

Predmet procjene: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine:
Garaža br G-3, (18. Suvlasnički dio: 150/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18)) u prizemlju kuće na adresi Goričanska 12, Zagreb

Naručitelj: ZAGREB INVEST d.o.o. u stečaju, OIB:14715086238, Ribnjak 28, Zagreb

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Nalaz i mišljenje



Tržišna vrijednost nekretnine: **43.100,00 kn**

Datum i mjesto: 27.11.2020, Zagreb

Izradio: Darko Šošić, dipl.ing.građ., univ.spec.admin.aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Sadržaj	
IMENOVANJE	3
OPĆI PODACI.....	4
1 ZADATAK.....	5
2 OČEVID.....	5
2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom.....	5
2.2 Garaža.....	6
2.2.1 Tehnički opis nekretnine	6
2.2.2 Kakvoća nekretnine	7
2.3 Lokacija.....	7
2.3.1 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom.....	9
2.3.2 Zemljišno-knjižno stanje nekretnina.....	10
2.3.3 Katastarsko stanje nekretnina	10
2.4 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama.....	11
3 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	12
4 POSTUPAK PROCJENE.....	13
4.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	13
4.1.1 Troškovna metoda.....	13
4.1.2 Prihodovna metoda	14
4.1.3 Poredbena metoda.....	14
4.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ODABRANOM POREDBENOM METODOM	14
4.2.1 Pregled poredbenih nekretnina.....	15
4.2.2 Međuvremensko izjednačenje	15
4.2.3 Interkvalitativno izjednačenje	16
4.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti	16
5 MIŠLJENJE	18
6 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	19
7 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA.....	19
8 PRILOZI.....	20

IMENOVANJE



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

Broj: 4 Su-1101/15
Zagreb, 21. ožujka 2018..

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu Darka Šošića, temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15 i 82/15), u vezi s čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Darko Šošić, univ.spec.admin.acdif. iz Zagreba, Malogorička 46, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani vještak položio je prisegu dana **21. ožujka 2018.**

Obrazloženje

Darko Šošić podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Nakon što je utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane člankom 2. stavkom 1. točkom 1. i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, upućen je na stručnu obuku u Hrvatsku strukovnu udruhu eksperata i sudskih vještaka, koju je uspješno završio.

Darko Šošić sklopio je ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

S obzirom na navedeno, temeljem čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

OPĆI PODACI

- Podnositelj zahtjeva: ▪ ZAGREB INVEST d.o.o. u stečaju, OIB:
OIB:14715086238, Ribnjak 28, Zagreb
- Dan vrednovanja: ▪ 24.11.2020.
- Dan kakvoće: ▪ 24.11.2020.
- Svrha: ▪ Procjena vrijednosti nekretnine
- Popis primijenjenih propisa: ▪ Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
▪ Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
▪ Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
▪ Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
(NN 105/2015)
▪ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN broj
91/96...152/14)
▪ Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. broj 91/96...60/13)
▪ Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim
građevinama (NN 86/12,143/13,65/17)
▪ Odluke i rješenja javnopravnih tijela lokalne
samouprave
▪ Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, bilten
XII 2019
▪ GUP Zagreb (12/2016)
- Isprave: ▪ Izvadak iz zemljišne knjige: Općinski građanski sud u
Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Granešina,
br. zk. uložka: 10674
▪ Izvadak iz kupoprodajnih cijena zemljišta poredbenih
nekretnina iz registra e-nekretnine
(<https://nekretnine.mgipu.hr>)

1 ZADATAK

Izraditi nalaz i mišljenje na okolnost utvrđenja procijenjene vrijednosti nekretnina u Zagrebu, garaže na adresi Goričanska 12, Zagreb sa pripadnim dijelom građevinskog zemljišta, sve na z.k.č. 3031/24 k.o. Granešina, upisano u ZK uložak br. 10674 pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb.

2 OČEVID

Na zahtjev naručitelja stečajnog upravitelja Ivane Brebrić u stečajnom postupku nad društvom ZAGREB INVEST d.o.o. u stečaju, OIB: OIB:14715086238, Ribnjak 28, Zagreb, potpisani vještak izvršio je očevid dana 24.11.2020. godine, na adresi Goričanska 12 u Zagrebu u nazočnosti naručitelja stečajnog upravitelja, glede izrade procjembenog elaborata radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine.

