

KREŠIMIR BAČUN, dipl.ing.grad.
sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Trg Senjskih uskoka 8
10 000 Zagreb

PROCJEMBENI ELABORAT

Svrha: ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:

POSLOVNI PROSTOR

Remetinečki gaj, br. 27C
10 000 ZAGREB

Naručitelj

IVAKS d.o.o. u stečaju

Lojenov prilaz, br. 2
10 000 ZAGREB

Mjesto i datum:
Zagreb, lipanj 2019.

Sadržaj

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA	3
POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE,	5
POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA	5
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE.....	6
ZADATAK	7
Procjenjivana nekretnina.....	7
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI	8
REZULTATI OČEVIDA	9
Fotodokumentacija.....	9
Stvarno stanje procjenjivanih nekretnina.....	10
Izračun površina i volumena prostora.....	12
OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	13
Obrazloženje za odabir metode	15
IZVORPODATAKAPOTREBNIH ZAIZRAČUNTRŽIŠNEVRIJEDNOSTI.....	16
IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM.....	22
POSLOVNI PROSTOR.....	22
ZAKLJUČAK	28
Izjava vještaka	28
Prilozi.....	29

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-558/18-4
Velika Gorica, 7. studenoga 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Vitimir Boić, odlučujući u povodu zahtjeva Krešimira Bačuna, dipl. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16 – dalje u tekstu: Pravilnik), 7. studenoga 2018.

riješio je

Krešimir Bačun, dipl. ing. građ., OIB: 97104068186, iz Zagreba, Trg Senjskih uskoka 8, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Krešimir Bačun, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenja iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta, potvrdu o stručnom usavršavanju, presliku osobne iskaznice i diplomu Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom stručnom zvanju diplomirani inženjer građevinarstva.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1358/13 od 7. studenoga 2014. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine. U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima bi bio angažiran od strane suda, stručno se usavršavao i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



O tome obavijest:

1. Krešimir Bačun
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Pismohrana

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu **Zakon**,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu **Pravilnik**,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 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),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17),
- 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 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, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 107/95, 19/96, 88/98, 150/05)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13),
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici hrvatskoj (NN 59/10),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13),
- Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 79/10),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/2015),
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011.
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (eNekretnine),
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina)
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena),

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, na dan procjene, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Činjenice iznesene u ovom procjemenom 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 procjemenog 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 građevine, 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 (NN 153/13, članak 3, točka 14.), te stvama prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine (npr. pravo građenja ili pravo služnosti).

Tehnička oprema i druga oprema interijera (uređaji, namještaj i dekoracije) nisu predmet procjene ovog procjemenog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno, odnosno posebno naglašeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmet procjene ovog procjemenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 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 elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno vidljivo postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, prava služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili druga 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 (NN 153/13, članak 3, točka 14.).

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- podrazumijeva se vjerodostojnost dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom uvida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjemeni 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 stoga utječe na pouzdanost procjemenog elaborata.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predočenoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), te Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

