

S-5689/2019

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

za interne potrebe naručitelja

STAN, Vijenac Frane Gotovca br.11, Zagreb

NARUČITELJ - HRVATSKE AUTOCESTE d.o.o.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

740.000,00 kn ILI 99.402,12 EUR

IZRADA:

ZANE d.o.o., Nova Ves 17, Zagreb

Odjel stambenih nekretnina

ZAGREB, 15.11.2019. godine

Viši specijalist za procjene.

Errol Bečirević, dipl.ing.građ.

Mlađi specijalist za procjene

Jozo Mostarac, univ.bacc.ing.aedif.

OVJERA

Voditeljica odjela

Jasminka Markus Šutevski, dipl.ing.arh.

SAŽETAK

Predmet procjene

189. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-189) - stan broj 80 na VI (šestom) katu, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje i ostalih prostorija, površine 79,81 m², Vijenac Frane Gotovca 11, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi, u stambenoj zgradi, Zagreb, Vijenac Frane Gotovca 11, sagrađenoj na čest.br. 1360/1, k.o. Zaprudski otok, upisano u broj ZK uložka: 20068, suvlasnički udio redni broj 189, prema kopiji izvotka iz zemljišne knjige u prilogu elaborata.

Ozn. Elaborata:	S-5689/2019	
PODACI O NARUČITELJU I INICIJATORU		
Naručitelj	HRVATSKE AUTOCESTE d.o.o.	
Adresa naručitelja	Širolina 4, Zagreb 10000	
Klijent (Naziv tvrtke/obrta/ime i prezime)		
PODACI O NEKRETNINI		
Tip nekretnine	stan	
Vrsta nekretnine	stambena	
Opis nekretnine	Dvoetažni stan na 5.i 6.katu	
Država u kojoj se nalazi nekretnina	Hrvatska	
Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Zagreb, Vijenac Frane Gotovca 11	
Kvart (za određene gradove)	Dugave	
PODACI O DOKUMENTACIJI		
Vrsta izvodka	ZK izvadak	
ZK odjel	Zagreb	
Katastarska općina	Zaprudski Otok	
Broj ZK uložka/poduloška	20068/189	
Broj čestice	1360/1	
Etažirano DA/NE	ne	
Redni broj etaže	189	
Omjer etažnog vlasništva		
Vlasništvo	HRVATSKE AUTOCESTE	
Udio vlasništva	1/1	
Upisana prava		
STATUS ZAKONITOSTI NEKRETNINE		
Status upisa	upisana	
Zakonitost nekretnine	zakonita	
Zabilješka	pozitivna	
PREDMET PROCJENE		
Katnost	po: -1, pr, kat: 6	
Kat	6	
Broj soba	3	
Godina izgradnje	1980	
Orijentacija	istok, zapad	
P (m ²)	79,81	m ²
NP (m ²)	82,27	m ²
KP (m ²)	81,05	m ²
Balkon/lođa/terasa/vrt/vpm	lođa	
Dizalo DA/NE	da	
Tip grijanja	centralno	
Ugrađena klima/hlađenje	ne	
Komunalni priključci	voda, kanalizacija, el. energija, telefon, dizalo	
Građevinski materijal koji prevladava (opeka, arm.beton ..)	beton, opeka	
Energetski certifikat i razred	NE, Energija za grijanje -, Primarna energija -	
Stanje nekretnine	prosječno Potrebno urediti kupaonicu i wc jer su dijelom skinute pločice a dijelom tragovi procurivanja odvoda gornjeg stana	
Dovršenost %, planirani datum dovršetka	DA	
PROCJENA VRIJEDNOSTI		
Tržišna vrijednost nekretnine	99.402,12	EUR
Tržišna vrijednost zakonitog dijela nekretnine		EUR
Metoda procjene tržišne vrijednosti	poredbena	
Tržišna vrijednost sadašnjeg stanja		EUR
Tržišna vrijednost budućeg stanja		EUR
Datum vrednovanja	15.11.2019.	
Datum kakvoće	7.11.2019.	
Datum izrade	15.11.2019.	
Napomena	Da	

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

OPĆENITO

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predočeni podaci istiniti i točni.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Očevidom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

POSEBNE NAPOMENE

- U priloženom izvratku iz zemljišne knjige upisana je pozitivna zabilješka da je za upis stambene zgrade, Zagreb, Vijenac Frane Gotovca 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 (4853 m²) sagrađene na kčbr. 1360/1 k.o. Zaprudski otok priložena građevinska dozvola broj: UP/I-05/3-4162/3-77 od 13.09.1977. i dozvola za upotrebu broj: UP/I-05/3-3460/2-1980 od 25.11.1980., na temelju čega zaključujemo da je nekretnina zakonita.

SADRŽAJ

- RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA
- POPIS PROPISA, LITERATURE, IZVORA I METODA PROCJENE NEKRETNINA
- OPIS NEKRETNINE
- PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
- DOKUMENTACIJA

RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA

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

Broj: 4 Su- 307/16
Zagreb, 25. ožujka 2016.

RJEŠENJE

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

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba ZAGREB NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Nova Ves 17 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNOSTI, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u Zagreb nekretnine d.o.o.