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Procjena će se koristiti u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine radi prodaje u stečajnom postupku. Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

U tu svrhu izvršio sam uviđaj te nakon prikupljenih podataka dajem svoj nalaz, procjenu i mišljenje kao što slijedi u daljnjem tekstu.

2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom

Adresa nekretnine:	▪ Goričanska 12, Zagreb
Vrsta nekretnine:	▪ Garaža
Predmet procjene:	▪ 18. Suvlasnički dio: 150/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) Garaža br. G-3 u prizemlju, površine 17,40 čm
Legalitet:	▪ Da (vlasništvo)
Prava i tereti	▪ Nema tereta

2.2 Garaža

2.2.1 Tehnički opis nekretnine

- Priključci na lokaciji:
- gradska asfaltirana prometnica
 - javna rasvjeta
 - električna energija
 - vodovod
 - kanalizacija
 - plin
 - telefon
- Godina izgradnje:
- 2002.
- Katnost zgrade:
- Pr+3 kata
- Namjena:
- garaža
- Konstrukcija**
- Podrum:
- nema
- Nosiva konstrukcija:
- Zgrada temeljena na armirano-betonskoj ploči
 - Vanjski zidovi od opeke debljine 30 cm ojačani armirano betonskim serklažima
- Krovna konstrukcija:
- Rešetkasta čelična konstrukcija, slojevi izolacije, limeni pokrov
- Pročelje:
- fasada je izvedena kao ETICS fasadni sustav debljina toplinske izolacije 10 cm
- Pregradni zidovi
- opeka
- Vanjska stolarija:
- drvena stolarija, dvostruko ostakljena izo-staklom
- Unutarnja stolarija:
- drvena
- Završna obrada**
- Podovi - cementna glazura, Zidovi garaže nisu ožbukani
- Instalacije:
- Izvedena instalacija elektrike
- Ostale karakteristike**
- Održavanje
- Dobro
 - Stanje objekta je uredno, bez vidljivih oštećenja
- Energetski certifikat
- ne
- Promet u mirovanju
- u okruženju zgrade, ispred zgrade na parceli izvedeno parkiralište sa više parkirnih mjesta

2.2.2 Kakvoća nekretnine

Predmetna nekretnina nalazi se u prizemlju stambene zgrade. Ulaz u garažu osiguran je garažnim podiznim vratima. Pod je betonski, završno obrađen cementnom glazurom. Zidovi garaže nisu ožbukani. Izvedena je instalacija elektrike.

Zgrada je izgrađena 2002. godine.

Površina garaže utvrđuje se izmjerom u naravi.

Pri izračunu površine, površine korišteni su koeficijente korisne vrijednosti površina prema prilogu 1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, a sve u skladu sa tablicom u nastavku.

NAZIV PROSTORIJE ILI PROSTORA	TLOCRTNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIENT	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (m ²)
Garaža	17,40	0,60	10,56
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE UKUPNO :			10,56

2.3 Lokacija

Predmetna nekretnina smješтана je u Gradu Zagrebu, gradska četvrt Donja Dubrava, otprilike šest kilometara istočno od samog središta Grada Zagreba. Garaža je smješтана u prizemlju samostojeće stambene zgrade u Goričanskoj ulici 12, način upotrebe nekretnine je garaža.

Neposredno uz nekretninu odvija se pješački, automobilski i javni promet.

Predmetna lokacija je dobro prometno povezana s gradskim sadržajima zbog blizine stanica javnog gradskog prijevoza.



