

stalni sudski vještak i procjenitelj vrijednosti nekretnina
Stjepan Marolin
31431 Čepin, Vratnička 19
e-mail: cenforms@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT

tržišna vrijednost nekretnine

br. 30/2021



Svrha: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine, u svrhu prodaje u St-4598/2016

Nekretnina: (E-11) Jednosoban stan na 1. katu, stambene zgrade

Lokacija: 31000 Osijek, K. P. Svačića 1b

Naručitelj: Gallo nekretnine d.o.o. u stečaju
Zagreb, Augusta Musića 28
OIB: 71902562604
Stečajna upraviteljica: Duška Dunja Ivančević

Čepin, 04. svibnja 2021.g.

S A D R Ź A J:

1. SAŽETAK	3
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	4-5
3. POPIS PRIMIJEJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE	6
4. ZADATAK PROCJENITELJA	6
5. IDENTIFIKACIJA I OBILJEŽJA NEKRETNINE	7
5.1. LOKACIJA	7
5.2. ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTAR	8
5.3. FOTOGRAFIJE NEKRETNINE	9-10
5.4. TEHNIČKI OPIS	11
5.5. GEOMETRIJSKI PODACI	12
6. ZAKONITOST IZGRADNJE	12
7. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	13
7.1. GOSPODARSKO STANJE U RH	13
7.2. GRAĐEVINSKI SEKTOR	13
7.3. TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU RH	14
7.4. AKTUALNI RIZICI	15
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	16
8.1. METODE PROCJENE	16-17
8.2. ODABIR METODE	17
8.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	18-23
9. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK	24
10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	25
10.1. OPĆI UVJETI I NAPOMENE	26
11. PRILOZI	27-29

1. SAŽETAK

Nekretnina:	(E-11) Jednosoban stan na 1. katu, stambene zgrade
Adresa:	31000 Osijek, K. P. Svačića 1b
Općinski sud:	Općinski sud u Osijeku
Zemljišnoknjižni odjel:	Osijek
Zemljišnoknjižni uložak:	20044
Zemljišnoknjižna čestica:	6642/2 k.o. Osijek
Katastarska općina:	Osijek
Namjena:	stambena
NKP stana (E-11):	31,74 m ²
Vrijednost po m² NKP:	1.022,79 eur/m ²
Godina izgradnje:	1965-67
Legalitet:	<p>Predmetni je stan je upisan u izvadku iz zemljišne knjige kao etažno vlasništvo s neodređenim omjerima. Dokumentacija kojom se dokazuje zakonitost izgradnje nije mi dostavljena, te je ova procjena izrađena uz pretpostavku zakonitosti izgradnje zgrade u kojoj se nalazi procjenjivani stan.</p> <p>Nekretnina je ucrtana u katastarskom operatu.</p> <p>Stanje u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu usklađeno je sa stanjem u naravi.</p> <p>Pristup JPP je neposredan.</p>
Svrha procjenjivanja:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine, u svrhu prodaje u St-4598/2016
Dan kakvoće:	04.05.2021.
Dan vrednovanja:	04.05.2021.
Metoda procjene:	Poredbena metoda
Tržišna vrijednost:	<div><div>245.000,00 kn</div><div>32.460,84 eur</div></div>

2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4-Su-753/2016-17.
Osijek, 4. prosinca 2019.

Predsjednik Županijskog suda u Osijeku Zvonko Vrbanić, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine", broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16. i 67/18) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine", broj 38/14, 123/15, 29/16. i 61/19), a povodom zahtjeva Stjepana Marolina, građevinskog tehničara iz Čepina, Vratnička 19, za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, donosi

RJEŠENJE

STJEPAN MAROLIN, građevinski tehničar iz Čepina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 4. prosinca 2019. godine.

Obrazloženje

Stjepan Marolin, građevinski tehničar iz Čepina, stalni sudski vještak za građevinarstvo Županijskog suda u Osijeku podnio je zahtjev predsjedniku suda za ponovno imenovanje, budući mu je dana 1. veljače 2017. istekao rok na koji je imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem ovog suda broj 4-Su-812/2012-4. od 22. siječnja 2013. i dopunjeno rješenjem broj 4-Su-531/2015-5. od 29. studenoga 2015.

Rješenjem Županijskog suda u Osijeku broj 4-Su-753/2016-4. od 10. veljače 2017. odbijen je zahtjev imenovanog za ponovnim imenovanjem. Podnositelj zahtjeva podnio je žalbu na citirano rješenje Ministarstvu pravosuđa koje je potvrdilo odbijajuće rješenje Županijskog suda u Osijeku, a na koje je podnositelj zahtjeva podnio upravnu tužbu Upravnom sudu u Osijeku. Upravni sud u Osijeku presudom odbija tužbeni zahtjev za poništenje rješenja Ministarstva pravosuđa i rješenja Županijskog suda u Osijeku.

Na presudu Upravnog suda u Osijeku podnositelj zahtjeva podnosi žalbu Visokom upravnom sudu Republike Hrvatske.

Visoki upravni sud Republike Hrvatske svojom presudom broj Usž-4542/18-3. od 18. travnja 2019. poništava presudu Upravnog suda u Osijeku i za navedeno sudi da se poništava rješenje Ministarstva pravosuđa KLASA: UP/II-710-06/17-02/3, URBROJ: 514-03-02-02-02-17-02 od 17. ožujka 2017. i rješenje Županijskog suda u Osijeku broj 4-Su-753/2016-4. od 10. veljače 2017.

Slijedom navedenog, a uvidom u priloženu dokumentaciju podnositelja zahtjeva za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom utvrđuje se da je Stjepan Marolin, građevinski tehničar iz Čepina, ispunio uvjete iz članka 12. i 12.a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Ministarstvo pravosuđa, Uprava za organizaciju pravosuđa, KLASA: 710-06/17-01/792, URBROJ: 514-04-02-03-01/1-19-10 od 21. studenoga 2019. dostavilo je ovom sudu spis uz obavijest na nadležno postupanje radi ponovne provedbe postupka i donošenja zakonite i pravilne odluke.

