, dana 10. prosinca 2023.g.

Lana Čengija, dipl. ing. građ.

*Stalni sudski vještak
za graditeljstvo
i procjene nekretnina*

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

Predmet procjene je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Provjera pravnog statusa nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

Opće pretpostavke pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14)

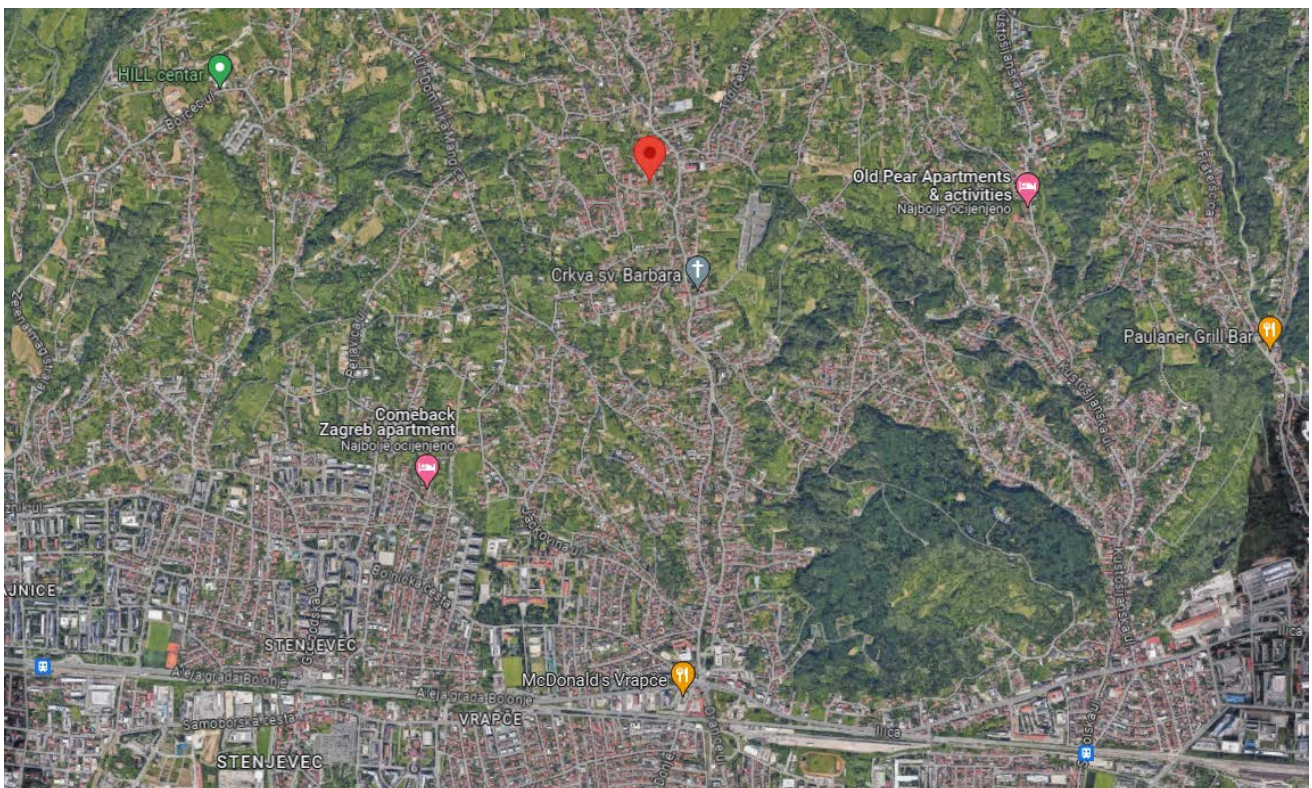
Posebne pretpostavke:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.



Izvor: Uređena zemlja <https://oss.uredjenazemlja.hr/map>



Izvor: Google Maps <https://maps.app.goo.gl/tzjabEvdkUQcn6MUA>

Gradska četvrt Podsused - Vrapče obuhvaća najzapadniji dio područja grada Zagreba. Na istoku i jugu graniči s gradskim četvrtima Črnomerec, Stenjevec i Novim Zagrebom zapad, na jugozapadu, na Savi, s općinom Sv. Nedelja, a na zapadu, na rijeci Krapini, s gradom Zaprešićem.

Površina četvrti iznosi 36,18km², a u njoj živi nešto više od 40.000 stanovnika.