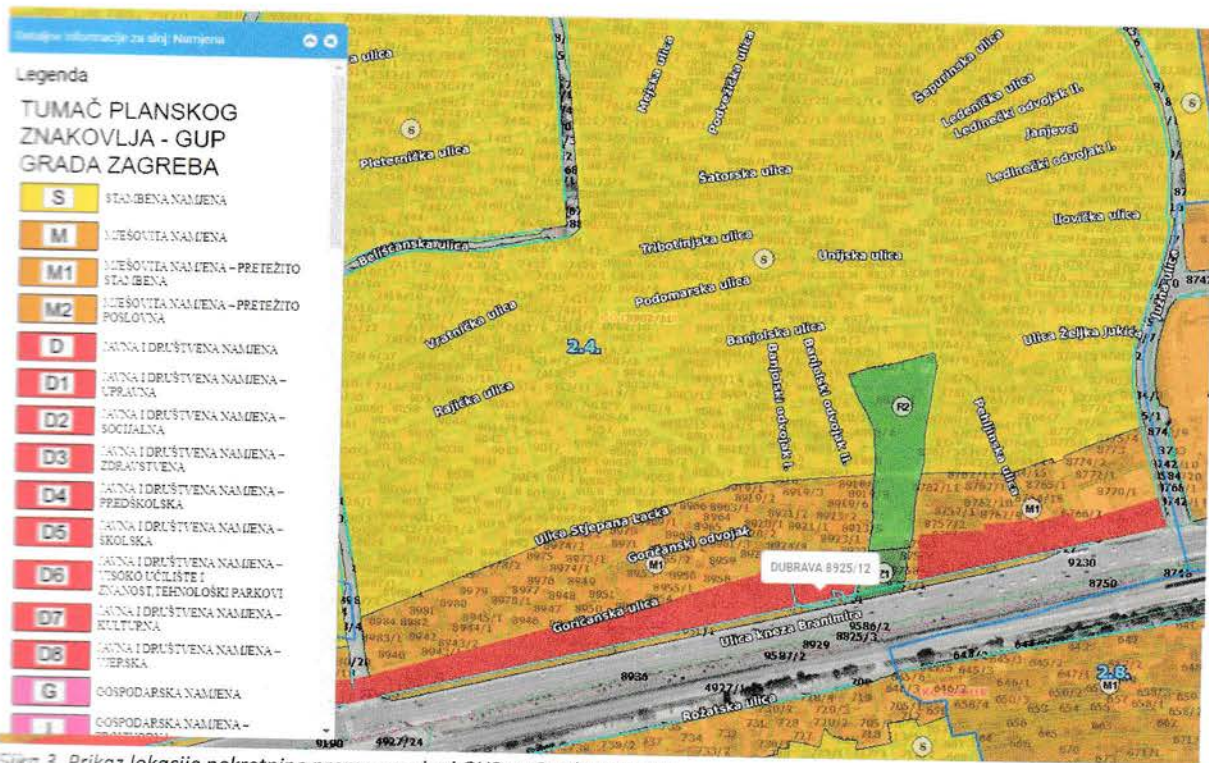
Slika 1: Prikaz makro lokacije predmetne nekretnine



Slika 2: Prikaz mikro lokacije predmetne nekretnine

Prema Generalnom urbanističkom planu Grada Zagreba (Službeni glasnik 09/16), utvrđeno je kako se nekretnina izgrađena na k.č. 8925/12, k.o. Dubrava nalazi unutar izgrađenog dijela građevinskog područja mješovite namjene (M1) te spada pod urbano pravilo 2.4. – Uređenje i urbana obnova prostora individualne gradnje.

Detaljnim pravilima opisanim u čl. 71 GUP-a Grada Zagreba propisani su na lokaciji nekretnine koja je predmet ove procjene uvjeti građenja.



Slika 3. Prikaz lokacije nekretnine prema namjeni GUP-a Grada Zagreba

2.3.1 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom

Predmetna nekretnina nalazi se na k.č. 8925/12 k.o. Dubrava, što odgovara z.k.č. 10674 k.o. Granešina. Prikaz identifikacije čestica prikazan na niže navedenoj slici.



