

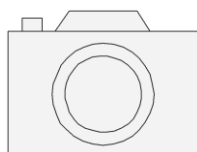
S-0000/2018

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
u svrhu realizacije kreditnog zahtjeva

STAN I GARAŽA, Ime ulice 2B, Zagreb

INICIJATOR - Zagrebačka banka d.d.
Poslovnica: 16402, Maksimirska 86

NARUČITELJ – Ana Horvat



fotografija

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

1.234.934,38 kn ILI 164.600,00 EUR

IZRADA:

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

Odjel procjena i konzaltinga stambenih nekretnina
Mjesto, datum

Specijalistica za procjene
Ime Prezime, titula

Ime Prezime

KONTROLA I OVJERA

Voditeljica odjela
Ime Prezime, titula

Ime Prezime

SAŽETAK
Predmet procjene

139. Suvlasnički dio: 5/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-139)

1. garaža oznake "GM70" u podrumu (-1) građevine neto površine 15,34 m² (obračunske površine 7,670 m²), u planu posebnih dijelova zgrade označeno oznakom GM70 (tamnozeleno);

381. Suvlasnički dio: 47/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-381)

1. trosobni stan oznake "ST103" na VI katu građevine sadržaja: ulazni hall, wc, kuhinja, blagovanje, dnevni boravak, garderoba, kupaona i dvije sobe, podne površine 66,21 m² s loggiom podne površine 4,42 m² (obračunske površine 3,31 m²), ukupne podne površine 70,63 m² (obračunske površine 69,52 m²), u planu posebnih dijelova zgrade označeno tamnoplavom bojom;

sve u zgradi mješovite uporabe br. 2B, Ime ulice, Zagreb sagrađenoj na čest.br. 0000, k.o. Grad Zagreb, upisano u broj zk uložka: 0000, prema kopiji izvotka iz zemljišne knjige u prilogu elaborata.

Sažetak
ETAŽNI DIO

Ozn. Elaborata:	S-0000/2018	Z-000000/2018	
PODACI O NARUČITELJU I INCIJATORU			
1	Naručitelj	Ana Horvat	
2	Adresa naručitelja	Ime ulice 2B, Zagreb 10000	
3	Klijent (Naziv tvrtke/obrta/Ime i prezime)		
PODACI O NEKRETNINI			
4	Tip nekretnine	stan	
5	Vrsta nekretnine	stambeno-poslovna	
6	Opis nekretnine	trosobni stan na 6.katu i garaža u podrumu	
7	Država u kojoj se nalazi nekretnina	Hrvatska	
8	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Zagreb, Ime ulice 2B	
9	Kvart (za određene gradove)	Trešnjevka	
PODACI O DOKUMENTACIJI			
10	Vrsta izvodka	ZK izvadak	
11	ZK odjel	Zagreb	
12	Katastarska općina	Grad Zagreb	
13	Broj ZK uložka/poduloška	00000 / 139 i 381	
14	Broj čestice	0	
15	Etažirano DA/NE	da	
16	Redni broj etaže	16, 37	
17	Omjer etažnog vlasništva	5/10000 i 47/10000	
18	Vlasništvo	Ana Horvat	
19	Udio vlasništva	1/1	
20	Upisana prava		
STATUS ZAKONITOSTI NEKRETNINE			
21	Status upisa	upisana	
22	Zakonitost nekretnine	zakonita	
23	Zabilježba	nije upisana	
PRETHODNO IZRAĐENA PROCJENA			
24	Oznaka elaborata i naziv procjenitelja		
25	Napomena		
26	Zakonitost nekretnine		
27	Datum procjene		
28	Tržišna vrijednost		EUR
29	Tržišna vrijednost s uključenim porezom		EUR
30	Tržišna vrijednost zakonitog dijela		EUR
PREDMET PROCJENE			
31	Katnost	po: -2, pr, kat: 8	
32	Kat	6.kat	
33	Broj soba	3	
34	Godina izgradnje	2010. godina	
35	Orijentacija	Jl	
36	P (m ²)	77,19	m ²
37	NP (m ²)	85,96	m ²
38	KP (m ²)	77,12	m ²
39	Balkon/lođa/terasa/vrt/vpm	lođa, garaža	
40	Dizalo DA/NE	da	
41	Tip grijanja	plinsko etažno	
42	Ugrađena klima/hlađenje	da	
43	Komunalni priključci	voda, kanalizacija, el. energija, telefon, plin, dizalo	
44	Građevinski materijal koji prevladava (opeka, arm.beton ..)	beton	
45	Energetski certifikat i razred	NEPOZNATO -	
46	Stanje nekretnine	nije renovirana ali u dobrom stanju, redovito održavana	
47	Dovršeno %, planirani datum dovršetka	DA	
PROCJENA VRIJEDNOSTI			
48	Tržišna vrijednost nekretnine	164.600,00	EUR
	Stan	148.100,00	EUR
	Garaža	16.500,00	EUR
49	Tržišna vrijednost zakonitog dijela nekretnine		EUR
50	Građevinska vrijednost za potrebe utvrđivanja troškova osiguranja	109.547,00	EUR
51	Metoda procjene tržišne vrijednosti	poredbena	
52	Tržišna vrijednost sadašnjeg stanja		EUR
53	Tržišna vrijednost budućeg stanja		EUR
54	Datum vrednovanja	09.01.2018.	
55	Datum kakvoće	08.01.2018.	
56	Datum izrade	09.01.2018.	
57	Napomena	DA	