Kako se navodi u obavijesti Županijski sud u Osijeku donio je predmetno rješenje, ali u momentu donošenja nije izvršio uvid u spis poslovnih broj 4-Su-753/2016. budući se isti nalazio u Ministarstvu pravosuđa, pa se nije moglo utvrditi ispunjava li podnositelj uvjete za imenovanje, neovisno o obvezi poštivanja pravnog shvaćanja Visokog upravnog suda Republike Hrvatske izraženog u presudi Usž-4542/18.

Radi utvrđenja činjenica Županijski sud u Osijeku donio je predmetno rješenje na temelju uvida u spis koji se u preslici nalazio u omotu spisa i presudi Visokog upravnog suda RH.

Postupajući po obavijesti Ministarstva pravosuđa od 21. studenoga 2019. riješeno je kao u izreci.

UPUTA O PRAVNOM LJIEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.



DOSTAVITI:

1. Stjepan Marolin
Čepin, Vratnička 19
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Arhiva.

3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina izrađuje se u skladu sa pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izrade elaborata procjene nekretnina i to osobito:

• **Zakoni:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 2017, 39/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 39/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

• **Podzakonski akti:**

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i dr. građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energ. certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (brutto) površine zgrade (NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)

• **Stručna literatura:**

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Bilten 263, Hrvatska narodna banka, 13.11.2020.
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.
Indeksi cijena stambenih objekata za četvrto tromjesečje 2020. Državni zavod za statistiku, Zagreb, 12.04.2021.

4. ZADATAK PROCJENITELJA

Na zahtjev stečajne upraviteljice gosp. Duške Dunje Ivančević za tvrtku Gallo nekretnine d.o.o. u stečaju, Zagreb, Augusta Musića 28, OIB: 71902562604, zadatak ovog procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine, u svrhu prodaje stana u St-4598/2016, na temelju pregleda nekretnine i dostavljene dokumentacije.

Nekretnina: (E-11) Jednosoban stan na 1. katu, stambene zgrade
Lokacija: 31000 Osijek, K. P. Svačića 1b

DAN OČEVIDA: 04.05.2021.

DAN KAKVOĆE: 04.05.2021.

DAN VREDNOVANJA: 04.05.2021.

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.

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

5. IDENTIFIKACIJA I OBILJEŽJA NEKRETNINE

5.1. LOKACIJA

MAKRO LOKACIJA

Položaj: Osječko-baranjska županija i grad Osijek

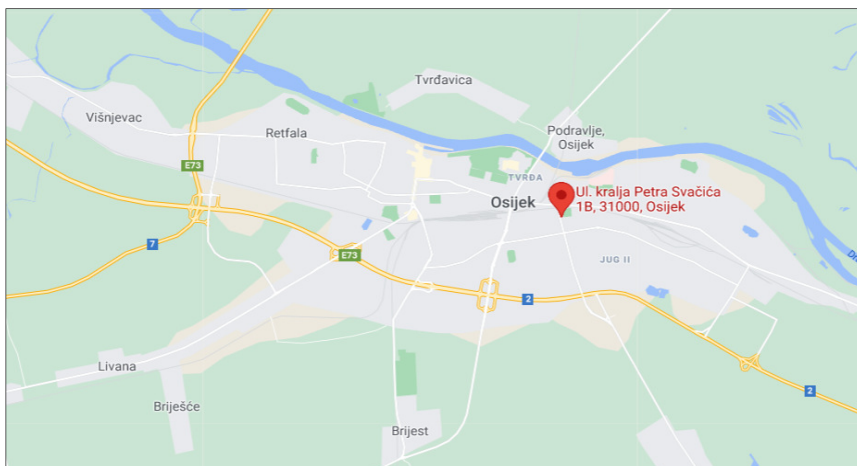
Osječko-baranjska županija je kontinentalna županija u Panonskoj nizini na sjeveroistoku Hrvatske, smještena na površini od 4.152 km² na plodnom tlu Panonske nizine između rijeke Save, Drave i Dunava



izvor: <https://karta-hrvatske.com.hr/karta-zupanija>

Osijek je grad u istočnoj Hrvatskoj. Smješten je u ravnici na desnoj obali rijeke Drave između snajstog i dvadesetčetvrtog kilometra od ušća u Dunav. Najveći je grad u Slavoniji, četvrti po veličini grad u Hrvatskoj te sjedište Osječko-baranjske županije. Grad je industrijsko, upravno, sudsko i kulturno središte.

MIKRO LOKACIJA



izvor: <https://www.google.hr/maps/plac>

Predmetna višestambena zgrada nalazi se u Osijeku, K. P. Svačića 1b, u sklopu 2. gradska zona. Riječ je o vrlo dobroj mikrolokaciji koju karakterizira izgradnja građevina stambene i javne namjene. Pristup na javnu prometnicu je neposredan, a parkiranje je omogućeno na javnim površinama uz zgradu. Nekretnina je udaljena oko 2,40km od središnjeg gradskog trga.