Slika 4. Identifikacija čestice

2.3.2 Zemljišno-knjižno stanje nekretnina

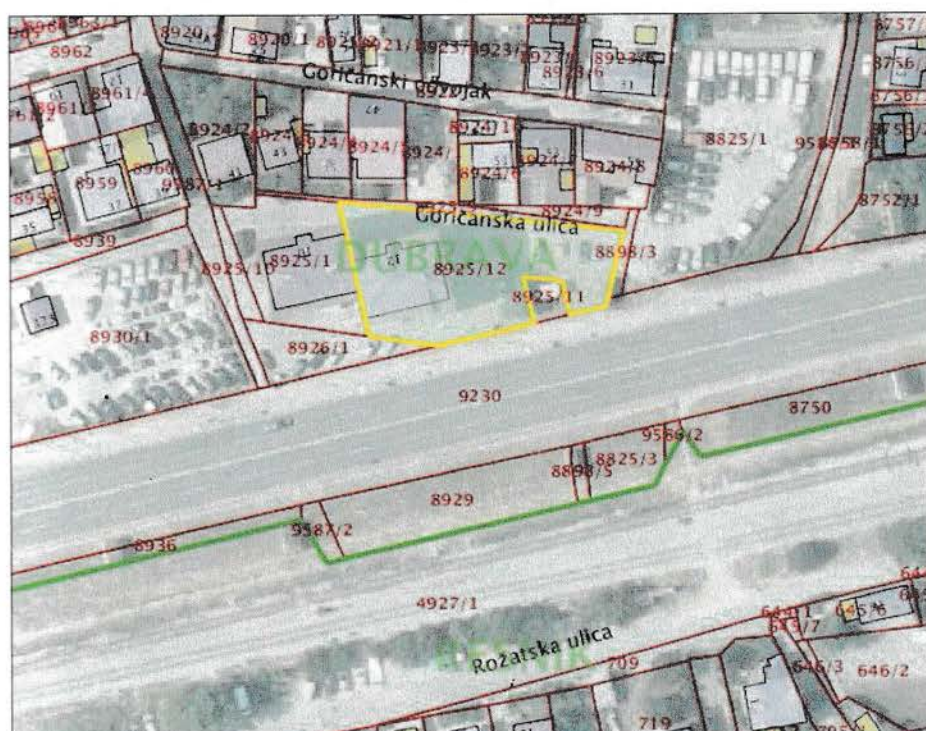
Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišno knjižni odjel Zagreb	
Katastarska općina:	Granešina
Katastarska čestica:	3031/24
Broj zk uloška:	10674
Opis nekretnine:	KUĆA BR. 12 I DVORIŠTE U GORIČANSKOJ ULICI, površine 966 m ²
Vlasništvo:	18. Suvlasnički dio: 150/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) Garaža br. G-3 u prizemlju, površine 17,40 čm

2.3.3 Katastarsko stanje nekretnina

Državna geodetska uprava, Grad Zagreb, Gradski ured za katastar i geodetske poslove	
Katastarska općina:	Dubrava
Katastarska čestica:	8925/12
Posjedovni list broj:	4137
Opis nekretnine:	KUĆA BR.12, Zagreb, Goričanska ulica 12, površine 185 m ² , Dvorište, površine 781 m ²
Posjednik nekretnine:	ZAGREB INVEST d.o.o. Lastovska br.2/A, vlasnik u dijelu 140/10000 Ostali dijelovi privatno vlasništvo

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Slika 5: izvod iz katastra – grafika k.č.8925/12