Obrazloženje

Pravna osoba Zagreb nekretnine d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 25. veljače 2016. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu Zagreb nekretnine d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za djelatnost vještačenja, te ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti, koji je osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

2

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

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



O tome obavijest:

1. ZAGREB NEKRETNINE d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) European Valuation Standards (EVS 2016)
- 4) Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- 5) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- 6) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 7) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17)
- 8) 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)
- 9) 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, 108/17)
- 10) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13, 121/16, 9/17)
- 11) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16)
- 12) Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- 13) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

KORIŠTENA LITERATURA

- 1) Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M. Marulića 10, Zagreb
- 2) Uhlir Ž., Majčica B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGI, Berislavićeva 1, Zagreb

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

- 1) ZANE baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procijenjenim vrijednostima nekretnina
- 2) Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- 3) DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- 4) Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine

OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE NEKRETNINA

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.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena 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, u pravilu poredbenom. Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena 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 u prvome redu 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.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena 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 u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

- ✦ Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. 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.
- ✦ Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

OPIS NEKRETNINE

OPIS LOKACIJE

Predmetni stan se nalazi u južnom dijelu grada Zagreba, gradska četvrt Novi Zagreb - Istok, Dugave, oko 300 m sjeverozapadno od križanja sa Ulicom Sv. Mateja i oko 50 m južno od Vatikanske ulice. Parkiranje je moguće na parkiralištu ispred objekta i u okolnim ulicama. Lokacija je u potpunosti komunalno opremljena.

Lokacija je interesantna budući da se radi o stambenom naselju sa svom infrastrukturom, sa dobrom prometnom povezanosti i blizinom različitih sadržaja.

Pristup predmetnoj lokaciji:

Pristup javnim prijevozom – autobus linije 109 (Črnomerec – Dugave), autobus linije 220 (Glavni kolodvor – Dugave), autobus linije 221 (Glavni kolodvor – Travno), stanica udaljena 100 m sjeverno; autobusne linije broj 166, 219, 229, 241, 268, stanica udaljena 450 m zapadno, te osobnim automobilom.

Planirane promjene u okolini/prometnim rutama:

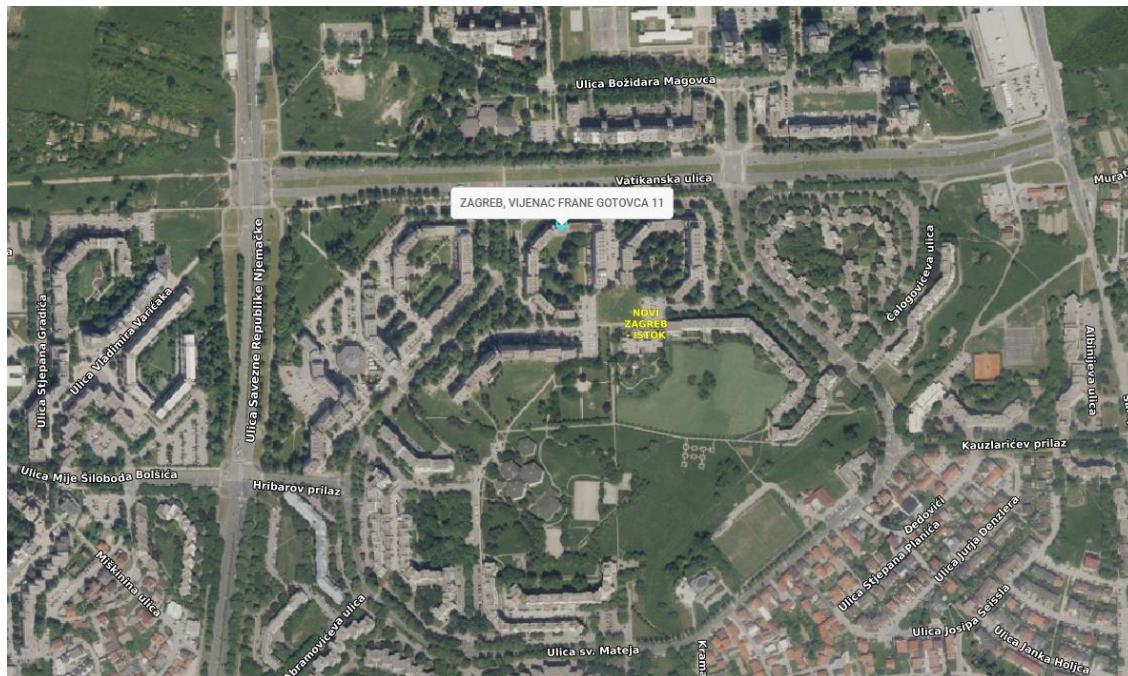
-

Opis okruženja:

Predmetni stan nalazi se u stambenoj zgradi u ulici Vijenac Frane Gotovca, u okruženju sličnih stambenih zgrada i javnih i športskih objekata. U neposrednoj blizini nalazi se osnovna škola, dječji vrtić, bazen te sav ostali potrebni sadržaj za ugodno stanovanje.



