Broj elaborata: **29–2024**

PROCJEMBENI ELABORAT

u svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa

8 poslovnih prostora

Zagreb, Lastovska ulica 2A

Procijenjena vrijednost nekretnine (zaokruženo): **194.000,00 EUR**

Zagreb, 5.2.2024. godine

CENTAR AKCIJA d.o.o.
ZAGREB, SUDIŠČAK 7

SAŽETAK

Oznaka elaborata	29-2024
Predmet	Procjena vrijednosti nekretnine
Adresa	Zagreb, Lastovska ulica 2A
Oznaka nekretnine	zk.č.br. 2832/2, k.o. Trnje k.č.br. 2832/2, k.o. Trnje
Ploština nekretnine	257,60 m^2 – ukupna ploština svih 8 poslovnih prostora
Svrha/Uporaba dokumenta	Rješavanje imovinsko-pravnih odnosa
Pristup do nekretnine	Nekretnina ima direktan pristup na javnu prometnicu
Usklađenost stanja u zemljišnoj knjizi i katastru sa stanjem u naravi	Vidi stranicu 9
Legalitet	Vidi stranicu 17
Tržišni položaj	1. Grad Zagreb + turistička središta + veliki gradovi na moru
Naručitelj	„DIMONT-GRADNJA" D.O.O. LIPOVEČKA 17 ZAGREB
Vlasnik nekretnine	„DIMONT-GRADNJA" D.O.O., LIPOVEČKA BR. 17, ZAGREB
Procijenjena vrijednost nekretnine (zaokruženo)	194.000,00 EUR
Dan vrednovanja	5.2.2024.
Izrada procjene	Centar Akcija d.o.o., Zagreb, Sudiščak 7

CeA
Centar Akcije d.o.o., Zagreb
OIB 93462267870

SADRŽAJ:

- RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA 3
- POPIS PRIMJENJENIH PROPISA 4
- ZADATAK 5
- OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE 7
- OČEVID 9
- KAKVOĆA NEKRETNINE 11
- PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA 20
- PROCJENA 24
- ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE 25
- PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA 26
- ZAKLJUČAK 35
- PRILOZI 36
- POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI 39

RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA

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

Broj: 4 Su-143/2021
Zagreb, 17. veljače 2021.

R J E Š E NJ E

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tomislava Perkovića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

r i j e š i o j e

Tomislav Perković (OIB 56100190415), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Kačićeva 16, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Tomislav Perković, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blaženković

REPUBLIKA HRVATSKA - ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU - PREDSJEDNIKA SUDA

O tome obavijest:
1. Tomislav Perković
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Prilikom izrade ovog elaborata, korišteni su sljedeći propisi i stručna literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- 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)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 65/17)
- Prostorni plan uređenja općine/grada u kojem se nalazi nekretnina
- ISO 98:36.2002 Površine i zapremine zgrada
- Uredba o visini vodnoga doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19)
- Pokazatelji troškova građenja HKA 2017. godine, objavljenog na mrežnim stranicama Hrvatske komore arhitekata, koji su pokazatelji izrađeni temeljem podataka iz knjige Baukosten (Troškovi gradnje 2016.), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Pokazatelji operativnih troškova za stambene i poslovne građevine, IRG – Immobilien Rating GmbH, Bank Austria Creditanstalt, 10.1.2006.
- Ž. Uhlir/B. Majčica, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Zagreb: Društvo građevinskih inženjera Zagreb (DGIZ), 2016.
- W. Kleiber, Verkehrswertertmittlung von Grundstücken, 6 ur., Köln: Bundesanzeiger Verlag, 2010.
- Appraisal Institute (AI), The Appraisal of Real Estate, 14. ur., Chicago: Appraisal Instititute, 2013.
- Valuation Parameters of Hotel Properties (Tegova, 2015.)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Indeks cijena stambenih nekretnina preuzet s www.dzs.hr
- Internetska aplikacija eNekretnine na internetskoj adresi - nekretnine.mgipu.hr
- Indeks razvijenosti u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine br. 147/14), Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije (05.01.2018.)

ZADATAK

Temeljem zahtjeva naručitelja, izvršena je **procjena vrijednosti nekretnine** – 8 poslovnih prostora, a koji se nalaze u podrumu, prizemlju, na 1. katu i na 2. katu poslovne zgrade – Tržnice Savica, na adresi Lastovska ulica 2A, Zagreb.

Dan vrednovanja: 5.2.2024.
Dan kakvoće: 5.2.2024

Predmet procjene

z.k. uložak:	15884
suvlasnički dio:	25, 27, 28, 29, 62, 105, 162, 175
zk.č. br.	2832/2
k.o.:	Trnje
k.č.br.	2832/2
k.o.	Trnje
opis nekretnine prema upisu u izvadak iz zemljišne knjige	25. Suvlasnički dio: 215/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) poslovni prostor - skladište oznake S112 u podrumu zgrade Lastovska 2A, ukupne površine 112,00 m2 27. Suvlasnički dio: 42/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) poslovni prostor - lokal oznake S7 u podrumu zgrade Lastovska 2A, ukupne površine 22,10 m2 28. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28) poslovni prostor - lokal oznake S10 u podrumu zgrade Lastovska 2A, ukupne površine 9,90 m2 29. Suvlasnički dio: 58/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29) poslovni prostor - lokal oznake L75 u podrumu zgrade Lastovska 2A, ukupne površine 30,10 m2 62. Suvlasnički dio: 27/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-62) poslovni prostor - lokal oznake L104 u podrumu zgrade Lastovska 2A, ukupne površine 14,35 m2 105. Suvlasnički dio: 40/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-105) poslovni prostor - lokal oznake L30 u prizemlju zgrade Lastovska 2A, ukupne površine 20,85 m2 152. Suvlasnički dio: 61/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-152) poslovni prostor - lokal oznake L71 na 1. katu zgrade Lastovska 2A, ukupne površine 32,10 m2 175. Suvlasnički dio: 30/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-175) poslovni prostor - lokal oznake L142 na 2. katu zgrade Lastovska 2A, ukupne površine 15,90 m2