5.3. FOTOGRAFIJE NEKRETNINE

Očevidom na licu mjesta dana 04. 05. 2021. godine, identificirana je predmetna nekretnina:



Osijek, K.P. Svačića - stambena zgrada



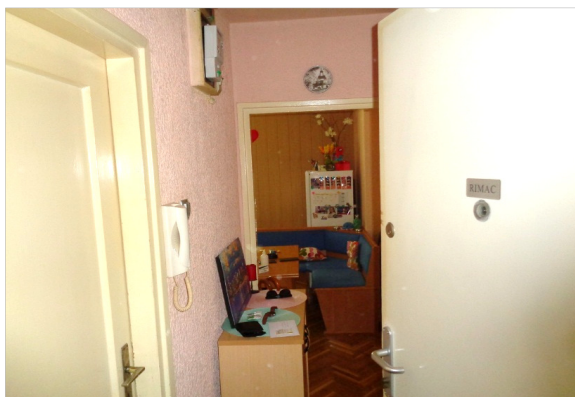
stan na 1. katu, pročelje zapad



pročelje istok



zajednički prostor



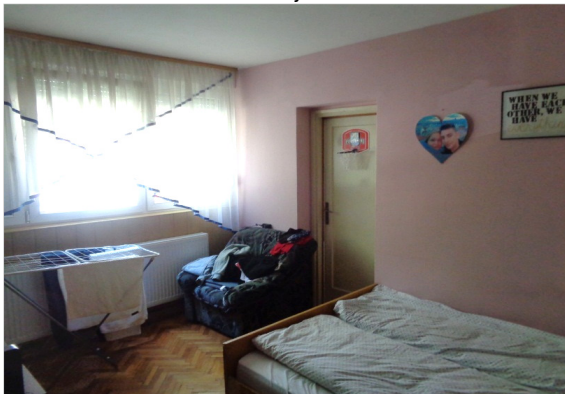
ulaz u stan - predprostor



kuhinja



kupaonica



soba

5.4. TEHNIČKI OPIS

Predmetni stan na 1. katu, sagrađen je u sklopu stambene Po+P+4 zgrade, na lokaciji u Osijeku, K.P. Svačića 1b. Vertikalna komunikacija u zgradi riješena je AB stubištem.

OPĆENITO

Namjena:	stan
Klasifikacija nekretnine:	stambena
Orijentacija:	jednostrana, zapad
Energetski certifikat:	-
Godina izgradnje:	1965-67 g.
Adaptacija:	2005 g. zamjenjena vanjska stolarija
Kat / Katnost:	1/3
Vertikalna komunikacija:	AB stubište, teraco obrada

KONSTRUKCIJA

Temelji:	AB temelji
Nosiva konstrukcija:	AB konstrukcija sa ispunom od opeke
Pregradni zidovi:	opeka
Međukatna konstrukcija:	AB stropna ploča
Krovište i pokrov:	kosi krov, pokrov lim

ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje:	ožbukano, hirofa, bojano
Limarija:	pocinčana
Obrada podova:	parket i keramika
Obrada zidova:	ožbukani, bojani i dijelom obloga od keramike i lamperije
Obrada stropova:	ožbukani, bojani
Unutarnja stolarija:	bojana
Ulazna vrata:	bojana
Vanjska stolarija:	PVC, izo

INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod:	instalacija i priključak na mrežu
Kanalizacija:	instalacija i priključak na mrežu
Struja:	instalacija i priključak na mrežu
Plin:	instalacija i priključak na mrežu
Grijanje:	centralno grijanje, kombi bojler
Dodatne instalacije:	-

STANJE - ODRŽAVANJE

Stan je useljen i slabije održavan.

Parkiranje je omogućeno na javnim parkirnim površinama oko zgrade.

INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno potpuno opremljeno 2. gradskoj zoni. Prometna povezanost je vrlo dobra - blizina glavnih gradskih prometnica i javnog gradskog prijevoza.

5.5. GEOMETRIJSKI PODACI

Iskaz površina predmetnog stana prema izmjeri na očevidu. Površine su korigirane koeficijentima korisne vrijednosti površina (KVP), prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

PROSTORIJA	podna površina m ²	koef.	Korisna vrijednost površine m ²	brutto povr. m ²	BVO m ³
Stan na 1. katu zgrade h = 2,45 m (korisna visina prostora)					
predprostor	2,45	1,00	2,45		
soba	14,10	1,00	14,10		
lođa	2,45	0,75	1,84		
kuhinja+blagovaona	9,55	1,00	9,55		
kupaonica	2,80	1,00	2,80		
1. kat - ukupno prema izmjeri:	31,35		30,74		
podrum - ostava	2,00	0,50	1,00		
ukupno:	2,00		1,00		
sveukupno:			31,74	41,26	111,40

**** koef. netto iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 1

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

NKP = 31,74 m²

BRP = 41,26 m²

BVO = 111,40 m³

6. ZAKONITOST IZGRADNJE

Predmetni je stan je upisan u izvadku iz zemljišne knjige kao etažno vlasništvo s neodređenim omjerima. Dokumentacija kojom se dokazuje zakonitost izgradnje nije mi dostavljena, te je ova procjena izrađena uz pretpostavku zakonitosti izgradnje zgrade u kojoj se nalazi procjenjivani stan.

Nekretnina je ucrтана u katastarskom operatu.

Stanje u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu usklađeno je sa stanjem u naravi.

Pristup JPP je neposredan.

7. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

7.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

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

Realni BDP bi se mogao smanjiti za 8,9% u 2020. godini, a zatim porasti za 4,9% u 2021.

Očekivani gospodarski rast u 2021. neće omogućiti povratak na razinu gospodarske aktivnosti prije izbijanja pandemije, jer bi pandemija mogla ostaviti i neke dugoročne posljedice.

Rastu investicija mogla bi pogodovati veća raspoloživost sredstava iz fondova EU-a, iz čega će se financirati i znatne nove investicije radi obnove Zagreba nakon potresa.

Model brze procjene BDP-a upućuje na rast gospodarske aktivnosti u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na prethodna tri mjeseca, ali taj rast neće biti dovoljan da nadoknadi pad iz prethodnog tromjesečja (Slika 1.)

Unatoč oporavku obujma građevinskih radova u srpnju i kolovozu 2020. bio je na razini prosjeka posljednjeg tromjesečja 2019. (Slika 3.)