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

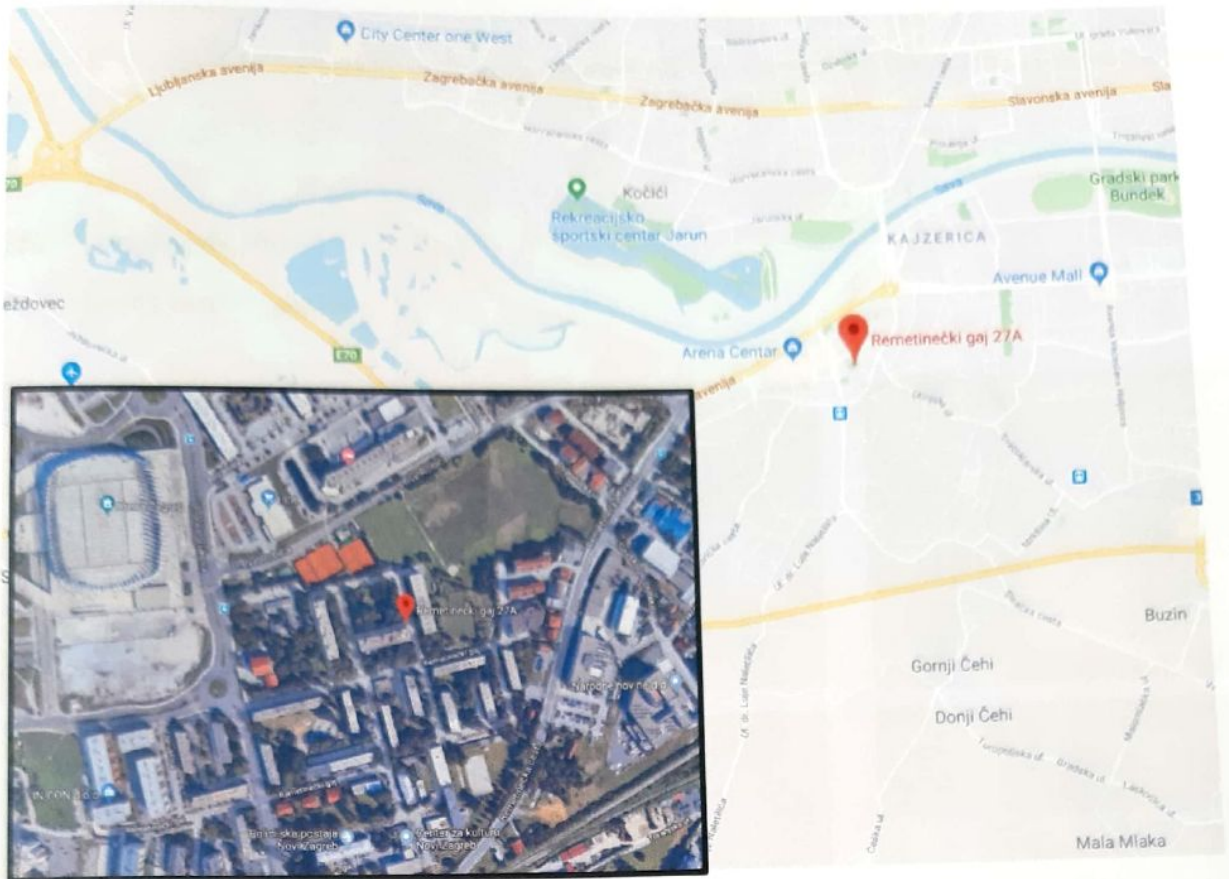
ZADATAK

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnina, a za njegove financijske potrebe.

Procjenjivana nekretnina

Opis:	poslovni prostor
Ulica i kućni broj:	Remetinečki gaj 27a
Četvrt/Općina:	Remetinec
Grad/Naselje:	Zagreb
Županija:	Grad Zagreb
upis:	Izvadak iz zemljišne knjige
katstarska općina:	Blato Novo
zemljišnoknjižni uložak:	50965
poduložak:	26. suvlasnički dio (E-25)
zk. čestica broj:	1054
Identifikacija:	k.č.br. 1054, k.o. Blato
Dan vrednovanja:	06.06.2019.
Dan kakvoće:	12.06.2019.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>, tip prikaza: karta; satelit



Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

REZULTATI OČEVIDA

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem očevida nekretnine i prikupljenih podataka od strane naručitelja.

Fotodokumentacija

izrađena na dan: 06.06.2019. godine



Stvarno stanje procjenjivanih nekretnina

Nekretnina je u naravi poslovni prostor u prizemlju stambeno poslovne zgrade katnosti podrum + prizemlje + 9 katova. Vertikalana komunikacija unutar građevine je izvedena armiranobetonskim stubištem i dizalima. Površina poslovnog prostora prema dostavljenom izvratku iz zemljišne knjige iznosi **145,30 m²**.

- održavanje zgrade u kojoj se nalazi procjenjivana nekretnina je prosječno
- predmetna stambeno poslovna građevina u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor je izvedena kao samostojeća građevina
- za predmetnu nekretninu nije dostavljen energetska certifikat
- predmetna se nekretnina u trenutku oglada ne koristi
- položajna obilježja (Pravilnik, čl. 14): dobra lokacija