Karta



OPIS STANA

Dvoetažni stan koji se na 5.katu sastoji od ulaza sa stepenicama prema 6.katu, a na 6.katu se sastoji od dnevnog boravka, dvije sobe, kupaoznice, kuhinje, wc-a, hodnika i loggie.

Stan je standardne razine opremljenosti.

Stan je dvostrano poprečno orijentiran, na istok i zapad.

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

STAN						5. i 6.
ZAGREB, VIJENAC FRANE GOTOVCA 11						KAT

neto površina					NP neto površina		KP korisna površina
koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti prilog 1.							
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	komada	m ²	koeficijent	m ²

ZATVORENI STAMBENI PROSTOR							
5.kat							
1	ulazni prostor	1,45	1,76	1,00	2,55	1,00	2,55
6.kat							
2	dnevni boravak i stubište	3,61	7,77	1,00	28,05	1,00	28,05
		0,77	0,74	1,00	0,57	1,00	0,57
3	soba 1	5,42	3,19	1,00	17,29	1,00	17,29
		1,66	0,60	1,00	1,00	1,00	1,00
		0,86	0,60	1,00	0,52	1,00	0,52
4	kupaonica	1,70	3,03	1,00	5,15	1,00	5,15
5	hodnik	1,70	2,26	1,00	3,84	1,00	3,84
		0,50	1,12	1,00	0,56	1,00	0,56
		0,89	1,82	1,00	1,62	1,00	1,62
6	wc	1,45	1,82	1,00	2,64	1,00	2,64
		1,45	0,33	-0,50	-0,24	1,00	-0,24
7	soba 2	2,91	3,12	1,00	9,08	1,00	9,08
		1,16	0,30	-0,50	-0,17	1,00	-0,17
8	kuhinja	1,70	2,91	1,00	4,95	1,00	4,95
ZATVORENI STAMBENI PROSTOR					77,40		77,40
OTVORENI STAMBENI PROSTOR							
9	loggia	2,32	2,10	1,00	4,87	0,75	3,65
OTVORENI STAMBENI PROSTOR					4,87		3,65

dobiveni podaci su rezultat okvirne izmjere za potrebe procjene

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA	P površina upisana u ZK			NP neto površina		KP korisna površina
	m2			m2		m2
STAN BR. 80	79,81			82,27		81,05
	79,81			82,27		81,05

LEGENDA:	
NP	KORISNA POVRŠINA = NETO PODNA POVRŠINA HRN EN ISO 9836:2011 PREMA ZAKONU O GRADNJI
KP	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA PREMA PRAVILNIKU O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

TEHNIČKI OPIS

Katnost: 5+6. kat / Po+pr+6 (na najnižoj dilataciji +3, na najvišoj dilataciji u zgradi +9)

Ugrađena dizala: Da

Godina izgradnje: 1980. godina

Stanje nekretnine: prosječno

Potrebno urediti kupaonicu i wc jer su dijelom skinute pločice a dijelom tragovi procurivanja odvoda gornjeg stana

Energetski certifikat i razred: NE;

Energija za grijanje: -

Primarna energija: -

Konstrukcija

Temelji: armiranobetonska temeljna ploča

Nosiva konstrukcija: armiranobetonski zidovi

Međukatna konstrukcija: armiranobetonska ploča

Krovnna konstrukcija: armiranobetonska ploča, ravni, neprohodni krov

Završne obrade

Pročelje: predgotovljeni fasadni elementi, dijelom žbukano i obojano

Podovi: parket u ulaznom prostoru i dnevnom boravku; laminatu u sobama i dijelu hodnika; keramičke pločice u dijelu hodnika, kupaonici, kuhinji, wc-u, izbi i loggi; drvena gazišta na stepenicama

Zidovi: ožbukani i obojani; obloženi keramičkim pločicama u kupaonici i wc-u u visini od cca 1,5m; u kuhinji između elemenata

Stropovi: ožbukani i obojani

Vrata i prozori

Vanjska stolarija: drvena, ostakljena dvostrukim običnim staklom sa plastičnim roletama

Unutarnja stolarija: drvena, puna, obojana, sa nadsvjetlom; ulazna vrata protuprovalna

Instalacije:

električna energija, vodovod, kanalizacija, telefon, antenski sustav, portafon, centralno grijanje na toplanu (s razdjelnicima)