Kamatne stope na prvi put ugovorene kredite uglavnom pokazuju ista kretanja (Slika 4.)

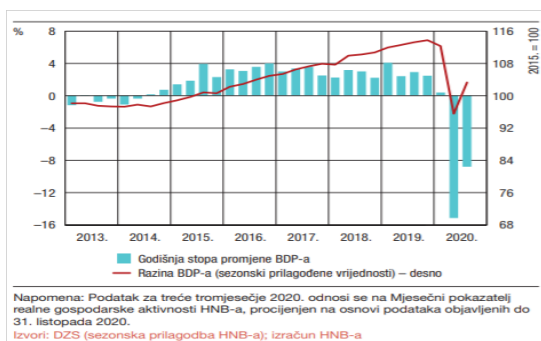
Izvor: HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze, 9/2020, str. 3; HNB, Bilten br. 263, str. 3 i 4

7.2. GRAĐEVINSKI SEKTOR

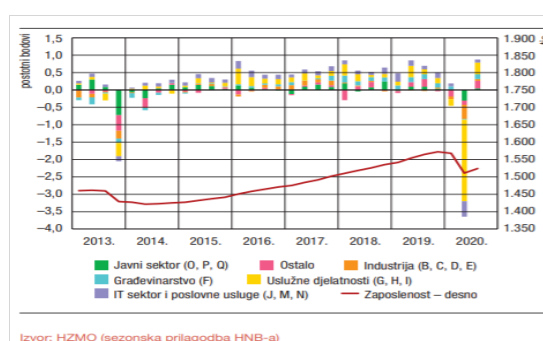
Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do listopada 2020. u usporedbi s istim razdobljem 2019. manji je za 7,4%.

Izvor: DZS, Izdane građevinske dozvole u listopadu 2020., 15. prosinca 2020.

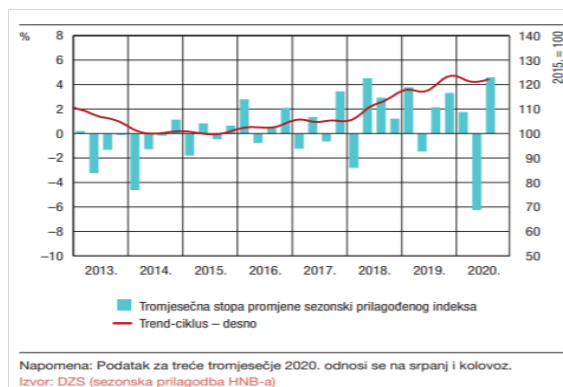
Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



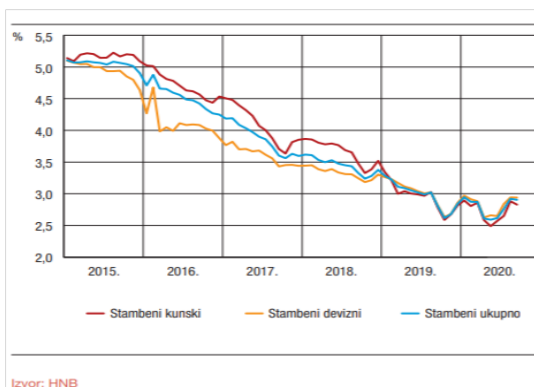
Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



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



7.3. TRŽIŠTE NEKRETNOSTI NA PODRUČJU RH

Ukupna vrijednosti prodanih nekretnosti u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %.

Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnosti u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19%.

Izvori: Pregled tržišta nekretnosti Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb i istraživanje HPB-nekretnosti d.o.o.

7.3.1 STANOVNI

Do početka koronakrize, rezidencijalno tržište nekretnosti bilo je u silovitom usponu. Naime, krajem 2019. i početkom 2020. godine cijene rezidencijalnih tj. stambenih nekretnosti dosegle su rekorde iz nikad ponovljene 2008. godine. Za to je trebalo dugih 12 godina. Pritom je važno je napomenuti da je u 2019. godini i BDP dostigao razinu iz 2008. Iako s krajem 2019. Hrvatska ima niz od 23 uzastopna kvartala rasta BDP-a, gotovo svi smo svjesni da će se niz zaustaviti u 2020. Kako nam povijesni podaci pokazuju, u 19 kvartala s padom BDP-a cijene nekretnosti padale su u 17 kvartala, a u 48 kvartala rasta BDP-a (razdoblje od 2003. do 2019.), cijene su rasle u njih 40. Ovo su snažni indikatori da će cijene nekretnosti za stambenu namjenu padati. Kako kroz sljedećih 2-3 godine nećemo dosegnuti BDP iz 2008. (to smo upravo postigli u 2019. godini), vrlo je vjerojatno da će doći do korekcije cijene nekretnosti.

U prvom polugodištu 2020. prosječna cijena 1 m² novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a, iznosila je 12 939 kuna. Ta cijena veća je za 2,2% u odnosu na drugo polugodište 2019. i za 4,6% u odnosu na prvo polugodište 2019.

U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m² svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 12 824 kune.

Izvori: <https://lider.media/poslovna-scena/hrvatska/trziste-nekretnosti-promatrajte-i-ne-kupujte-nekretnosti-po-trenutno-trazenim-cijenama-131523> i DZS, Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2020., 8. rujna 2020.

Slika 5. indeks cijena stambenih objekata

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE				
	VII - IX, 2020. ¹⁾ Ø 2015.	VII - IX, 2020. IV - VI, 2020.	VII - IX, 2020. VII - IX, 2019.	
Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	129,75	-0,6	6,9	House price index - total
Novi stambeni objekti	110,83	-0,5	1,6	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	133,35	-0,7	7,6	Existing dwellings
Grad Zagreb ²⁾	141,09	-1,0	5,7	City of Zagreb ²⁾
Jadran ²⁾	126,91	0,5	7,5	Adriatic coast ²⁾
Ostalo ²⁾	113,35	-2,2	9,0	Other ²⁾

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)
2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici [Statistika u Hrvu](#)
1) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100)
2) The list of towns and municipalities in the Republic of Croatia for the purpose of calculating the house price index can be downloaded on the link [Statistics in Hrvu](#)

Slika 6. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2019. i 2020.