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- okolne zgrade su pretežno slične katnosti i namjene
- u blizini su svi gradski javni i društveni sadržaji
- predmetna nekretnina ima direktni pristup mreži javnih gradskih prometnica (pješaci i vozila), putem gradske ulice s dvosmjernim prometom vozila
- parkiranje vozila moguće je u predmetnoj ulici
- prometna povezanost s ostalim dijelovima grada je vrlo dobra (nekretnina se nalazi u blizini Jadranske avenije, jedne od značajnijih prometnica koje povezuju Zagreb kako s njegovima južnim i zapadnim dijelom, tako i s mrežom autocesta)
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Predmetna nekretnina nalazi se na jugozapadno dijelu grada Zagreba, te ju karakterizira vrlo dobra prometna povezanost s ostalim dijelovima grada Zagreba, zbog blizine Jadranske avenije, jedne od značajnijih prometnica koje Zagreb kako s njegovima južnim i zapadnim dijelom, tako i s mrežom autocesta. Također, na udaljenosti od oko 300 m nalazi se stajalište gradskog autobusnog operatera.

Druge odlučne činjenice

- mikrolokacija je urbanistički završeno naselje

Pravni status

- predmetna nekretnina je upisana u zemljišknjižnu evidenciju
- stanje u naravi odgovara stanju iz dostavljenog zemljišknjižnog uložka

Kakvoća procjenjivanih nekretnina

Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska s ispunom od opeke
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska
Krovna konstrukcija:	ravni neprohodan krov
Pročelje:	klasična fasada sa završnom dekorativnom bojom
Pregrade:	zidane opekom
Obrada zidova:	dijelom ožbukani i obojani, u sanitarnom čvoru dijelom obloženi zidnim keramičkim pločicama
Podne obloge:	podne keramičke pločice, laminat
Stropovi:	ožbukani i obojani
Unutarnja stolarija:	drvena, ličena
Vanjska stolarija:	bravarske izvedbe, jednostruko ostakljena
Izvedene instalacije:	električne energije, kanalizacije, vodovoda, telefona
Grijanje:	centralno
Godina izgradnje:	1967.
Godina adaptacije:	1995. (adaptacija interijera)
Kat/Katnost:	Pr / Pod+Pr+9K
Dizalo:	da
Okoliš:	uređen
Parkirno mjesto:	parkiranje moguće na javnim parkirališnim mjestima u ulici
Pripadci:	-
Opći dojam:	prostor se ne koristi dulji vremenski period, te su vidljiva oštećenja zbog proteka vremena nekorištenja i negativnog utjecaja atmosferilija.
Razno:	-

Izračun površina i volumena prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15).

Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

POSLOVNI PROSTOR	izmjerena površina [m ²]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m ²]	visina [m ²]	volumen [m ³]
PRIZEMLJE					
poslovni prostor	144,55	1,00	144,55	2,70	429,31
SVEUKUPNO:	144,55		144,55		429,31
POVRŠINA ZK IZVATKA (STAN):	145,30	Prema izmjeri u naravi i korekciji s odgovarajućim koeficijentima, a sukladno Pravilniku i normi HRN ISO 9836:2011 evidentirana površina poslovnog prostora iznosi 144,55 m ² , ali će se u daljnjim analizama kao mjerodavna površina koristiti površina koja je upisana u zk izvatku 145,30 m ² .			
POVRŠINA ZK IZVATKA (UKUPNO):	145,30				

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Prema podacima svih relevantnih izvora u Republici Hrvatskoj izražen je kontinuirani pad kupoprodajnih cijena, ali (što je posebno važno) i broja sklopljenih kupoprodajnih ugovora, i to počev od 2008. godine, kada definitivno dolazi do preokreta trenda.

Povezano s navedenim kretanjima korekcija cijena nekretnina, odvija se i smanjenje broja investicija u izgradnju novih građevina, i to i stambene i poslovne namjene, što je vidljivo i kroz smanjivanje broja izdanih odobrenja za građenje („građevinskih dozvola“), a što je prouzročilo je kontrakciju cjelokupnog građevinskog sektora, uključujući i znatno smanjenje broja zaposlenih osoba.

Kontinuirani višegodišnji pad BDP također ima za posljedicu smanjenje potreba za poslovnim nekretninama, što rezultira smanjenjem cijena zakupa svih vrsta prostora.

Glavne karakteristike navedenih korekcija cijena je da nisu linearne za sve vrste nekretnina, te da se različito manifestiraju u raznim dijelovima Republike Hrvatske, te osobito skokovito u odnosu na urbane, suburbane i ruralne nekretnine.

Rezultat navedenih pojava je gomilanje zaliha neprodanih stanova, te nekorištenih poslovnih nekretnina, odnosno povećanje nesrazmjera ponude u odnosu na potražnju.