Rizik zagađenja iz okoliša

postoji rizik

☐

da

☒

ne

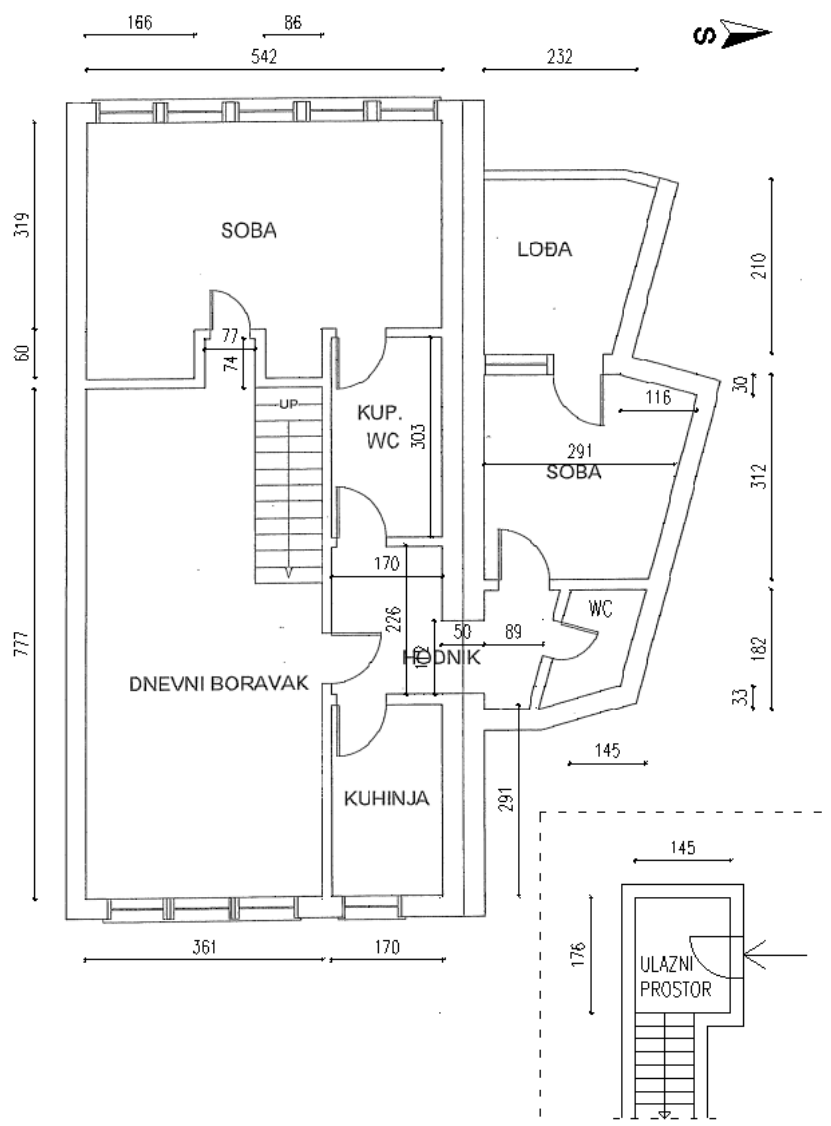
Napomena: prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji rizik zagađenja iz okoliša, a istraživanja i studije o okolišu koje bi tvrdile suprotno za potrebe ovog elaborata nisu provedene.

Napomena:

-

GRAFIČKI PRILOZI

Tlocrt



FOTODOKUMENTACIJA



sjeverno pročelje



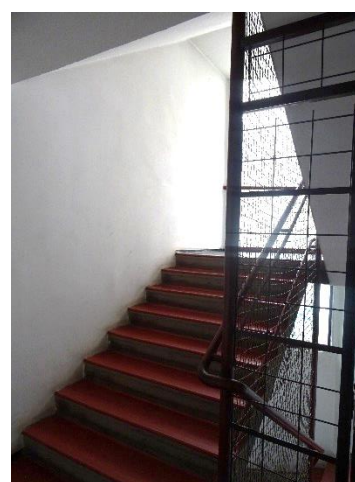
južno pročelje



ulaz u zgradu



dizalo



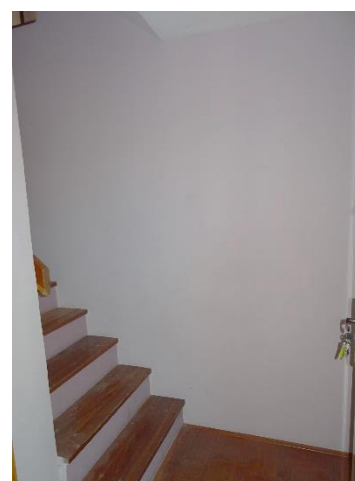
stubište



hodnik ispred stana



ulaz u stan



ulazni prostor



stubište



dnevni boravak



soba 1



soba 2



kupaonica



hodnik



kuhinja



soba 2



wc



hodnik



loggia

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvori: www.dzs.hr, www.poslovni.hr

Prema podacima DZS u cijeloj 2018. godini hrvatsko je gospodarstvo poraslo za 2,6%, što je sporije u odnosu na prethodnu godinu, kada je BDP porastao za 2,9%.

U posljednjem kvartalu 2018. godine BDP je porastao za 2,3% u odnosu na isto razdoblje godinu dana prije. To je 18. kvartal za redom kako BDP raste, ali sporije nego u prethodnom razdoblju.

Demografski trendovi

Izvori: www.dzs.hr

Hrvatska se prema Izvješću o starenju Europske komisije svrstava u zemlje s izrazito negativnim demografskim trendovima. Na to u velikoj mjeri utječe intenzivirani broj odseljenih u inozemstvo, posebno mlađe populacije među kojom vlada najveća potražnja za nekretninama.