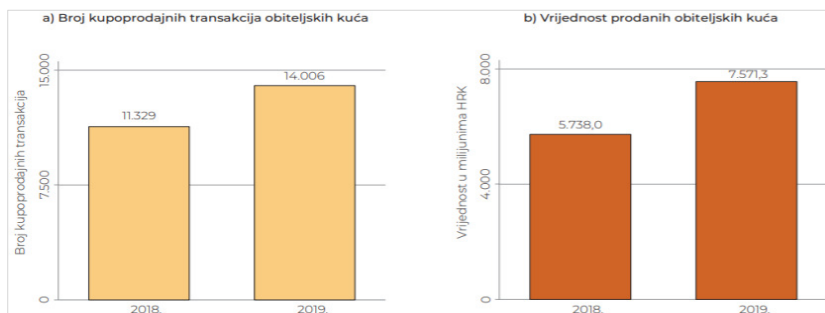
13.1.3. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾ HOUSE PRICE INDICES ¹⁾ Molimo korisnike da pri korištenju podataka navode izvor. Users are kindly requested to state the source.						
		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ (Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67
	Q2	120,60	109,55	123,40	131,15	119,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,36	120,35
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61

7.3.2 KUĆE

S više od 1.000 transakcija obiteljskih kuća u 2019. predvode Grad Zagreb, Osječko-baranjska i Zagrebačka županija. Nakon njih slijede Splitsko-dalmatinska, Istarska, Primorsko-goranska i Zadarska županija. U Gradu Zagrebu od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena kuća u 2019., najveći rast ostvaren je u općini Maksimir, od 101% i općini Granešina, od 85,1%.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Slika 8. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2018. i 2019.



Izvor: EIZ i MGIPU

7.3.3 ZEMLJIŠTE

Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. porastao za 8,6% u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7%.

2019. godine ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4%.

Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kune po m². U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna cijena m² poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kn u Sisačko-moslavačkoj do 3,3 kn u Krapinsko-zagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kn/m².

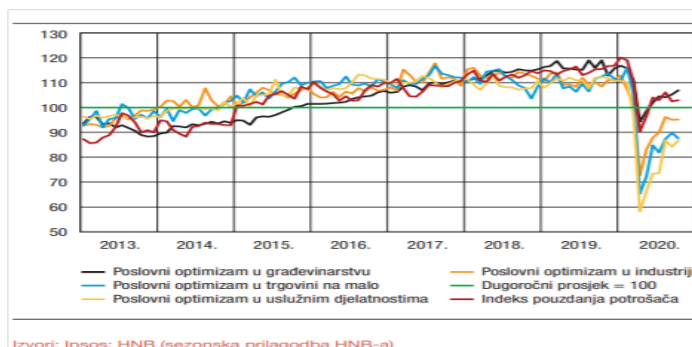
Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU i HIZ

7.4. AKTUALNI RIZICI

Prema grafu na slici 9. poslovna su se očekivanja na mjesečnoj razini poboljšala u građevinarstvu i uslugama, u industriji su se zadržala na razini rujna, a u trgovini pogoršala. Poslovni je optimizam u listopadu u svim djelatnostima bio bolji od prosječne razine iz prethodna tri mjeseca, ali i dalje znatno ispod razine s početka 2020. godine. Pritom je najsnažnije pogoršanje optimizma zabilježeno u trgovini i uslugama.

Očekuje se da će u Hrvatskoj pandemija utjecati na segmentaciju cijena nekretnina te na smanjenje potražnje i pad cijena nekretnina ukoliko se ova situacija produži u dužem vremenskom roku, a koja uvelike ovisi o psihološkom momentu jer je optimizam građana nužan za oporavak tržišta nekretnina.

Izvor: HNB, Bilten br. 263, str. 3



Izvori: Ipsos; HNB (sezonska prilagodba HNB-a)

Slika 10. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8.1. METODE PROCJENE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda i
- troškovna metoda.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu.

8.1.1 POREDBENA METODA

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

8.1.2 PRIHODOVNA METODA

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje. Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevine čestice.

8.1.3 TROŠKOVNA METODA

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost). Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnjem vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

8.2. ODABIR METODE

S obzirom na vrstu procjenjivane nekretnine, kao i dostupne podatke, u ovome će se elaboratu vrijednost stana utvrditi:

POREDBENOM METODOM

Podaci nužni za izradu procjene pribavljeni su iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), odnosno podacima s portala eNekretnine Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

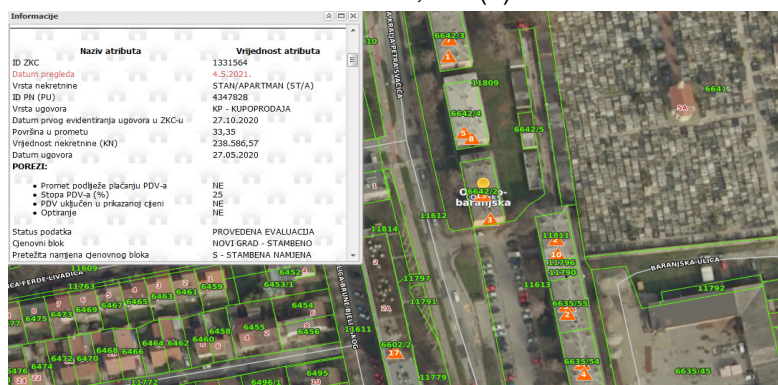
8.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8.3.1 PREGLED POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci o poredbenim nekretninama preuzeti s portala eNekretnine i arhivi sudskog vještaka (procijenjenih nekretnina), a sukladno stanju, odnosno kakvoći i sličnim obilježjima procjenjivane nekretnine.