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

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

- Nekretnina je zakonita.

✦ 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).

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)
- 6) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 7) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- 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)
- 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

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

- 1) ZANE baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procjenjenim vrijednostima nekretnina
- 2) Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- 3) DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- 4) UniCredit group – Polugodišnji pregled osnovnih pokazatelja s tržišta nekretnina
- 5) Izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena Službe za vrednovanje nekretnina
- 6) Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine

OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI 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 poslovnim 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.

OPIS NEKRETNINE

OPIS LOKACIJE

Predmetni stan se nalazi u istočnom dijelu Zagreba, u gradskoj četvrti Maksimir. Parkiranje je osigurano u garaži u podrumu zgrade.

Lokacija je u potpunosti komunalno opremljena.

Lokacija je tržišno interesantna budući da se radi o uređenom stambenom dijelu grada sa svom infrastrukturom, sa puno zelenila, sa dobrom prometnom povezanosti te blizinom različitih sadržaja.

Pristup predmetnoj lokaciji:

Pristup javnim prijevozom – autobus broj 203, Svetice – Vinec – Krematorij, autobus broj 226, Kaptol – Remete – Svetice, stanica udaljena cca. 200 m, niz tramvajskih linija na Maksimirskoj cesti, stanica Bukovačka udaljena 600 m južno, te osobnim automobilom.

Planirane promjene u okolini/prometnim rutama:

-

Opis okruženja:

Predmetna nekretnina se nalazi u novoj stambenoj zgradi s dva ulaza u okruženju manjih stambenih zgrad i obiteljskih kuća a neposredno uz KBC Rebroy Park Maksimir te nedaleko od stadiona Maksimir.



Okruženje



Okruženje



Okruženje

Karta



OPIS STANA

Stan se nalazi na 6. katu stambeno poslovne zgrade i sastoji se od ulaznog halla, wc-a, kuhinje, blagovanja, dnevnog boravka, garderobe, kupaoalice i dvije spavaće sobe.

Stan je iznad standardne razine opremljenosti.

Stan je jednostrano orijentiran, na jugoistok.

Uz stan predmet procjene je i garaža u podrumu zgrade.