Građevinski trendovi i stanje u gospodarstvu općenito

Izvori: www.hgk.hr, www.hnb.hr, www.dzs.hr

Kumulativni podaci DZS-a za cijelu 2018. godinu pokazuju da je u tom razdoblju izdano 0,12% manje građevinskih dozvola u odnosu na 2017. godinu, od toga za zgrade 0,24% više, a za ostale građevine 1,8% manje. Ukupna građevinska aktivnost je, tijekom 2018. godine u odnosu na 2017. godinu, porasla za 4,8%. Pritom je obujam radova na zgradama povećan za 10,8%, dok je na ostalim građevinama smanjen za 3%. Podaci o kretanju obujma građevinske aktivnosti potvrđuju pozitivne pomake u građevinarstvu u 2018. godini obilježene rastom vrijednosti izvršenih radova, porastom broja zaposlenih i rastom bruto dodane vrijednosti. Unatoč rastu koji je prisutan posljednjih godina, razine građevinskih aktivnosti i dalje su niže od onih iz prethodne 2008. godine, ali pokazatelj poslovnog optimizma u građevinarstvu nalazi se na relativno visokim razinama.

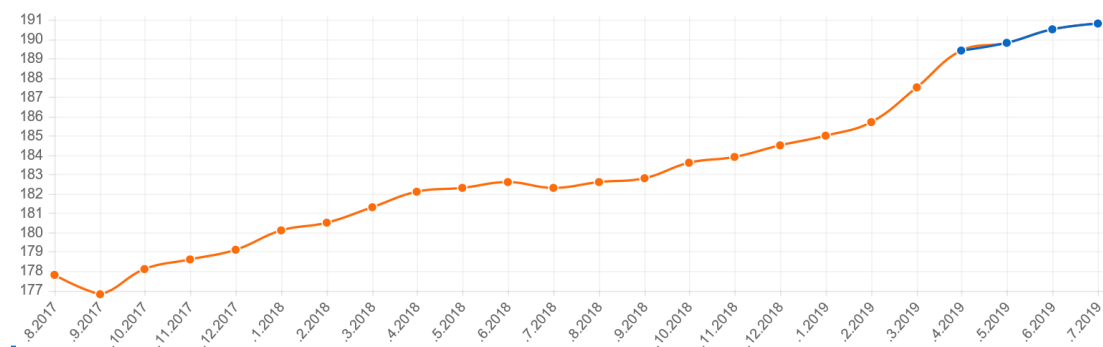
Kretanje cijena stambenih nekretnina

Izvori: www.dzs.hr, www.hgk.hr, burza-nekretnina.net.hr/statistike, ZANE istraživanja

Prema podacima DZS-a, generalno cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj, tijekom 2018. godine, bilježe rast. U odnosu na isto razdoblje prethodne godine cijene su najviše rasle u prvom tromjesečju za 8,5%, a najmanje u drugom za 4,5%. Pritom je najveći rast cijena zabilježen u Gradu Zagrebu, 11,8% u trećem kvartalu, dok je u ostalim krajevima zabilježen i pad cijena u odnosu na ista razdoblja u prošloj godini (drugi i četvrti kvartal).

Godina	Tromjesečje	Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾						Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) ³⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2018.	Q1	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6	8,5	6,6	8,9	11,4	8,1	4,2
	Q2	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6	4,5	1,9	5,0	11,5	2,6	-2,0
	Q3	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6	6,8	3,1	7,5	11,8	6,4	0,3
	Q4	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5	4,7	2,8	5,0	8,5	4,4	-0,3

BN indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske u 2018. godini veći je za 3,02% u odnosu na 2017. godinu. Pritom su tražene cijene stambenih nekretnina rasle po većoj stopi od realiziranih cijena što nije pozitivno utjecalo na rast cijelog tržišta i povećanje broja transakcija.



Kretanje BN indeksa objavljeno na burza-nekretnina.net.hr

2018. godina bila je godina kada su cijene najviše rasle od početka krize 2008. godine, što je dobro za optimizam tržišta, međutim, realizirane cijene prije svega ovise o stanju gospodarstva. Obzirom na količinu nekretninskih transakcija očekuje se usporavanje rasta cijena do kraja godine, ali i povećanje građevinskih aktivnosti u stanogradnji.

PROCJENA

Procjena predmetne nekretnosti izvršena je poredbenom metodom koja je uobičajena za procjenu ove vrste nekretnosti. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnosti koje su procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

POREDBENA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Vrsta	Površina m ²	Sobnost	Kat	Katnost	Godina izgradnje
15.11.2019	DUGAVE	Vijenac F.Gotovca 11	STAN	79,81	3	5 i 6	pod+priz+6	1980.

Za izvođenje poredbenih cijena korištene su realizirane kupoprodajne cijene za 8 nekretnosti iz istog cjenovnog bloka čiji datum realizacije nije stariji od 4 godine u odnosu na dan vrednovanja.

Realizirane kupoprodaje su međuvremenski izjednačene za što je korišten bazni indeks cijena stambenih nekretnosti objavljenog na internet stranicama DZS-a. Kod interkvalitativnog izjednačavanja koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnosti.

IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNOSTI

Podaci iz baze ZANE podataka i baze podataka e-nekretnosti.