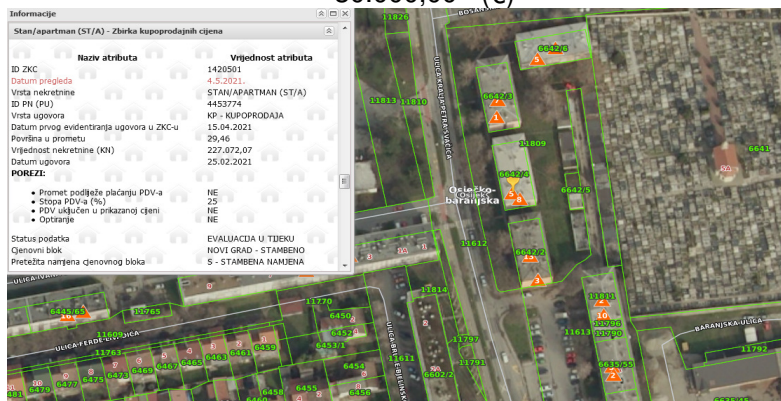
Poredba 1: Osijek, K. P. Svačića

Obilježja:	površina (NKP)	33,35	m ²		
	stan 31,35m ² *x1 +	32,35	m ²		
	2,00m2x0,50=				
	namjena:	stambena			
	položaj u objektu:	2/3			
	orijentacija:	jednostrana I ili Z			
	god. gradnje / adaptacije:	1965-67 / -			
	datum ugovora:	27.05.2020			
	ID PN (PU)	4347828			
	k.č.br.	6642/2	k.o. Osijek		
	cijena:	238.586,57	kn	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,57418 kn
		31.500,00	(€)		



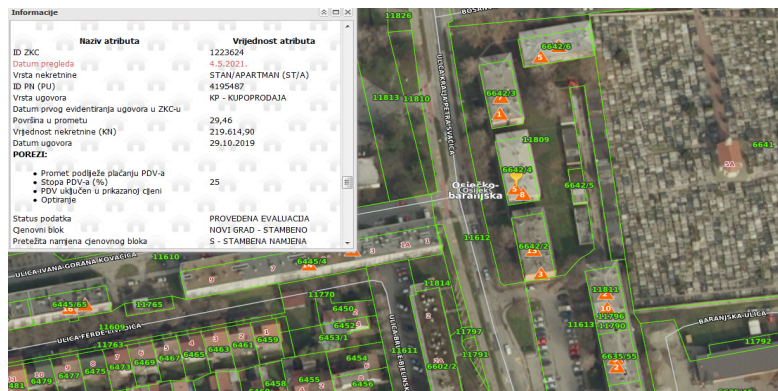
Poredba 2: Osijek, K. P. Svačića

Obilježja:	površina (NKP)	29,46	m ²		
	namjena:	stambena			
	položaj u objektu:	-/3			
	orijentacija:	jednostrana I ili Z			
	god. gradnje / adaptacije:	1965-67 / -			
	datum transakcije:	25.02.2021			
	ID PN (PU)	4453774			
	k.č.br.	6642/4	k.o. Osijek		
	cijena:	227.072,07	kn	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ =	7,56907 kn
		30.000,00	(€)		



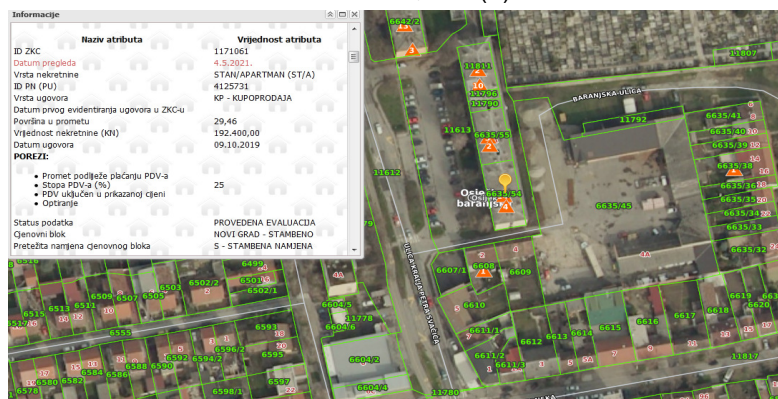
Poredba 3: Osijek, K. P. Svačića

Obilježja: površina (NKP) 29,46 m²
namjena: stambena
položaj u objektu: -/3
orijentacija: jednostrana I ili Z
god. gradnje / adaptacije: 1965-67 / -
datum ugovora: 29.10.2019
ID PN (PU) 4195487
k.č.br. 6642/4 k.o. Osijek
cijena: 219.614,90 kn srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,44457 kn
29.500,00 (€)



Poredba 4: Osijek, K. P. Svačića

Obilježja: površina (NKP) 29,46 m²
namjena: stambena
položaj u objektu: -/3
orijentacija: jednostrana Z ili I
god. gradnje / adaptacije: 1965-67 / -
datum ugovora: 09.10.2019
ID PN (PU) 4125731
k.č.br. 6635/54 k.o. Osijek
cijena: 192.400,00 kn srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,41067 kn
25.962,58 (€)



8.3.2 PREGLED PREDMETNE NEKRETNINE I POREDBENIH NEKRETNINA NA KARTI

P1-P4 - lokacija poredbenih nekretnina

- lokacija stana




izvor: <https://www.google.hr/maps/plac>

8.3.3 INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Indeks cijena stambenih objekata 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 raspoložive podatke o transakcijama stambenih objekata (kuća i stanova/apartmana) izražene u kunama na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Izračun indeksa cijena stambenih objekata u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

<div>  <div> DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS </div> </div>		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45

* izvor: www.dsz.hr

8.3.4 ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA

Analiza odabranih poredbenih nekretnina obuhvaća postupake identifikacije, međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja te statističku analizu i kontrolu.