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

STAN I GARAŽA			
ZAGREB, IME ULICE. 2B		6.KAT	

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

ZATVORENI STAMBENI PROSTOR							
1	ulazni hall	2,68	1,76	1,00	4,72	1,00	4,72
2	dnevni boravak	6,20	3,18	1,00	19,72	1,00	19,72
		4,48	0,07	1,00	0,31	1,00	0,31
3	blagovanje	2,57	2,85	1,00	7,32	1,00	7,32
4	kuhinja	1,58	2,78	1,00	4,39	1,00	4,39
		0,60	0,60	-1,00	-0,36	1,00	-0,36
5	garderoba	1,66	1,56	1,00	2,59	1,00	2,59
		0,60	0,12	-1,00	-0,07	1,00	-0,07
		0,80	1,15	1,00	0,92	1,00	0,92
		0,32	0,38	-1,00	-0,12	1,00	-0,12
6	wc	0,88	1,44	1,00	1,27	1,00	1,27
7	kupaonica	2,68	1,88	1,00	5,04	1,00	5,04
8	soba 1	3,40	3,25	1,00	11,05	1,00	11,05
9	soba 2	3,40	2,72	1,00	9,25	1,00	9,25
ZATVORENI STAMBENI PROSTOR					66,02		66,02

OTVORENI STAMBENI PROSTOR							
10	loggia	1,54	2,67	1,00	4,11	0,75	3,08
		0,19	2,08	1,00	0,40	0,75	0,30
OTVORENI STAMBENI PROSTOR					4,51		3,38
PARKIRALIŠTA							
11	GM 1	3,02	5,11	1,00	15,43	0,50	7,72
PARKIRALIŠTA					15,43		7,72

dobiveni podaci su rezultat okvirne izmjere za potrebe procjene

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA	P površina upisana u KPU			NP neto površina		KP korisna površina
	m2			m2		m2
STAN S1	69,52			70,53		69,40
GARAŽA GM1	7,67			15,43		7,72
	77,19			85,96		77,12

TEHNIČKI OPIS**Katnost:** 6. kat / -2+ Priz+8

Ugrađena dizala: Da

Dva dizala u ulazu

Godina izgradnje: 2010. godina**Stanje nekretnine** vrlo dobro**Naknadno ulaganje:** redovito održavano**Energetski razred:** Nepoznat (energetski certifikat nije predložen)**Konstrukcija****Temelji:** armiranobetonska temeljna ploča**Nosiva konstrukcija:** armiranobetonska**Međukatna konstrukcija:** armiranobetonska ploča**Krovna konstrukcija:** ravna armiranobetonska ploča**Završne obrade****Pročelje:** ožbukano, obojano, obloženo eternit fasadnim pločama**Podovi:** keramičke pločice u kuhinji, wc-u, kupaonici i na loggi; parket ulaznom hallu, blagovanju, dnevnom boravku, garderobi i spavaćim sobama**Zidovi:** ožbukani, obojani; obloženi keramičkim pločicama u kupaonici i wc-u u punoj visini, u kuhinji između elemenata**Stropovi:** ožbukani, obojani**Vrata i prozori****Vanjska stolarija:** aluminijska, ostakljena izo staklom sa aluminijskim roletama na struju**Unutarnja stolarija:** drvena, puna i djelomično ostakljena; ulazna protuprovalna vrata**Instalacije:**

električna energija, vodovod, kanalizacija, telefon, plin, antenski sustav, portafon s videonadzorom, plinsko etažno grijanje, klima uređaj (1)