Podsused - Vrapče `zapadna su vrata` grada Zagreba. Stoga je identitet ove četvrti ponajprije povezan s prometnicama što, pružajući se u smjeru istok - zapad, vode prema središtu grada - Alejom grada Bologna, Samoborskom cestom, Ilicom, Karažnikom i Bolničkom ulicom. Na smjeru sjever - jug svojim se značenjem ističu: Vrapčanska, Gospodska, Dubravica i Zelena magistrala. Južni, veći dio prostora Četvrti, urbaniziran je, a brdski, sjeverni dio, zadržao je poneka ruralna obilježja.

Stanovništvo prema popisu 2021.

- ukupan broj: 44.910 stalnih stanovnika

*Izvor <http://hr.wikipedia.org>

Naručitelj je za potrebe procjene dostavio ZK izvadak za nekretninu koja je predmetom procjene:

Katastarska općina: 335568, GORNJE VRAPČE

Broj ZK uložka: 6752

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)**

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

**A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2390/29	KUĆA BR.3 I DVORIŠTE KARASMANI		171	616	
		UKUPNO:		171	616	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Primljeno 14. prosinca 2001. Z-24037/01 Zabilježuje se da pri upisu kuće br. 3 na zčubr. 2390/29 nije priložena uporabna dozvola, u smislu članka 75. st.1 Zakona o građenju (NN-52/99).	ZABILJEŽBA

**B
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio: 5,17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) Stan oznake "A-I" u prizemlju korisne površine 20,87 čm u nacrtu o etažiranju označeno crvenom bojom NOVAKI D.O.O., NOVAČICA BR.1, KRALJEVAČKI NOVAKI	

Kao vlasnik predmetne nekretnine upisano je trgovačko društvo:

NOVAKI D.O.O., NOVAČICA BR.1, KRALJEVAČKI NOVAKI

Evidentirana je i sljedeća zabilježba odnosna na legalitet nekretnine:

Primljeno 14. prosinca 2001. Z-24037/01

Zabilježuje se da pri upisu kuće br. 3 na zčubr. 2390/29 nije priložena uporabna dozvola, u smislu članka 75. st.1 Zakona o građenju (NN-52/99).

Na parceli je na dan uviđaja zatečena stambena građevina za kolektivno stanovanje, katnosti -1+Pr+2+Pot. Godina gradnje je 2002. U prizemlju se nalazi procjenjivana nekretnina, stan.

- okolni objekti su uglavnom stambene namjene
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao ispodprosječnu
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	zidana s ab serklažima
Međukatna konstrukcija:	ab ploča
Krovište	ab
Pročelje:	ožbukano, obojano
Pregrade:	opeka
Obrada zidova:	gletano, obojano
Podne obloge:	-
Obrada stropova	-
Unutarnja stolarija:	-
Vanjska stolarija:	PVC
Izvedene instalacije:	da
Grijanje:	etažno plinsko
Godina izgradnje:	2002.
Godina adaptacije:	-
Opis adaptacije:	-
Kat / Katnost:	Pr/-1+Pr+2+Pot
Okoliš:	uređen, asfaltiran

U ZK je upisana zabilješka o neprilaganju uporabne dozvole. Naručitelj procjene nije u posjedu dokumentacije iz koje bi nedvojbeno bio utvrđen pravni status.

Na ISPU sustavu su evidentirane dvije građevinske dozvole odnosno procjenjivanu česticu ali se bez uvida u iste ne može zaključiti legalitet nekretnine.

Info o slojevima

^ Akt za građenje građevine 2

Građevinska dozvola - KLASA: UP/I-361-03/02-001/42 od 15.02.2002. godine

PODACI O AKTU

Naziv akta	Građevinska dozvola
Klasifikacijska oznaka	UP/I-361-03/02-001/42
Datum zaprimanja zahtjeva	
Datum urednog zahtjeva	
Datum rješavanja	15.02.2002. godine
Urudžbeni broj akta	
Način rješavanja	zahtjev usvojen
Datum izvršnosti akta	
Datum pravomoćnosti akta	
Status predmeta	Arhiva

LOKACIJA ZAHVATA

Katastarska čestica i općina	- 2235/2 k.o. Gornje Vrapče
Mjesto, ulica i kućni broj	

OPIS GRAĐEVINE

Vrsta zahvata	
Namjena građevine	stambene namjene

NADLEŽNO TIJELO ZA ARHIVIRANJE AKTA

Grad Zagreb, Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Grad Zagreb, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo

Dohvati ostale podatke [A20201216-2621604-V010101](#)

Info o slojevima

▲ Akt za građenje građevine 2

▲ Građevinska dozvola - KLASA: UP/I-361-03/02-001/42 od 15.02.2002. godine GML ↓ 👁

▼ Građevinska dozvola - KLASA: UP/I-361-03/01-001/623 od 14.12.2001. godine GML ↓ 👁

PODACI O AKTU

Naziv akta	Građevinska dozvola
Klasifikacijska oznaka	UP/I-361-03/01-001/623
Datum zaprimanja zahtjeva	
Datum urednog zahtjeva	
Datum rješavanja	14.12.2001. godine
Uredbeni broj akta	
Način rješavanja	zahtjev usvojen
Datum izvršnosti akta	
Datum pravomoćnosti akta	04.01.2002. godine
Status predmeta	Arhiva

LOKACIJA ZAHVATA

Katastarska čestica i općina	- 2235/2 k.o. Gornje Vrapče
Mjesto, ulica i kućni broj	

OPIS GRAĐEVINE

Vrsta zahvata	
Namjena građevine	stambene namjene

NADLEŽNO TIJELO ZA ARHIVIRANJE AKTA

Grad Zagreb, Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Grad Zagreb, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo

Dohvati ostale podatke [A20201216-2687844-V010101](#)

METODE PROCJENE

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

Od 2016. godine tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj je obilježeno blagim rastom traženih cijena stambenih nekretnina. Kontinuirani rast traženih cijena i dalje se nastavlja, posebno u gradovima, koji su brže reagirali na tržišne okolnosti. Inflacija, rat u Ukrajini, niske kamatne stope, samo su neki od faktora koji su utjecali na određeni način na povećanje potražnje, a samim time i na veće tražene cijene za stambene nekretnine koje su već dugo vremena najpoželjnija investicija, kako u Europi, tako i u Hrvatskoj.

Tijekom 2022. godine svjedočili smo iznimno velikom porastu cijena stambenih nekretnina, manjak ponude istih, novi krug državnih subvencija i povijesno niske kamatne stope koje su ponukale potencijalne kupce na još bržu odluku za kupnju stambenih nekretnina. Inflacija koja je potaknuta pandemijom koronavirusa COVID-19 utjecala je i proširila se te je onemogućena trgovinska razmjena čime su porasle cijene energenata, hrane, a uz to i nekretnina. Potražnja za stambenim nekretninama je sve veća, a gradnja i materijal su znatno poskupili što stambene nekretnine u novogradnji, posebice na atraktivnim mikrolokacijama, čini nedostižnima za kupnju većini stanovništva. Očekuje se najavljen rast kamatnih stopa u 2023. godini te je za očekivati da će zbog povećanih svih životnih troškova i inflacije, broj

LIP PROCJENE D.O.O., Lana Čengija, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
procjene@lip-projekt.com, 099/8874-699, Kraljevićeva 30, 10000 Zagreb

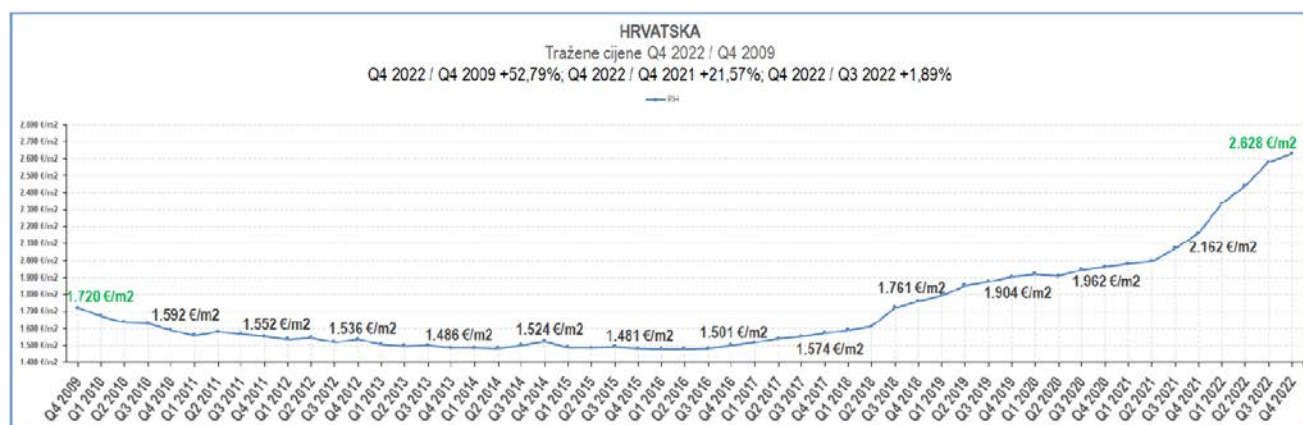
12

potencijalnih kupaca stambenih nekretnina biti smanjen te će samim time biti i manji broj transakcija, bez obzira kupuje li se stambena nekretnina putem kredita ili gotovinom.