2.4 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama



Slika 6: Pogled na sjeverno pročelje zgrade



Slika 7: Ulaz u garažu



Slika 8: Garaža



Slika 9: Garaža iznutra

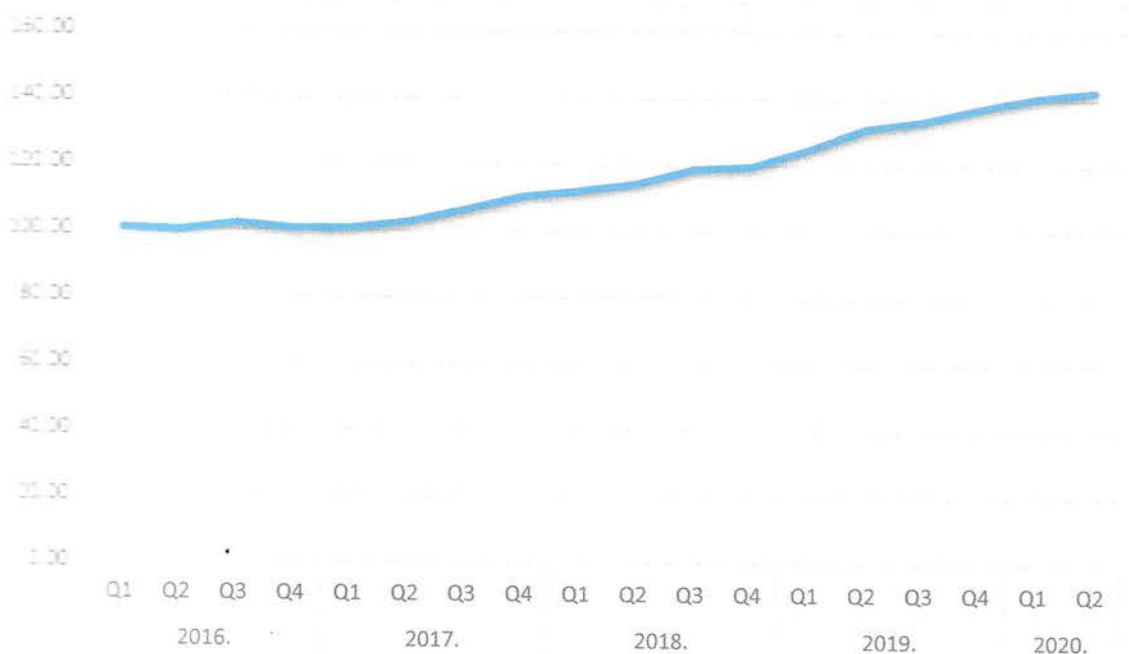
3 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Za ocjenu trendova općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina korišteni su statistički podaci Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske. Generalno, na području Republike Hrvatske vrijednost nekretnina bila je u padu od 2008. godine do u 2017. godine kada je započela promjena trenda.

	I. – III. 2020 Ø 2015.	I. – III. 2020. X-XII. 2019.	I. – III. 2020. I-III. 2019.
Indeks stambenih nekretnina – ukupno	128,25	2,7	9,1
Novi stambeni objekti	107,69	-0,7	-1,2
Postojeći stambeni objekti	132,12	3,2	10,5
Grad Zagreb	140,79	2,5	12,6
Jadran	125,39	4,2	5,7
Ostalo	109,31	-0,3	8,7

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

Tablica 3-1: Prikaz indeksa cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske zaključno sa prvim tromjesečjem 2020. godine (izvor: Državni zavod za statistiku)



Slika 10: Prikaz kretanja indeksa cijena stambenih nekretnina u RH od početka 2008. godine do kraja trećeg kvartala 2018. godine (izvor podataka: Državni zavod za statistiku)

Sukladno podacima Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske može se zaključiti sljedeće: Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2020. u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 2,7%. U odnosu na prvo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,1%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 0,7%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 1,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 3,2%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 10,5%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2020. u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 2,5% i za Jadran za 4,2%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 0,3%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,6%, za Jadran za 5,7% i za Ostalo za 8,7%.

4 POSTUPAK PROCJENE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dobivenoj dokumentaciji, prema podacima od naručitelja, te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina – troškovnom metodom, usporednom metodom i/ili dohodovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine.

Prilikom izračuna se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda, odnosno vlasništva nad nekretninom.

Napomena:

Procjena je izrađena uvidom u preslike / originale vlasničke dokumentacije. Ukoliko dobivene preslike dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

4.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- Poredbena;
- Prihodovna;
- Troškovna.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

4.1.1 Troškovna metoda

Primijenjena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostatka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

4.1.2 Prihodovna metoda

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu. Prihodovna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

4.1.3 Poredbena metoda

Poredbena je metoda u prvom redu primijenjena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polu-ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost nekretnine određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Obzirom na vrstu nekretnine –garaža, metoda korištena u procjeni za navedene građevinske nekretnine je POREDBENA METODA.