Rizik zagađenja iz okoliša

postoji rizik

☐

da

☒

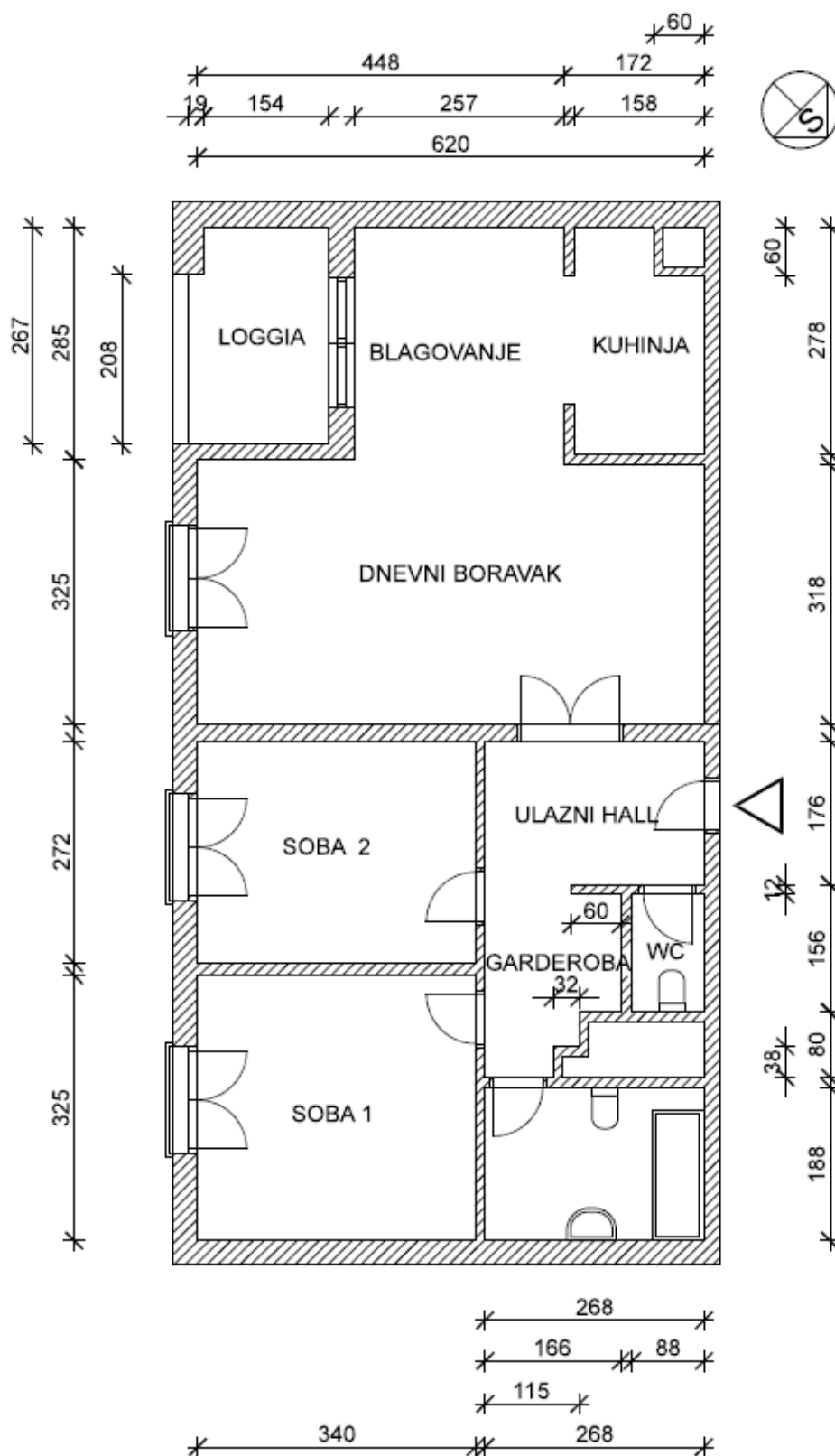
ne

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



fotografija

Opis



fotografija

Opis



fotografija

Opis



fotografija

Opis



fotografija

Opis



fotografija

Opis



fotografija

Opis



fotografija

Opis



fotografija

Opis



fotografija

Opis



fotografija

Opis



fotografija

Opis

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Pod utjecajem duboke gospodarske krize, cijene nekretnina u Hrvatskoj bilježile su kontinuirani pad od 2008. godine pa do kraja 2015. godine. Od početka 2016. godine počinje se ponovno bilježiti njihov polagani rast na što utječe stanje u gospodarstvu općenito.