Za sada, rat u Ukrajini još nije pokazao vidljiv utjecaj i posljedice na tržište nekretnina u Hrvatskoj i drugim zemljama, ali je za očekivati ukoliko se rat nastavi i dalje, da će njegov utjecaj kroz iduće kvartale biti moguć. Također je za očekivati da je ulazak Hrvatske u eurozonu i uvođenje eura dodatno definirao tržište nekretnina kako u srednjoročnom tako i u dugoročnom periodu, ali je u ovom trenutku teško prognozirati dinamiku tih događanja i segmenta tržišta nekretnina koji će se pokazati zanimljiv za strane državljane koji će ulagati u nekretnine.

Pojavom novonastale situacije u 2020. godini, s vremenom sve je izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena koja se nastavila i tijekom 2022. godine i naša iskustva govore da bi mogla doseći razinu od preko 10% u prosjeku na stambene nekretnine. Najveći pritisak na tu razliku će imati nekretnine starije gradnje dok će novogradnja i dalje postizati cijene na razini traženih ili nešto malo niže.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



Na razini Republike Hrvatske tijekom 2022. godine bilježili smo kontinuiran rast prosječnih traženih cijena. Očekujemo njihov nastavak rasta i početkom 2023. godine koji bi u nekom trenutku trebao početi usporavati. Treba naglasiti da će prije doći do pada volumena transakcija nekretnina i sve naglašenije razlike između traženih i realiziranih cijena nego li će se to vidjeti na statistici traženih cijena nekretnina. Očekujemo daljnje dobro pozicioniranje novogradnje stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Uglavnom će novogradnja ciljati tržište većih i visokih platežnih moći kupaca što s jedne strane može zasititi taj segment tržišta, ali nedostatak novogradnje za niske i niže platežne moći kupaca otvara jedan veliki segment tržišta nekretnina koji ima snažan potencijal. Smatramo da će tržište novogradnje u narednom periodu i dalje imati snažan tržišni potencijal.

Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, 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 čija je svrha 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.

Predmetna nekretnina je stan te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA.

Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. poredbenom metodom transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta). Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

Izvor podataka potrebnih za izračun vrijednosti usporednom metodom - podaci s eNekretnina dostupnih na internetu <https://nekretnine.mgipu.hr>:

The screenshot shows a software interface with a table of property attributes on the left and a satellite map on the right. The table lists various details such as ZKID, date of inspection, type of property, and price. The map shows several buildings with orange location markers and a label for 'Zagreb, Karasmani 3'.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1929706
Datum pregleda	10.12.2023.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5059745
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.08.2023
Površina u prometu	39,04
Vrijednost nekretnine (KN)	617.829,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	82.000,00
Datum ugovora	23.06.2023
POREZI:	
• Promet podiže plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GORNJE VRAPČE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Informacije

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1655979
Datum pregleda	10.12.2023.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4737056
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.05.2022
Površina u prometu	43,35
Vrijednost nekretnine (KN)	771.165,29
Vrijednost nekretnine (EUR)	102.000,00
Datum ugovora	23.04.2022

POREZI:

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Otpiranje

Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
GORNJE VRAPČE
S - STAMBENA NAMJENA

Informacije

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1860599
Datum pregleda	10.12.2023.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4971369
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.04.2023
Površina u prometu	26,60
Vrijednost nekretnine (KN)	444.535,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	59.000,00
Datum ugovora	10.03.2023


POREZI:

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Otpiranje

Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

EVALUACIJA U TIJEKU
GORNJE VRAPČE
S - STAMBENA NAMJENA

Međuvremensko izjednačenje je izvedeno pomoću baznog indeksa (2. tromjesečje 2023.g. Državnog zavoda za statistiku):

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
Godina Year	Tromjesečje Quarter						
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