4.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ODABRANOM POREDBENOM METODOM

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se sukladno Pravilniku prilagoditi promatranj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (indeksi objavljeni na DZS) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja.

Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51

	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54

Tablica 4-1. Prikaz indeksnih nizova izvor: Državni zavod za statistiku – Indeksi cijena stambenih nekretnina

4.2.1 Pregled poredbenih nekretnina

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su pribavljanjem podataka dostupnih u registru eNekretnina (<https://nekretnine.mgipu.hr>).

Tako prikupljeni i obrađeni podaci kupoprodajnih cijena građevinskih zemljišta prikazani u sljedećoj tablici:

IZVADAK IZ REGISTRA ENEKRETINA KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČIVANJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA

R. BR.	K.O.	K.Č.	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	ETAŽA	VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA m2	UKUPNI UGOVORENI IZNOS [KN]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK
1	8925/12	DUBRAVA	2005	PR	GARAŽA (G)	17,00	57.057,46	28.02.2017.	DONJA DUBRAVA
2	8925/12	DUBRAVA	2005	PR	GARAŽA (G)	16,20	54.455,00	23.02.2017.	DONJA DUBRAVA
3	4582/2	DUBRAVA	1998	PR	GARAŽA (G)	17,58	45.000,00	05.07.2017.	DONJA DUBRAVA
4	4582/2	DUBRAVA	1998	PR	GARAŽA (G)	17,64	50.000,00	10.01.2017.	POLJANICE ISTOK
5	8237/13	DUBRAVA	1998	PR	GARAŽA (G)	16,80	70.000,00	19.06.2020.	NOVI RETKOVEC
6	4634/19	DUBRAVA	2001	PR	GARAŽA (G)	16,06	58.500,00	16.06.2020.	POLJANICE ISTOK

Tablica 4-2: Ulazni podaci iz registra eNekretnina

4.2.2 Međuvremensko izjednačenje

Sukladno čl. 6 i čl. 7 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine u odnosu na dan vrednovanja.

Na temelju ulaznih podataka opisanih u tablici: tablica 4-2 provedeno je vremensko usklađenje cijena koristeći bazne indekse objavljene na Državnom zavodu za statistiku prikazane u tablici 4-1.

Kao ulazni parametri korištene su sljedeće vrijednosti:

Dan vrednovanja: 24.11.2020.

Dan kakvoće: 24.11.2020.

R b	Vrsta nekretnine	Etaža	Cijena (kn)	Površina m ²	Jed.cijena (kn/m ²)	bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	bazni indeks na dan vrednovanja (B)	korekcijski faktor = B/A	C1 kn/m ²	međuvremenski izjednačena cijena
1	GARAŽA	PR	57.057,46	17,00	3.356,32	100,72	142,54	1,42	4.749,90	80.748,32
2	GARAŽA	PR	54.455,00	16,20	3.361,42	100,72	142,54	1,42	4.757,12	77.065,29
3.	GARAŽA	PR	45.000,00	17,58	2.559,73	106,45	142,54	1,34	3.427,56	60.256,46
4	GARAŽA	PR	50.000,00	17,64	2.834,47	100,72	142,54	1,42	4.011,37	70.760,52
5	GARAŽA	PR	70.000,00	16,80	4.166,67	142,54	142,54	1,00	4.166,67	70.000,00
6	GARAŽA	PR	58.500,00	16,06	3.642,59	142,54	142,54	1,00	3.642,59	58.500,00

Tablica 4-3: Međuvremenski izjednačena cijena

4.2.3 Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje. Usporedne nekretnine su istih ili sličnih karakteristika u odnosu na nekretninu koja se procjenjuje, radi navedenog odnosno dostupnih poznatih podataka, nema potrebe za posebnom evaluacijom usporednih nekretnina u smislu interkvalitativnog izjednačenja.