Redni broj transakcije	Cjenovni blok DUGAVE ID ZKC	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Površina m ²	Sobnost	Kat	Katnost	Godina izgradnje
1	878857	25.1.2018.	1.324	90,65	4	8+9	9	1980.
2	999047	31.8.2018.	1.258	123,26	5	4	4	1981.
3	949504	5.7.2018	1.190	73,08	3	4+5	9	1980.
4	905652	30.3.2018	1.161	72,33	3	1-9	9	1980.
5	878835	18.1.2018	1.023	71,38	3	1-9	9	1980.
6	825017	21.11.2017	1.089	77,39	3	1-9	9	1980.
7	1173435	22.10.2019	1.519	75,03	3	1-9	9	1980.
8	1139445	2.8.2019	1.325	66,44	3	1-9	9	1980.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Korišten je indeks cijena stambenih nekretnosti preuzet s www.dzs.hr (nema podataka za tekući kvartal, preuzeti iz kvartala najmlađe poredbene transakcije)

Redni broj transakcije	Cjenovni blok DUGAVE ID ZKC	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks na dan vrednovanja B 15.11.2019.	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačen a cijena EUR/m ²
1	878857	25.1.2018.	1.324	112,19	131,15	1,17	1.547
2	999047	31.8.2018.	1.258	118,96		1,10	1.386
3	949504	5.7.2018	1.190	118,96		1,10	1.312
4	905652	30.3.2018	1.161	112,19		1,17	1.358
5	878835	18.1.2018	1.023	112,19		1,17	1.196
6	825017	21.11.2017	1.089	110,46		1,19	1.293
7	1173435	22.10.2019	1.519	131,15		1,00	1.519
8	1139445	2.8.2019	1.325	131,15		1,00	1.325

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina sa portala e-nekretnine nisu nam u cijelosti poznata. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

	Cjenovni blok DUGAVE	Koeficijenti povoljnosti $Kp=0,28 \times Kk + 0,09 \times Ko + 0,22 \times Kgps + 0,27 \times Kuo + 0,14 \times Ksks$					Kp Koeficijent povoljnosti	Fk Faktor korekcije
		Katnost (Kk)	Orijentacija (Ko)	Geo položaj boravka (Kgps)	Utjecaj okoliša (Kuo)	Smanjeni komfor (Ksks)		
	ID ZKC	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	1	
1	878857	8+9	poprečno S-J	JZ	standardan	nije pod utjecajem	1,02	1,00
		1,00	1,08	1,08	1,00	1,00		
2	999047	4. kat	poprečno S-J	JZ	standardan	nije pod utjecajem	1,02	1,00
		1,00	1,08	1,08	1,00	1,00		
3	949504	4+5	poprečno	istok ili zapad	standardan	nije pod utjecajem	1,03	1,00
		1,08	1,08	1,00	1,00	1,00		
4	905652	1-9	poprečno	istok ili zapad	standardan	nije pod utjecajem	1,03	1,00
		1,08	1,08	1,00	1,00	1,00		
5	878835	1-9	poprečno	istok ili zapad	standardan	nije pod utjecajem	1,03	1,00
		1,08	1,08	1,00	1,00	1,00		
6	825017	1-9	poprečno	istok ili zapad	standardan	nije pod utjecajem	1,03	1,00
		1,08	1,08	1,00	1,00	1,00		
7	1173435	1-9	poprečno	istok ili zapad	standardan	nije pod utjecajem	1,03	1,00
		1,08	1,08	1,00	1,00	1,00		
8	1139445	1-9	poprečno	istok ili zapad	standardan	nije pod utjecajem	1,03	1,00
		1,08	1,08	1,00	1,00	1,00		

predmetna nekretnina	Vijenac F.Gotovca 11	1,00	1,08	1,00	1,00	0,50	0,94	1,00
-------------------------	-------------------------	------	------	------	------	------	------	------

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok DUGAVE	Međuvremenski izjednačena cijena s uključenim Kp EUR/m2	Kp i Fk	Međuvremen ski i interkvalitativ no izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m2	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
	ID ZKC						
1	878857	1.547	1,02	1.510	-13,59%	-181	32.637
2	999047	1.386	1,02	1.353	-1,76%	-23	549
3	949504	1.312	1,03	1.275	4,11%	55	2.987
4	905652	1.358	1,03	1.319	0,81%	11	117
5	878835	1.196	1,03	1.161	12,65%	168	28.299
6	825017	1.293	1,03	1.256	5,55%	74	5.444
7	1173435	1.519	1,03	1.476	-11,01%	-146	21.412
8	1139445	1.325	1,03	1.286	3,23%	43	1.845

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjeak EUR/m2	Odstupanje		Kp i Fk	Vrijednost EUR/m2
	EUR/m2	%		
1.329	108	8.12	0.94	1.246

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnima za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnina.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST							
Dan vrednovanja	Vrsta	Površina m ²	PROCIJENJENA VRIJEDNOST			TRŽIŠNA VRIJEDNOST	
			EUR/m ²	EUR	Kn	EUR	Kn - zaokruženo
15.11.2019.	STAN	79,81	1.246	99.435,09	740.245,39	99.402,12	740.000,00
	ukupno	79,81		99.435,09	740.245,39	99.402,12	740.000,00

Predmetna nekretnina nalazi se na području aktivnog tržišta. Potražnja je uravnotežena s ponudom i utrživost je očekivana u razumnom vremenskom razdoblju.