Izvor: DZZS

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI STANA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina stana (m ²)	Položaj (etaža i orijentacija)	Broj soba	Opće stanje
10.12.2023	GORNJE VRAPČE	Grad Zagreb	2235/2 Gornje Vrapče	20,87	Prizemlje	1,0	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina stana (m ²)	Položaj (etaža i orijentacija)	Broj soba	Opće stanje
1	23.6.2023	GORNJE VRAPČE	Grad Zagreb	2.100,41	39,04	-	-	-
2	23.4.2022	GORNJE VRAPČE	Grad Zagreb	2.352,94	43,35	-	-	-
3	10.3.2023	GORNJE VRAPČE	Grad Zagreb	2.226,42	26,50	-	-	-

PROCJEMENI ELABORAT BR. 2023-73 – STAN U PRIZEMLJU

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	2.100,41	Grad Zagreb	116,560	Grad Zagreb	116,56	1,000	2.100,41
2	2.352,94	Grad Zagreb	116,560			1,000	2.352,94
3	2.226,42	Grad Zagreb	116,560			1,000	2.226,42

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	2.100,41	Grad Zagreb	23.6.2023	199,62	199,62	1,000	2.100,41
2	2.352,94		23.4.2022	175,12		1,140	2.682,13
3	2.226,42		10.3.2023	193,34		1,032	2.298,73

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
		Mikrolokacija	Površina stana	Položaj u zgradi	Pripatci	Ostalo		
1	2.100,41	1,00 - isto	1,20 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,20	2.520,49
2	2.682,13	1,00 - isto	1,20 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,20	3.218,55
3	2.298,73	1,00 - isto	1,10 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,10	2.528,61

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja	2)	2)	2)
1	2.520,49	-9%	235,39	Zadovoljava			
2	3.218,55	17%	462,67	Zadovoljava			
3	2.528,61	-8%	227,28	Zadovoljava			
	2.755,88	prosjeak	566,68	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Odstupanja (€/m ²)					Ukupna odstupanja (€/m ²)	Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
2.755,88	0	0	0	0	0	0	2.755,88

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA SPOREDNIH DIJELOVA NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Odstupanja (€/m ²)					Ukupna odstupanja (€/m ²)	Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
2.755,88	0	0	0	0	0	0	2.755,88

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem uviđaja na nekretnini i dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene. Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

Područje procjene vrijednosti nekretnina

Zakoni

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
(„Narodne novine“ broj 78/15)

Zakon o prostornom uređenju
(„Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o gradnji
(„Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama
(„Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(„Narodne novine“, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst, 94/17-ispravak pročišćenog teksta)

Zakon o zemljišnim knjigama
(„Narodne novine“, broj: 63/19)

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade
(„Narodne novine“, broj: 74/14, 69/17, 98/19)

Zakon o upravnim pristojbama
(„Narodne novine“ broj 115/16)

Uredbe
Uredba o informacijskom sustavu prostornog uređenja
(„Narodne novine“ broj 115/15)

Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina
(„Narodne novine“ broj 28/19)

Uredba o Tarifi upravnih pristojbi
(„Narodne novine“ broj 92/21, 93/21, 95/21) - stupa na snagu 1. rujna 2021.

Pravilnici
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
(„Narodne novine“ broj 105/15)

Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina
(„Narodne novine“ broj 68/20) - stupio na snagu 20. lipnja 2020.

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade
(„Narodne novine“ broj 93/17)

Zakonodavstvo EU

Direktiva 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 4. veljače 2014. o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) br. 1093/2010 Tekst značajan za EGP
(Službeni list Europske unije L 60, 28.2.2014., str. 34)

Ostali dokumenti i informacije

Plan približnih vrijednosti 1.1.2019. javno je dostupan putem Geoportala ISPU-a, kroz izbornik NIPP odabirom vanjskog sloja MPGI, Plan približnih vrijednosti

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020.

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019.