U odnosu na doba najviših prosječnih cijena, rasponi pada cijena u pojedinim dijelovima države dosežu do 50%, dok je područjima veće koncentracije stanovništva i stupnja razvijenosti ta pojava izražena oko 20%-30%, ovisno o mikrolokacijskim uvjetima.

Osim korekcije (pada) cijena s vremenom jača polarizacija tržišta nekretnina sa stanovišta kvalitete pojedinih nekretnina i cijena koje iste postižu pri kupoprodaji ili zakupu (najmu).

U posljednje vrijeme pojavljuju se trendovi koji upućuju na stagnaciju cijena, odnosno usporavanje i zaustavljanje višegodišnjeg pada na tržištu nekretnina, ali i pojavu mjestimičnog njihovog rasta.

Kretanje cijena na hrvatskom tržištu nekretnina prati Državni zavod za statistiku, koji je indeks ICSN razvio u suradnji sa središnjom bankom HNB, a navedene analize redovito objavljuje na svojim službenim stranicama:

<http://www.dzs.hr/Hrv/publication/subjects.htm>.

Prema tim podacima cijene nekretnina 2015. godini u Republici Hrvatskoj su uz određene oscilacije manje za oko 20% u odnosu na 2010. godinu.

Prema izvoru <http://www.burza-nekretnina.com/>; <http://www.burza-nekretnina.com/statistike> :

- Zbog manjeg broja transakcija u Hrvatskoj su cijene nekretnina podložne znatno snažnijim oscilacijama pa je tako najveći godišnji rast zabilježen prije krize u trećem kvartalu 2006. godine od 21,1%, dok su cijene najviše pale u drugom kvartalu 2013. godine i to čak 19,6%.
- **BN Komentar, 07.07.2017. godine:**
BN index u lipnju bilježi lagani rast u odnosu na prethodna razdoblja. Dolaskom ljetnih mjeseci raste potražnja za nekretninama na priobalju što rezultira većim brojem realiziranih transakcija, ali i povećanjem cijena na lokacijama uz more. Povećanje cijena bilježe i pojedine mikrolokacije na području grada Zagreba, dok je u ostatku kontinentalne Hrvatske potražnja i dalje mala.
Prema predviđanjima BN index će i u sljedećim mjesecima bilježiti lagani rast, a usporavanje se očekuje krajem zadnjeg kvartala godine kada se fokus ponovno prebacuje na kontinentalni dio Hrvatske.

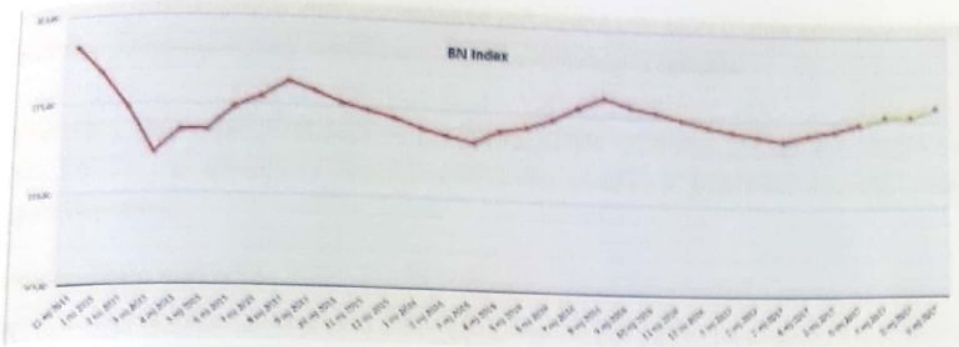
Prema izvoru <http://www.burza-nekretnina.com/>; <http://www.burza-nekretnina.com/statistike> :

- **INDEKS CIJENA NEKRETNINA** za studeni 2015. godine: Tržište nekretnina bez većih promjena.
- **INDEKS CIJENA NEKRETNINA** za veljaču 2016. godine: Cijene nekretnina u blagom padu.
- **INDEKS CIJENA NEKRETNINA** za lipanj 2017. godine: Lagani rast u odnosu na prethodna razdoblja.