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.dzs.hr

Nakon recesije koja je od 2008. godine potresala hrvatsko gospodarstvo, 2015. godina završila je s pozitivnom stopom gospodarskog rasta. Prema najnovijim podacima BDP za četvrto tromjesečje 2016. godine relano je veći za 3,4% u odnosu na isto tromjesečje 2015. godine.

U građevinskom sektoru, koji je usko povezan sa stanjem gospodarstva, od početka 2016. godine primjećuje se zaustavljanje negativnih trendova što se očituje u povećanom broju izdanih građevinskih dozvola.

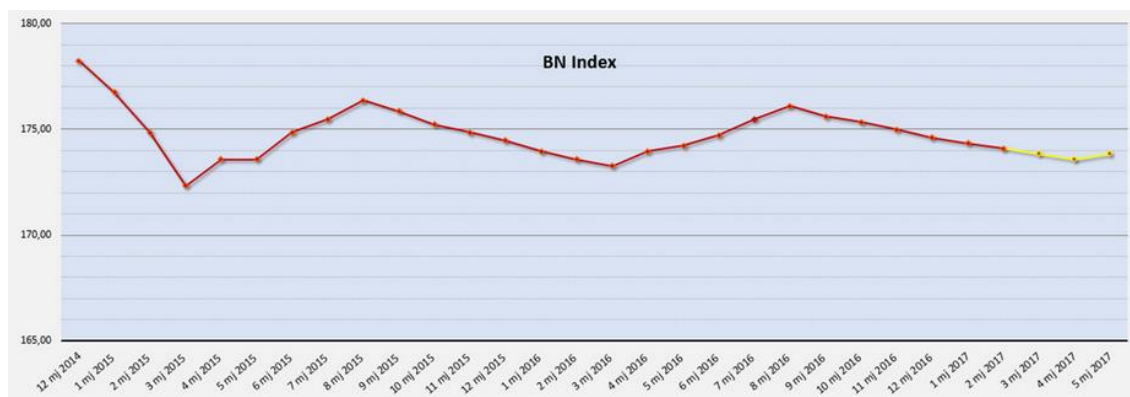
Kretanje cijena stambenih nekretnina

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

Prema podacima DZS-a, cijene stambenih nekretnina u posljednjem kvartalu 2016. godine u Hrvatskoj su pale za 0,56% u odnosu na prethodni kvartal, ali su u odnosu na isti kvartal prethodne godine porasle za 0,79%. U prethodnoj godini zamićen je porast broja kupoprodajnih transakcija u postojećim stambenim objektima. U Zagrebu je na tržištu nekretnina primjetan trend rasta traženih novogradnji u svim četvrtima, kao i brže vrijeme utrživosti u odnosu na prethodno razdoblje.

		Tromjesečni indeksi (prethodno tromjesečje = 100) Quartely indices (previous quarter = 100)					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,24	99,59	101,54	101,83	101,25	100,05
	Q2	99,09	96,70	99,52	99,49	98,59	100,31
	Q3	101,03	100,91	101,05	102,05	101,46	97,24
	Q4	99,44	98,10	99,68	98,62	99,60	100,53

Kretanje BN indeksa, objavljenog na burza-nekretnina.net.hr, a koji prati kretanje cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske, također ukazuje na stabilizaciju cijena te generalno stabilizaciju tržišta nekretnina Hrvatskoj u odnosu na kraj 2015. godine. U 2016. godini također je zabilježena manja razlika između tražene i realizirane kupoprodajne cijene stambenih nekretnina.