Rekapitulacija i zaključak

srednji tečaj HNB na dan vrednovanja 15.11.2019. iznosi 1 EUR = 7,444509kn

POREDBENA METODA procjena tržišne vrijednosti	TRŽIŠNA VRIJEDNOST EUR	KP m ²	EUR/m ² KP
STAN	99.402	81,05	1.226
UKUPNO	99.402	81,05	1.226

ZAKLJUČAK	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	P m ²	EUR/m ² P
7,444509	99.402 EUR 740.000 kn	79,81	1.245

- Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnine.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

iskazane tržišne vrijednosti ne sadrže troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva

740.000,00 kn ILI **99.402,12 EUR**

DOKUMENTACIJA

- **kopija izvadka iz zemljišne knjige**



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 05.11.2019. 01:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDESKI OTOK

Broj ZK uložka: 20068

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16282/2018
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 189 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

**Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1360/1	VIJENAC FRANE GOTOVCA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA ZAGREB, VIJENAC FRANE GOTOVCA 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14			5248 395 4853	
		UKUPNO:			5248	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno pod brojem Z-16282/18	
2.1	ZABILJEŽBA, da je za upis stambene zgrade, Zagreb, Vijenac Frane Gotovca 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 (4853 m2) sagrađene na kčbr. 1360/1 k.o. Zaprudski otok priložena građevinska dozvola broj: UP/I-05/3-4162/3-77 od 13.09.1977. i dozvola za upotrebu broj: UP/I-05/3-3460/2-1980 od 25.11.1980.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
189.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-189) stan broj 80 na VI (šestom) katu, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje i ostalih prostorija, površine 79,81 m2, Vijenac Frane Gotovca 11, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi HRVATSKE AUTOCESTE, OIB: 57500462912, ZAGREB, ŠIROLINA 4	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.11.2019.

- kopija građevinske dozvole

11
Socijalistička Republika Hrvatska
Grad Zagreb - Općina Novi Zagreb
SEKRETARIJAT ZA GRAĐEVINARSTVO,
KOMUNALNE I STAMBENE POSLOVE
ODJEL ZA GRAĐEVINARSTVO I URBANIZAM
Zagreb, Naselje februarskih žrtava 1
Broj: UP/I-05/5-4162/3-77 od 13.09.1977.

Sekretarijat za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove općine Novi Zagreb, na temelju čl. 35 Zakona o izgradnji objekata / Narodne novine br. 20/75/ po zahtjevu Udružene samoupravne interesne zajednice stanovanja grada Zagreba i Udružene samoupravne interesne zajednice komunalnih djelatnosti grada Zagreba iz Zagreba, radi izdavanja odobrenja za gradnju, donosi

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

Odobrava se USIZ-u stanovanja grada Zagreba i USIZ-u komunalnih djelatnosti grada Zagreba iz Zagreba, gradnju stambenog objekta oznake "B.3.1" sa 2 skloništa unutar objekta svako sa 200 osoba, te 5 toplinskih podstacija u objektu na gradilištu označenom pod k.č.br. 1360/1 k.o. Otok koje se nalazi u Zagrebu, u naselju "Dugača", prema tehničkoj dokumentaciji koja je sastavni dio ovog rješenja.
Za građeni prostor uz Blok - 3 potrebno je ishoditi dopunsko odobrenje budući je isti obuhvaćen urbanističkim uvjetima za objekt "B.3.1".
Ovo odobrenje za gradnju prestaje vrijediti, ako se u roku od dvije godine, od kada postane izvršno, ne pristupi izvođenju radova.

O b r a s l o ž e n j e

Investitor: USIZ stanovanja grada Zagreba i USIZ komunalnih djelatnosti grada Zagreba iz Zagreba, dana 09.09.1977. godine podnio je zahtj da mu se izda odobrenje za gradnju sa stambeni objekt oznake "B.3.1." naselju "Dugača" u Zagrebu.

Uz zahtjev je priložena slijedeća dokumentacija:

1. Investiciono-tehnička dokumentacija izrađena po projektnoj organizaciji S.D. "Tempo" OOUR - Projektni biro, "TEI" - Zagreb i "Rade Končar" Zagreb, sa izvršenom unutrašnjom kontrolom.
2. Potvrdu ovog organa br. 05/4-3677/2-77 od 23.08.1977. da je predana izgradnja u skladu sa urbanističkim uvjetima gradnja br. 05/4-654 od 03.03.1977. - općina Novi Zagreb.
3. Zaključak o dodjeli zemljišta br. UP/I-05/1-1-3361/3-76 od 17.11. - M.O. Novi Zagreb.
4. Ugovor sa Zavodom za izgradnju grada br. 3364/76 od 18.10.1976. o uređenju zemljišta.
5. Rješenje o sanitarnoj suglasnosti na projekt br. UP/I-06/2-3491/7 od 03.08.1977. i na lokaciju br. UP/I-06/2-3537/77 od 02.08.1977. - općina Novi Zagreb.
6. Vodoprivredna suglasnost br. UP/I-05/52-404712/77 od 02.09.1977. grad Zagreb.