Grafikoni za ilustraciju vrijednosnih odnosa na hrvatskom tržištu nekretnina:

BN Index

BN Indeks je referencični indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN Indeks se temelji na postavljenim postignutim i traženim cijenama na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretna. BN Indeks se objavljuje godišnje mjesечно.



BN indeks 06/2017

174,8

Promjena u odnosu na prošli mjesec:

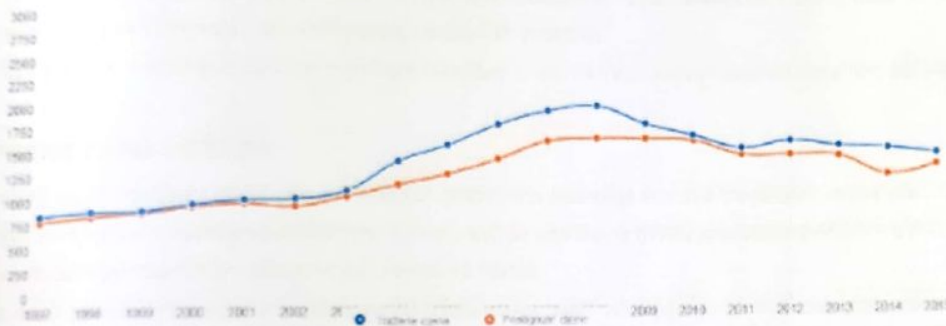
0,22%

Promjena u odnosu na godinu dana:

0,07%

Tražene i postignute cijene

Graf prikazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997-2015.g., u HRZ za stanogradnju.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između prosječnih cijena stambenih nekretnosti za Grad Zagreb, Jadransko i cijelu Hrvatsku, u svim mjesecima postavljenih iz baze Burze nekretna.



Indeks cijena nekretnina



Usporedba indeksa CN Jadrana i Zagreba



Obrazloženje za odabir metode

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više 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 poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

PRIHODOVNA METODA:

temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA:

temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno 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 kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je **POSLOVNI PROSTOR**, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana **PRIHODOVNA METODA** budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