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

Iako statistički podaci ukazuju na polagani oporavak tržišta nekretnina u Hrvatskoj, snažnije pokretanje potražnje za nekretninama ipak nije izgledno u kratkom roku.

PROCJENA

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

POREDBENA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Vrsta	Površina m ²	Sobnost	Kat	Katnost	Godina izgradnje
09.01.2018.	MAKSIMIR	Ime ulice 2B	STAN	77,12	3	6	8	2010.

Za izvođenje poredbenih cijena korištene su realizirane kupoprodajne cijene za 3 nekretnine 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 nekretnina 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 nekretnina.

IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci iz baze ZANE podataka

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Površina m ²	Sobnost	Kat	Katnost	Godina izgradnje
	TREŠNJEVKA							
1	Kesterčankova	26.04.2016.	2.223	51,50	2	6	- 2Po+Pr+8	2010.
2	Kišpatićeva	25.04.2016.	2.023	71,02	3	5	- 2Po+Pr+6	2010.
3	Petrova	03.05.2016.	1.922	87,80	3	6	- 2Po+Pr+7	2010.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Korišten je indeks cijena stambenih nekretnina preuzet s www.dzs.hr (nema podataka za tekući kvartal, preuzeti iz prethodnog kvartala)

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
	MAKSIMIR				18.10.2017.		
1	Kesterčankova	26.04.2016.	2.223	99,91	102,69	1,03	2.285
2	Kišpatićeva	25.04.2016.	2.023	99,91		1,03	2.079
3	Petrova	03.05.2016.	1.922	99,91		1,03	1.976

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnosti.

	Cjenovni blok MAKSIMIR	Koeficijenti povoljnosti					Kp	Fk
		Katnost	Orijentacija i geo položaj	Utjevaj okoliša	Smanjeni komfor	Opremljenost	Koeficijent povoljnosti	Faktor korekcije
1	Kesterčankova	6. kat	jednostrano SI	uređeno naselje	standardan	vanstandardna	1,00	1,00
		1,10	0,90	1,00	1,00	1,00		
2	Kišpatičeva	5. kat	jednostrano SZ	uređeno naselje	standardan	vanstandardna	1,00	1,00
		1,10	0,90	1,00	1,00	1,00		
3	Petrova	6. kat	jednostarano SZ	uređeno naselje	standardan	vanstandardna	1,00	1,00
		1,10	0,90	1,00	1,00	1,00		

predmetna nekretnost	Ime ulice 2B	1,10	0,90	1,00	1,00	1,05	1,01	1,00
-------------------------	--------------	------	------	------	------	------	------	------

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok MAKSIMIR	Međuvremenski izjednačena cijena s uključenim Kp EUR/m2	Kp i Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m2	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosješka (apsolutno)		Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Kesterčankova	2.285	1,00	2.285	-8,12%	-172		29.447
2	Kišpatičeva	2.079	1,00	2.079	1,61%	34		1.152
3	Petrova	1.976	1,00	1.976	6,51%	138		18.951

POREDBENE NEKRETNOSTI			PROCJENJIVANA NEKRETNOST	
Prosjeak EUR/m2	Odstupanje		Kp i Fk	Vrijednost EUR/m2
	EUR/m2	%		
2.113	129	6,08	1,01	2.134

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

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Dan vrednovanja	Vrsta	Površina m2	PROCJENJENA VRIJEDNOST		TRŽIŠNA VRIJEDNOST
			EUR/m2	EUR	EUR
09.01.2018.	STAN S1	69,40	2.134	148.138,00	148.100,00
	GARAŽA GM 1	7,72	2.134	16.469,68	16.500,00
	ukupno	77,12		164.607,68	164.600,00

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

Rekapitulacija i zaključak

Zagreb, 09.01.2018. srednji tečaj HNB iznosi 1 EUR = 7,502639kn

POREDBENA METODA procjena tržišne vrijednosti	TRŽIŠNA VRIJEDNOST EUR	KP m ²	EUR/m ² KP
STAN S1	148.100	69,40	2.134
GARAŽA GM 1	16.500	7,72	2.138
UKUPNO	164.600	77,12	2.134