Poredbene nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih obilježja kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

8.3.4.1 OBILJEŽJA PREDMETNE NEKRETNINE

Vrsta nekretnine:	STAN
Površina (m²)	31,74
Grad:	Osijek
Naziv ulice i k.br.:	K.P. Svačića 1b
Cjenovni blok:	Novi grad - stambeno
Područje INDEKSA cijena:	Ostalo
Godina izgradnje:	1965-67
Godina adaptacije: zamjenjena vanjska stolarija	2005
Kat / etaža:	1/3
Orijentacija:	jednostrana, zapad
Geografski položaj:	zapad
Utjecaj okoliša:	prosječni standard
Smanjeni komfor (blizina kotlovnice, usjek i sl.)	nije pod utjecajem
Dan kakvoće:	04.05.2021.

8.3.4.2 OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj	1	2	3	4	
ID PN (PU)	4347828	4453774	4195487	4125731	
Katastarska općina:	k.o. Osijek	k.o. Osijek	k.o. Osijek	k.o. Osijek	
Lokacija:	Osijek, K. P. Svačića	Osijek, K. P. Svačića	Osijek, K. P. Svačića	Osijek, K. P. Svačića	
Površina (m²) :	33,35	29,46	29,46	29,46	
Prodajna vrijednost (€):	31.500	30.000	29.500	25.963	
Cijena (€/m²) :	945	1.018	1.001	881	
Cijena (kn/m²) :	7.129	7.686	7.558	6.652	
Kat / etaža:	2/3	-/3	-/3	-/3	
Orijentacija:	jednostrana I ili Z	jednostrana I ili Z	jednostrana I ili Z	jednostrana Z ili I	
Geografski položaj:	zapad	bez uvida	bez uvida	bez uvida	
Utjecaj okoliša:	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	prosječni standard	
Smanjeni komfor:	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	nije pod utjecajem	

8.3.4.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE

Redni broj	1	2	3	4	5
ID PN (PU)	4347828	4453774	4195487	4125731	
Datum kupoprodaje:	27.05.2020	25.02.2021	29.10.2019	09.10.2019	
Kvartal:	2Q2020	1Q2021	4Q2019	4Q2019	
Indeks / dan transakcije:	115,90	119,45	109,64	109,64	
Indeks / dan vrednovanja:	119,45				
Korekcijski faktor:	1,03	1,00	1,09	1,09	
Međuv.izjedn.cij. (kn/m²):	7.347,23	7.685,90	8.234,04	7.246,67	

8.3.4.4 INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

Međuvremenska izjednačena cijena (kn):	7.347,23	7.685,90	8.234,04	7.246,67	
Kp - Koeficijenti povoljnosti:					
Kk = koeficijent katnosti stana					
Katnost:	1/3	2/3	-/3	-/3	-/3
Predmet procjene:	1,08	1,08	1,08	1,00	1,00
Ko = koeficijent orijentacije stana					
Orijentacija:	jednostrana, zapad	jednostrana I ili Z	jednostrana I ili Z	jednostrana I ili Z	jednostrana Z ili I
Predmet procjene:	0,92	0,92	0,92	0,92	0,92
Kgps = koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka)					
Geo položaj:	zapad	zapad	bez uvida	bez uvida	bez uvida
Predmet procjene:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Kuo = koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)					
Utjecaj okoliša:	prosječan standard	prosječan standard	prosječan standard	prosječan standard	prosječan standard
Predmet procjene:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Ksks = koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građ.)					
Smanjeni komfor	ne	ne	ne	ne	ne
Predmet procjene:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Kp= koeficijent povoljnosti stambenog prostora $K_p = 0,28 \times k_k + 0,09 \times k_o + 0,22 \times k_{gps} + 0,27 \times k^{uo} + 0,14 \times k_{sks}$					
Koef. povoljnosti:	1,02	1,02	1,02	0,99	0,99
Korekcijski faktor:		1,00	1,00	1,02	1,02
Korigirana vrijednost (kn):		7.347,23	7.685,90	8.419,82	7.410,17
Prosječna cijena (kn/m²)					7.715,78

Kontrola - statistička obrada

Konačno izjednačena cijena	7.347,23	7.685,90	8.419,82	7.410,17	
Apsolutno odstup. od prosječne cijene	-368,55	-29,88	704,03	-305,61	
Relativno odstupanje od prosječne cijene	-4,78%	-0,39%	9,12%	-3,96%	
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	368,55	29,88	704,03	305,61	
Kvadrat odstupanja	135.828,17	892,74	495.664,71	93.395,71	
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	
Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	

Prosječna cijena (kn/m²)

7.715,78

Standardna devijacija

425,96

Dvostruka standardna devijacija

851,93

Prosječno apsolutno odstupanje

367,49

8.3.4.5 TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Nakon provedene analize, odnosno postupaka identifikacije, međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja te statističke analize i kontrole, utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine:

Površina stana (m²) 31,74

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn):	244.879,60 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn): zaokruženo	245.000,00 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (eur):	32.460,84 €

TV VRIJEDNOST (kn/m²) 7.719,57

TV VRIJEDNOST (eur/m²) 1.022,79

9. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama, koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i provedenog izračuna vrijednosti POREDBENOM METODOM, za:

(E-11) Jednosoban stan na 1. katu, stambene zgrade

na lokaciji:

31000 Osijek, K. P. Svačića 1b

vlasništvo:

Gallo Nekretnine d.o.o. Zagreb 1/1

Utvrđujem procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnine, na dan: 04.05.2021. g.