4.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti utvrđuju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina, nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN						
R. BR.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²)	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA C2 (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (relativno %)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (apsolutno)
	K.Č.	K.O.				
1.	8925/12	DUBRAVA	17,00	4.749,90	15,12%	624,03
2.	8925/12	DUBRAVA	16,20	4.757,12	15,30%	631,25
3.	4582/2	DUBRAVA	17,58	3.427,56	-16,93%	-698,31
4.	4582/2	DUBRAVA	17,64	4.011,37	-2,78%	-114,50
5.	8237/13	DUBRAVA	16,80	4.166,67	0,99%	40,80
6.	4634/19	DUBRAVA	16,06	3.642,59	-11,71%	-483,28
aritmetička sredina:				4.125,87		
standardno odstupanje (±)				552,06 kn		<i>zadovoljava</i>
dvostruko standardno odstupanje (±)				1.104,12 kn		<i>zadovoljava</i>
Vrijednost nekretnine:				4.125,87		

Tablica 4-4: Statistička obrada

Prema prikazanom u gornjoj tablici vidljivo je da nema značajnijih odstupanja u odnosu od pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina, a zadovoljeno je i pravilo 2-sigma.

5 MIŠLENJE

Predmet procjene	korisna vrijednost površine	jedinična cijena	jedinična cijena	ukupno cijena	ukupno cijena
	m2	kn/m2	€/m2	kn	€
18. Suvlasnički dio: 150/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18)					
Garaža br. G-3 u prizemlju,	10,44	4.125,87	545,90	43.074,05	5.699,14
Ukupno tržišna vrijednost nekretnine:				43.074,05	5.699,14

Tablica 5-1: Predmet procjene, opis, površina i cijena

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine koja je bila predmetom procjene (vrijednost nekretnina proračunata na temelju postojećih zakonskih rješenja, propisa i akata te primjenom poredbene metode) iznosi:

43.074,05 kn odnosno 5.699,14 €

Ili zaokruženo (temeljem čl. 68 st.5 Pravilnika)

43.100,00 kn

Napomena - Prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan 26.11.2020. - 1 € = 7,557985 kn

6 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Temeljem članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradio nepristrano i neovisno.

7 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka. Mišljenje o vrijednosti procijenjene nekretnine ne zavisi o naknadi za izradu elaborata. Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata bit će moja imovina i čuvat će se sukladno odredbama Zakona.

Procjembeni elaborat izrađen je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u druge svrhe.

Moje potpuno izvješće može se dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate. Ja kao sudski vještak ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te svoje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

U Zagrebu, 27.11.2020.

Izradio:

Darko Šošić, dipl. ing. građ.,
univ.spec.admin.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



8 PRILOZI

1. Izvadak iz zemljišne knjige: Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Granešina, br. zk. uložka: 10674.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
 Datum: 26.11.2020. 22:45

Verificirani ZK uložak

Općina: 335312, GRANEŠINA

Broj ZK uložka: 10674

Broj dnevnika: Z-44300/2020
 Broj plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

PRVI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 18 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
 ISKLJUČENO)

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Broj zemljišta (kat. parcelacije)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
		jutro	čhv	m2	
3031/24	KUĆA BR. 12 I DVORIŠTE U GORIČANSKOJ ULICI		268	966	
	UKUPNO:		268	966	

DRUGI ODJELJAK

Sadržaj upisa	Primjedba
Prilježeno 13.06.2017.g. pod brojem Z-32090/2017	
BILJEŽBA, da je za kuću br. 12 u Goričanskoj ulici sagrađenoj na kč. br. 3031/24, priloženo rješenje o otvorenom stanju, Klasa:UPI 350-05 13-007/10040, Urbroj: 251-13-21-4/017-17-20 od 15. 03. 2017	

B
 Vlastovnica

Sadržaj upisa	Primjedba
Češki dio: 150/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-18) G-3 u prizemlju, površine 17,40 čm INVEST D.O.O., LASTOVSKA BR. 2/A, ZAGREB	
Prilježeno 08.10.2020.g. pod brojem Z-44300/2020	na 18 (1.1)
BILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-4668/16-77 07.09.2020, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-4668/16-06.07.2018, nad Zagreb invest d.o.o., OIB: 14715086238, Lastovska br. 2/a, Zagreb.	

C
 Teretovnica

Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba

Ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.11.2020.