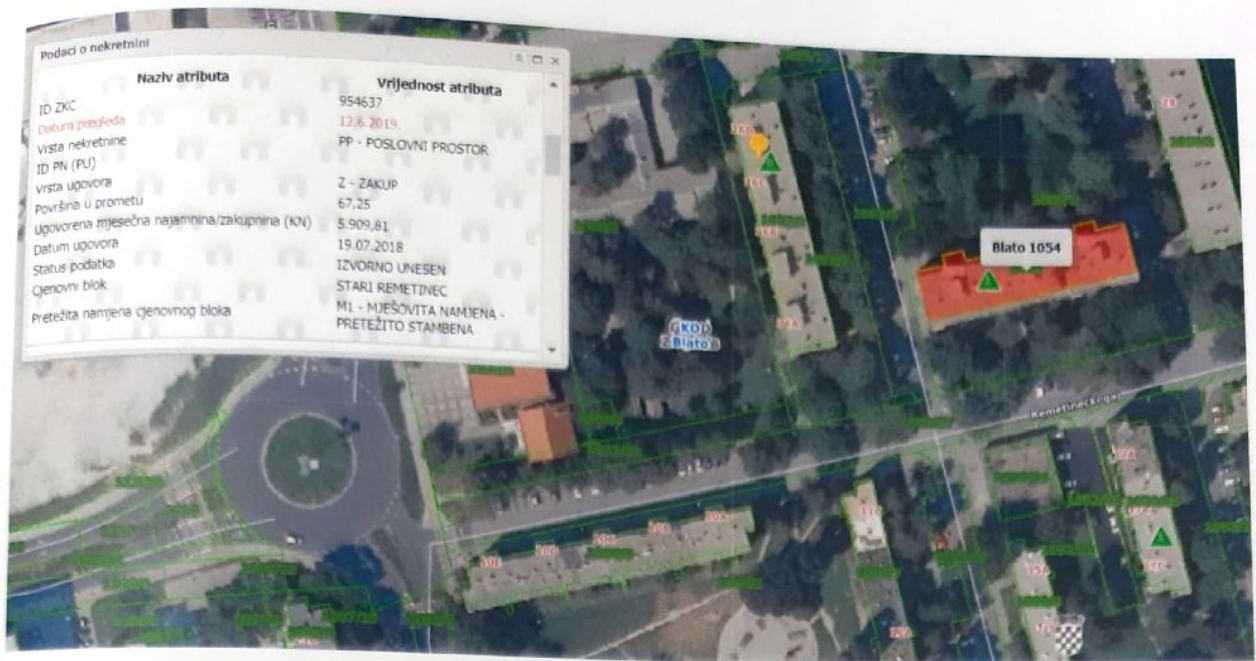
IZVORPODATAKAPOTREBNIH ZAIZRAČUNTRŽIŠNEVRIJEDNOSTI

Na službenim internet stranicama nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, postoji interaktivna aplikacija pod nazivom Informativni sustav prostornog uređenja, a čiji je jedan od modula **eNekretnine**, gdje su geolocirani podaci kupoprodajnih ugovora nekretnina u Republici Hrvatskoj u posljednje 4 godine, a sve sukladno Zakonu i pripadnim pravilnicima.

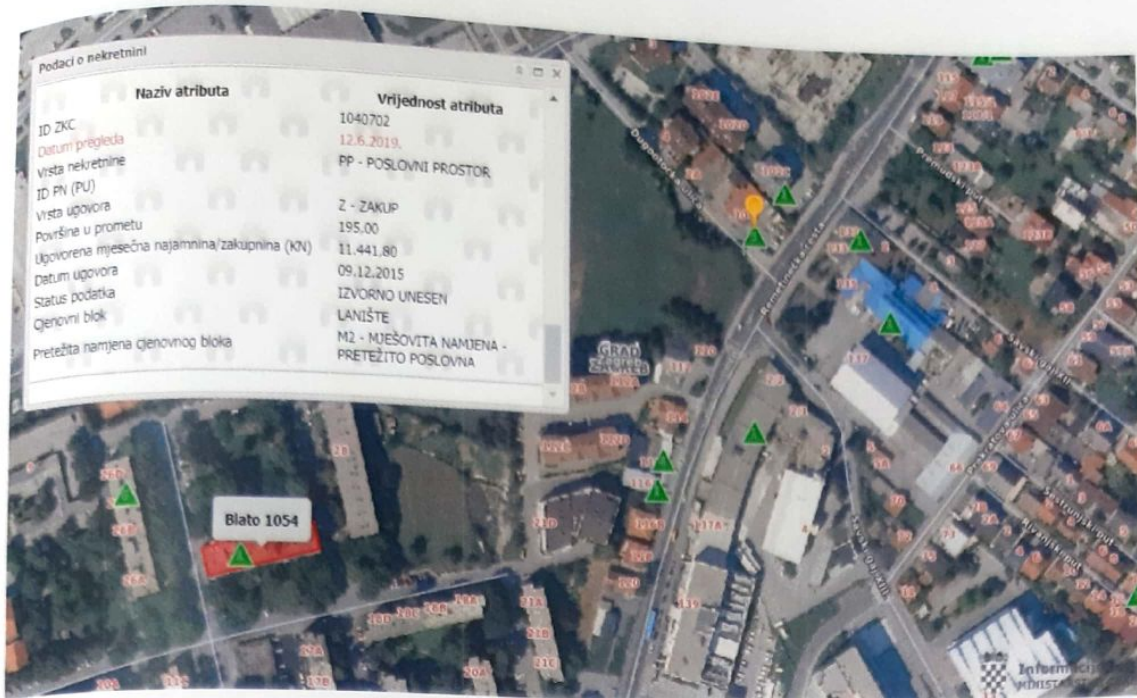
Pridržavajući se principa sličnosti obilježja s procjenjivanom nekretninom, uključujući i lokaciju, odabrane su poredbene nekretnine.

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

Godina Year		Tromjesečje Quarter	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
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
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



Rb	ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugov.	Vrijednost nekretnine	Površina u pr.	Površina zsk	Stari (kat)
1	954637		GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	BLATO, GRA.	1047/2	PP - POSLOVNI PROS.	Z - ZAKUP	19.07.2018.	5.909,81 KN	67,25 M ²		PR - PRIZEMLJE



Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj ZK uložka: 51725

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27150/2017
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1003/2	REMETINEČKA CESTA DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Remetinečka cesta 104 SPREMIŠTE			575 255 310 10	
		UKUPNO:			575	