Tv =	245.000,00 kn	ili	32.460,84 eur
-------------	----------------------	------------	----------------------

- „Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.“

Nova vrijednost za potrebe osiguranja iznosi:

$$NV = \frac{192.000,00 \text{ kn}}{25.390,00 \text{ €}}$$

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HRVATSKE NARODNE BANKE
04.05.2021. god., iznosi 7,55 kn/€ (srednji tečaj)

Čepin, 04. svibnja 2021.g.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i
procjenitelj vrijednosti nekretnina
Stjepan Marolin



10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Izjavljujem da sam povjereni zadatak utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine izvršio u potpunosti nepristrano i neovisno, pridržavajući se svih standarda i pravila struke uz poštivanje Etičkog kodeksa strukovnih udruženja sudskih vještaka i procjenitelja.

Potvrđujem da osobno nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, da nemam nikakve osobne ili poslovne veze s Naručiteljem i/ili vlasnikom nekretnine, te interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

stalni sudski vještak za građevinarstvo i
procjenitelj vrijednosti nekretnina
Stjepan Marolin



10.1. OPĆI UVJETI I NAPOMENE

1. Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude. (*Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA*).
2. Pri izradi Procjembenog elaborata korištena je dokumentacija dostavljena po naručitelju i javno dostupna dokumentacija na službenim mrežnim stranicama tijela državne vlasti, jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave, tijela sudbene vlasti, pravnih osoba s javnim ovlastima, strukovnih udruženja, instituta, obrazovnih ustanova i sl. Pretpostavka procjene je ispravnost i točnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata, podataka i informacija.
3. Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.
4. U Procjembenom se elaboratu pretpostavlja da predmetno zemljište nije zagađeno, kao i da se ne nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.
5. Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.
6. Tržišna vrijednost, iskazana u ovome Procjembenom elaboratu, uvjetovana je trenutnim stanjem na tržištu nekretnina i podložna je promjenama. Navedena je vrijednost procijenjena na promatrani rok od šest mjeseci do jedne godine, uz uvjet da se ne dogode značajne promjene na tržištu nekretnina uvjetovane drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.
7. Potvrđujem da ispunjavam uvjete, odnosno da posjedujem potrebna ovlaštenja za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja, sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti (NN78/15), a temeljem Rješenja o imenovanju sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

11. PRILOZI

- **Popis priložene dokumentacije:**

Preslika izvadka iz z.k.

Preslika izvadka iz z.k.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Osijeku
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL OSIJEK
Stanje na dan: 02.05.2021. 22:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

Broj ZK uložka: 20044

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15207/2019
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 11 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6642/2	STAMBENA ZGRADA K.P. SVAČICA 1B			359	Pripis iz uložka 18144
		UKUPNO:			359	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 28.08.2015. broj Z-6688/15. Temeljem pravomoćnog rješenja Ministarstva kulture, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 06. studenog 2014. Klasa:Up/I ^a -612-08/14-06/0221, Urbroj:532-04-01-03-02/2-14-1, te u skladu članka 12. st. 2. Zakona o zaštiti i očuvanju kulturnih dobara (NN 69/99, 151/03, 157/03, 97/09, 88/10, 61/11, 25/12., 157/13. i 152/14.) zabilježuje se svojstvo kulturnog dobra za arheološku zonu "Mursa, Pristanište i Vijenac Ivana Meštrovića" na kčbr. 6642/2 upisanoj u A.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
11.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) Jednosobni stan na prvom katu desno, ukupne površine 31,35 m2, te ostava u podrumu površine 2,00 m2 - suvlasnički udio koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi GALLO NEKRETNINE D.O.O., OIB: 71902562604, ZAGREB, AUGUSTA MUSIĆA 28	
5.1	Zaprimljeno 03.07.2013. broj Z-6661/13 Temeljem Rješenja Županijskog suda u Zagrebu Broj: 1-Kir-Us-502/1301.07.2013. zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina na nekretnine upisane u A (E-11)	
6.1	Zaprimljeno 16.05.2014. broj Z-3781/14 Zabilježuje se da je prijedlog pod Z- 3781/14 odbijen	
7.1	Zaprimljeno 18.06.2014. broj Z-4709/14 Na temelju rješenja Županijskog suda u Zagrebu od 12. 06. 2014. g. br. 14-KOV-US-3/14. zabilježuje se privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnina uknjiženog vlasnika nekretnina.	
11.1	Zaprimljeno 20.09.2019.g. pod brojem Z-15207/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu br. 59. ST-4598/16 od 16.09.2019., zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na d dužnikom Gallo nekretnine d.o.o., OIB: 71902562604, na E-11	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

03.05.2021. 22:18:02

Stranica: 1

Katastarska općina: 320668, OSIJEK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 20044

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 16. siječnja 2003. Z-301/03 Na temelju ugovora od 28. lipnja 2002. br. Ov-13852/02, upisuje se zabilježba prava služnosti radi izgradnje i održavanja sekundarne mreže kableske televizije na lokaciji I. G. Kovačića i K.P.Svačića, i to na kčbr. 6642 upisanoj u A, za korist: DIGITAL CITY MEDIA D.O.O., OSIJEK		
1. Na suvlasnički dio: 11			
1.1	Primljeno 16.11.1994. broj Zs-4654/99 Na temelju ugovora o kupoprodaji stana od 15.11.1994. ugovora o korištenju ili potvrde od 10.05.1994. i punomoći od 19.11.1992. upisuje se pravo zaloga na stan u All, u iznosu od 23.712,00 KN, ostatak cijene i kamate, za korist: FOND ZA PROMET, STAMBENO I KOMUNALNO GOSPODARSTVO OPĆINE OSIJEK	23.712,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.05.2021.