- 2 -

Ukupni troškovi uređenja zemljišta za izgradnju naprijed navedenih sadržaja iznose 117,012.580 dinara u kojem iznosu je sadržano:

- 90,558.759 dinara za stambeni prostor
- 10,451.876 dinara za garažni i poslovni prostor u stambenim objektima
- 16,001.945 dinara za poslovni i garažni prostor izvan objekata.

II Korisnici zemljišta dužni su se pridržavati uvjeta iz samoupravnog sporazuma, Ugovora i priloga ugovora o naknadi troškova za uređenje građevinskog zemljišta za naselje "Dugave" od 18.10.1976., a po prethodnom pribavljenom mišljenju Gradskog javnog pravobranilaštva.

III Izmjenu ovog Zaključka, a u skladu sa konačnom parcelacijom, kojom će biti točno utvrđene nove katastarske čestice i površine pod budućim objektima, izvršit će na zahtjev korisnika za svaki objekt posebno, Imovinsko-pravni odsjek Sekretarijata za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove općine Novi Zagreb i dostaviti na zemljišnu knjižnu provedbu.

DOSTAVITI:

- 1/ USIZ stanovanja grada Zagreb, Savska c. 1, Zagreb
- 2/ USIZ komunalnih djelatnosti Zagreba, Zagreb, Prol. brigada 58b
- 3/ Zavod za izgradnju grada, Prol. brigada 60
- 4/ Gradsko javno pravobranilaštvo, Ilica 31, Zagreb
- 5/ Za spisa

T A J N I K

Josip Tkalec



- kopija dozvole za Upotrebu

Trj. Budan
Socijalistička Republika Hrvatska
Grad Zagreb - Općina Novi Zagreb
SEKRETARIJAT ZA GRAĐEVINARSTVO
POSREDOVANJE I STAMBENE POSLOVE
ODJELJEK ZA GRAĐEVINARSTVO

Broj: UP/I-05/3-5462/2-1980. od 23.11.1980.

Sekretarijat za građevinarstvo, komunalno i stambeno pos-
love općine Novi Zagreb, nasleđen na osnovu čl. 97. Zakona o iz-
gradnji objekata (Narodne novine SRH br. 20/75), povodom zahtjeva
investitora USIZ-a stanovanja grada Zagreba iz Zagreba za izdavanje
dozvole za upotrebu, izdaje sljedeću

DOZVOLA ZA UPOTREBU

Dovoljava se upotreba stambenog objekta oznake B.3.1 ko-
ji sadrži 344 stana, 3 toplinske postrojenja, dva sklopa svake
za 200 osoba, dva osobna dizala proizvođača "Bada Konbar" iz Zagre-
ba nosivosti 450 kg ili 6 osoba tver. br. 40-6367 i 40-6370 te 3
osobna dizala proizvođača "Bada Konbar" iz Zagreba nosivosti 630 kg
ili 8 osoba tver. br. 40-6363, 40-6365, 40-6371, 40-6369 i 40-6368.
na koji je izdana građevinska dozvola rješenjem ovog organa broj:
UP/I-05/3-4162/3-77. od 13.9.1977. izgrađenog na gradilištu osnađe-
nom pod k.o. br. 1360/1 k.o. Otak koje se nalazi u Zagrebu, u mase-
lnoj zgradi.

Investitori navedenog objekta su USIZ stanovanja grada
Zagreba i Zagreba, ul. 8. maja 81 i USIZ komunalnih djelatnosti
grada Zagreba iz Zagreba, Stupnička 10, a radovi su izvedeni po GKO
"Tupa" iz Zagreba, Boškovićeve 5.

Pojamni broj objekta je

Spisnik Komisije za tehnički pregled od 28.7.1980. prošla
je se ovom rješenju 19 čini njegov sastavni dio.

Nalaze se investitoru da nedostatkne navedene u tački 06.01
06.02 do 06.10, 06.12, 06.13, 06.14, 06.15, 07.01, 12.01, 13.01, do
13.03 i 13.109 zapisnika komisije za tehnički pregled od 28.7.1980.
otkloni u određenom roku a najkasnije do 31.12.1980. godine.

O b r a s l o ž e n j e

Investitori USIZ stanovanja grada Zagreba iz Zagreba, ul.
8. maja 81 i USIZ komunalnih djelatnosti grada Zagreba iz Zagreba,
Stupnička 10 podnijeli su dana 18.11.1980. zahtjev za izdavanje do-
zvole za upotrebu objekta navedenog u dispozitivu ovog rješenja.

Temeljem Zaključka ovog organa br. UP/I-05/3-5512/3-1980.
od 28.7.1980. Komisija za tehnički pregled je dne 28.7.1980. godine
izvršila tehnički pregled navedenog objekta kao 19 pregled svih do-
kumenata koji se odnose na građenje, pa je o tome sastavio spis-
nik u kojem je među ostalim ustanovljeno da je objekt izveden na
osnovu odobrene tehničke dokumentacije u skladu s urbanističkim uv-
jetima i uvjetima građevinske dozvole.