DRUGI ODJELJAK

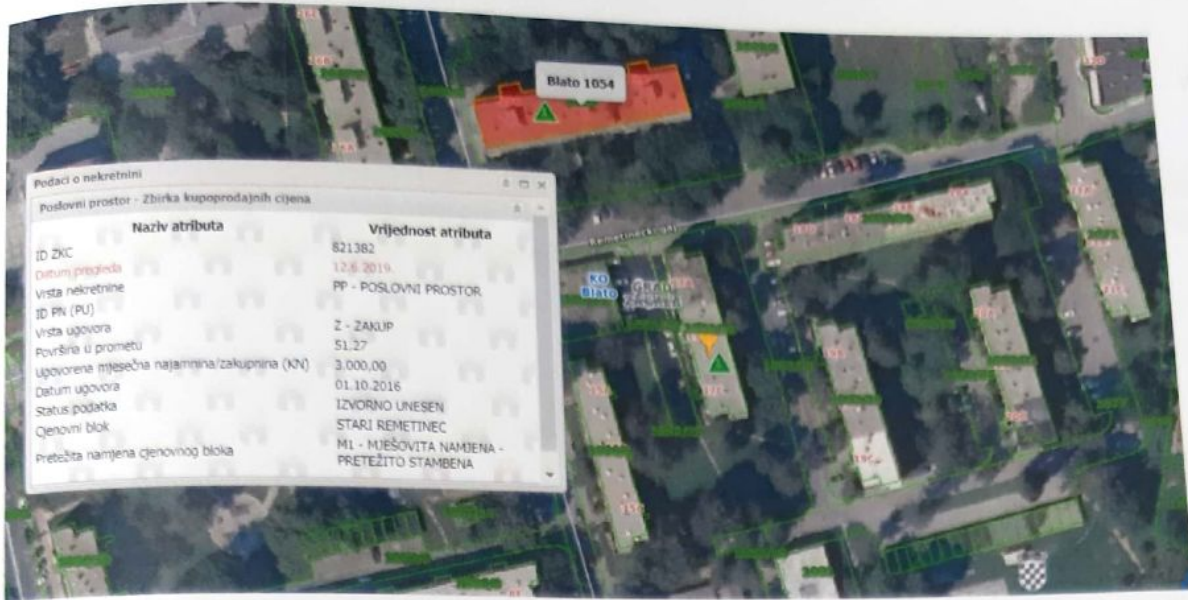
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 25.07.2017.g. pod brojem Z-19288/2017 ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 36. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama („Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17) zabilježuje se da je za upis zgrade mješovite uporabe i spremišta sagrađenih na kčbr. 1003/2 k.o. Blato novo priloženo pravomoćno rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet Grada Zagreba klasa UP/I-350-05/12-07/154 urbroj 251-13-21/124-13-30 od 01. veljače 2013. godine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 824/1000 ĐURIĆ NADA, OIB: 53877968899, LOVČENSKA ULICA 99, 10000 ZAGREB	
2.	Suvlasnički dio: 176/1000 REPUBLIKA HRVATSKA	

C
Teretovnica

RB	ID ZK	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugov.	Vrijednost nekretnine	Površina u pr.	Površina zak.
1	1040702		GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	BLATO, GRA.	1003/2	PP - POSLOVNI PRDS.	Z - ZAKUP	09.12.2015.	11.441,80 KN	195,00 M ²	



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 11.06.2019. 23:52

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20688/2017
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 51500

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1052/26	ZGRADA		131	470	
		UKUPNO:		131	470	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	
1.2	Uknjiženo je pravo korištenja za korist: OPĆINA NOVI ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.06.2019.

RB	ID ZK	ID PN	Zupanja	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugova...	Vrijednost nekretnine ...	Površina u pr...	Površina zak...	Etaza (kat)
1	821382		GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	BLATO, GRA	1052/26	PP - POSLOVNI PRIG.	Z - ZAKUP	01.10.2016	3.000,00 KN	51,27 M ²		

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Kao izvor podataka o realiziranim transakcijama korišten je servis **eNekretnine** dostupan na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>.

Odabrane su realizirane transakcije zakupa u neposrednoj blizini predmetne nekretnine kojim svojim bitnim obilježjima u velikoj mjeri odgovaraju obilježjima predmetne nekretnine. Za transakciju zakupa 2. i 3. nije poznata katnost, te će se sukladno tome pretpostaviti da su smješteni na istom katu kao i predmetna nekretnina.