ZAKLJUČAK	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	P m ²	EUR/m ² P
	164.600 EUR	77,19	2.132
7,502639	1.234.934 kn		

- 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

1.234.934,38 kn ILI 164.600,00 EUR

STAN S1 148.100,00 EUR
GARAŽA GM 1 16.500,00 EUR

Za potrebe utvrđivanja troškova osiguranja

TROŠKOVNA METODA pocjena troškova građenja za potrebe utvrđivanja osnove osiguranja građevine	NOVA VRIJEDNOST EUR	umanjenje %	SADAŠNJA VRIJEDNOST EUR
PRIKLJUČCI	3.575		3.575
GRAĐENJE	113.228	6,41%	105.972
Građevina	107.453	1,38%	105.972
Vanjsko uređenje	0	0,00%	0
Ostalo	5.775	100,00%	0
UKUPNO	116.802	6,21%	109.547

DOKUMENTACIJA

- izvadak iz zemljišne knjige preuzet sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB

Stanje na dan: 08.01.2018. 23.47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 00000

Broj zadnjeg dnevnika: Z-00000/2015

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 139, 381 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rb r.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	0000	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 2A, 2B, IME ULICE I DVORIŠTE			5995	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 2A, 2B, IME ULICE			2646	
		DVORIŠTE			3349	
		UKUPNO:			5995	

B

Vlastovnica

Rbr .	Sadržaj upisa	Primjedba
	139. Suvlasnički dio: 5/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-139) 1. garaža oznake "GM1" u podrumu (-1) građevine neto površine 15,34 m2 (obračunske površine 7,670 m2), u planu posebnih dijelova zgrade označeno oznakom GM70 (tamnozeleno) ANA HORVAT, OIB: 00000000000, IME ULICE BB, ZAGREB	
	381. Suvlasnički dio: 47/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-381) 1. trosobni stan oznake "S1" na VI katu građevine sadržaja: ulazni hall, wc, kuhinja, blagovanje, dnevni boravak, garderoba, kupaona i dvije sobe, podne površine 66,21 m2 s loggiom podne površine 4,42 m2 (obračunske površine 3,31 m2), ukupne podne površine 70,63 m2 (obračunske površine 69,52 m2), u planu posebnih dijelova zgrade označeno tamnoplavom bojom ANA HORVAT, OIB: 00000000000, IME ULICE BB, ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.01.2018.



O NAMA

Specijalizirano trgovačko društvo za poslovanje nekretninama u stopostotnom vlasništvu Zagrebačke banke d.d., osnovano 1991. godine.

Koristeći dugogodišnje iskustvo i specijalistička znanja, u skladu s potrebama naših klijenata razvili smo i uspješno pružamo integralni okvir sljedećih usluga:

- USLUGE PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
- USLUGE POSREDOVANJA PRI KUPNJI/PRODAJI I ZAKUPU/NAJMU NEKRETNINA
- USLUGE KONZALTINGA VEZANO UZ REALIZACIJU PROJEKATA I RAZVOJ NEKRETNINA

ADRESA SJEDIŠTA

Zagreb nekretnine d.o.o.
Nova Ves 17
10000 Zagreb

TELEFON & FAX

T: +385 1 4860 111
F: +385 1 4860 222

E-MAIL ADRESA

zane@zane.hr

INTERNETSKA ADRESA

www.zane.hr

FACEBOOK ADRESA

www.facebook.com/ZagrebNekretnineZANE

POSLOVNICE

Rijeka, A. Starčevića 10, T: +385 51 212 020
Split, I. Gundulića 26, T: +385 21 380 250
Osijek, Trg slobode 8, T: +385 31 200 619
Varaždin, Kapucinski trg 5, T: +385 42 212 515