Standardna kalkulacija radova u visokogradnji

HRN ISO 9836:2011 (Informacija o normi – HZN)

Tablice aktuarske matematike
(„Narodne novine“ broj 17/13)

05.06.2019. - Primjena i nadzor nad provedbom odredbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina: ustrojavanje stručnih službi i broj potrebnih službenika

24.04.2019. - Raspolaganje imovinom u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, uputa

19.11.2018. - Upute procjeniteljskim povjerenstvima županija, Grada Zagreba odnosno velikoga grada za pregled zaprimljenih procjembjenih elaborata

13.09.2018. - Stanovi u vlasništvu županije odnosno velikog grada, uputa

20.07.2018. - Smjernice za procjenu vrijednosti golfskih igrališta

02.07.2020. – Preporuke za primjenu Pravilnika o registru štete od prirodnih nepogoda za procjenu štete na građevinama

06.11.2015. - Informacije županijama i velikim gradovima o najčešćim pogreškama prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina – razlozi za ne prihvatanje procjembjenih elaborata

14.09.2015. - Uputa županijama i velikim gradovima o primjeni Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina

Prijava u Informacijski sustav eNekretnine

Geoportal ISPU-a

Geoportal Grada Zagreba

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđuje se vrijednost nekretnine:

STAN U PRIZEMLJU

Općinski građanski sud u Zagrebu

Zemljišnoknjižni odjel Zagreb

Kat. općina: Gornje Vrapče, z.k.ul.br.: 6752 (E-7), u iznosu od:

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)
Stan u prizemlju	2.756	20,87	57.515
Ukupno		20,87	57.515
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo			57.500
Tržišna vrijednost (kn)			433.234

Procijenjena tržišna vrijednost ne uzima u obzir troškove potencijalnog kupca, nisu uračunati troškovi prodaje, koji mogu biti znatni, niti porezne obveze na promet nekretninama (uključujući i PDV) koje mogu nastati prilikom prodaje. Ne uzimaju se u obzir nikakve naknade za troškove prijenosa pri prodaji nekretnina (bilo da ih plaća prodavač ili kupac), jer oni često ovise o strukturi kupoprodaje, niti se uzimaju bilo kakve kamate koje bi kupac ili prodavatelj bio dužan platiti.

Zagreb, 10. prosinca 2023.

Izradila i ovjerila:

Lana Čengija, dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak
za graditeljstvo
i procjene nekretnina



IZJAVA:

Tvrtka LIP PROCJENE D.O.O. ovime izjavljuje kako su dužnosti procjenitelja izvršene nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima. Prema našim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje nepristranost i neovisnost prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti. Dostupnim podacima koristili smo se najbolje i u dobroj vjeri. Pri izradi procjene nije nam pružana stručna pomoć.

LIP PROCJENE D.O.O., Lana Čengija, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
procjene@lip-projekt.com, 099/8874-699, Kraljevićeva 30, 10000 Zagreb

RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika - Predsjednika suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su –425/2021 –7
Zagreb, 6. svibanj 2021.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Lane Čengije za postavljenjem stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, i 82/16), a u svezi članka 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14. i 123/15, 29/16.) donosi

RJEŠENJE

Lana Čengija (OIB 96542264752) iz Zagreba, Radićevo šetalište 27, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Lana Čengija, podnijela je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja **graditeljstva i procjenu nekretnina** za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

U svezi sa zamolbom utvrđeno je:

- da je podnosioc zahtjeva državljanin RH,
- da nije osuđivan zbog kaznenog djela,
- da je stekao stručno zvanje dipl. inženjer građevinarstva;
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova iz područja djelatnosti graditeljstva.

- da temeljem čl. 12a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

DNA:
1. vještak
2. MPU



Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave
Nino Radić

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK

NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 26.10.2023. 11:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335568, GORNJE VRAPČE

Broj ZK uložka: 6752

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2390/29	KUĆA BR.3 I DVORIŠTE KARASMANI		171	616	
		UKUPNO:		171	616	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Primljeno 14. prosinca 2001. Z-24037/01 Zabilježuje se da pri upisu kuće br. 3 na zčubr. 2390/29 nije priložena uporabna dozvola, u smislu članka 75. st.1 Zakona o građenju (NN-52/99).	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio: 5,17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) Stan oznake "A-I" u prizemlju korisne površine 20,87 čm u nacrtu o etažiranju označeno crvenom bojom NOVAKI D.O.O., NOVAČICA BR.1, KRALJEVAČKI NOVAKI	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 7 (5,17/100)		
1.1	Primljeno 25. listopada 2002. Z-23219/02 Temeljem ugovora o kreditu od 21.10. 2002. god. javnobilježnički solemniziranog br. OU-1469/02 uknjižuje se pravo zaloga za iznos od = 18.810,00 EUR uvećano za kamate, naknade i troškove za korist: PRIVREDNA BANKA - ZAGREB D.D., RAČKOVA BR. 6, ZAGREB	18.810,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.10.2023.