ploština	257,60 m^2 – ukupna ploština svih 8 poslovnih prostora
vlasnik	„DIMONT-GRADNJA" D.O.O., LIPOVEČKA BR. 17, ZAGREB
tereti	Vidljivo iz priloženog zk. izvatka

IDENTIFIKACIJA

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: TRNJE 2832 / 2

Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
TRNJE	2832/2	

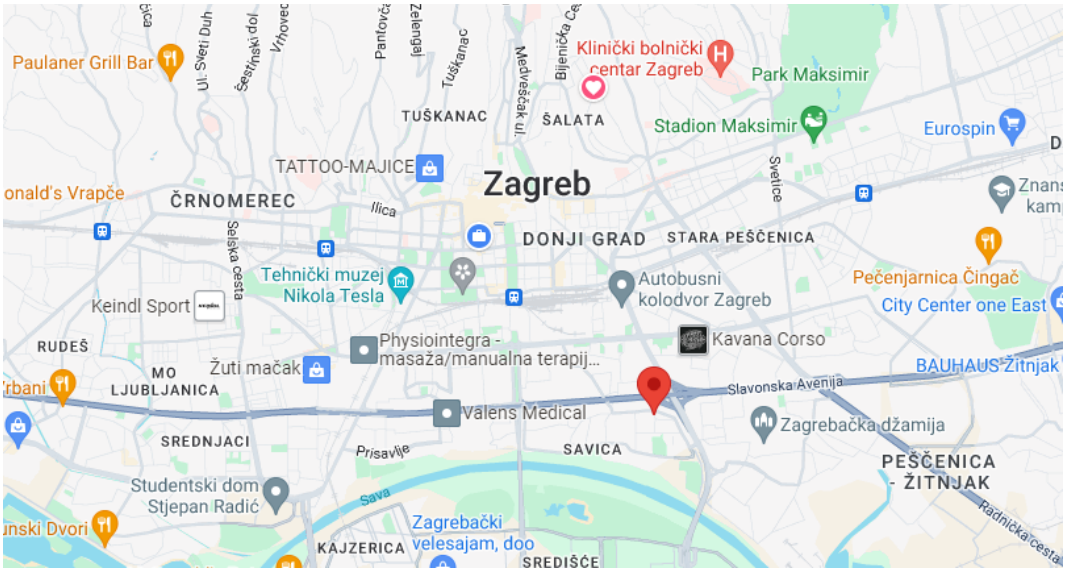
Identifikacijom čestica utvrđeno je da zemljišnoknjižna čestica br. 2832/2, k.o. Trnje odgovara istoimenoj katastarskoj čestici br. 2832/2, k.o. Trnje.

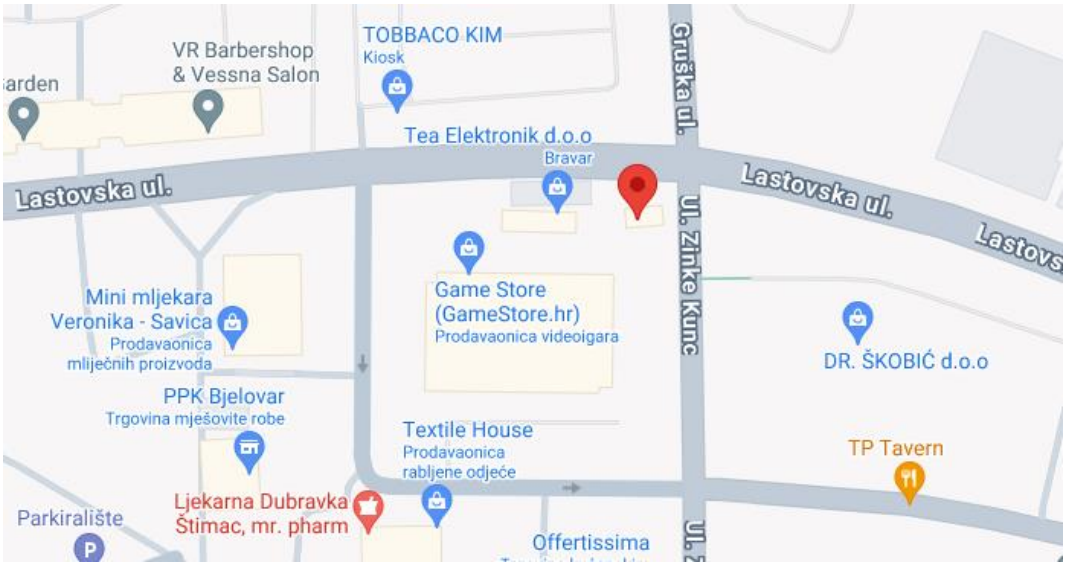
OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Poslovni prostori koji su predmet ove procjene nalaze se na adresi Lastovska ulica 2A, u Gradu Zagrebu.

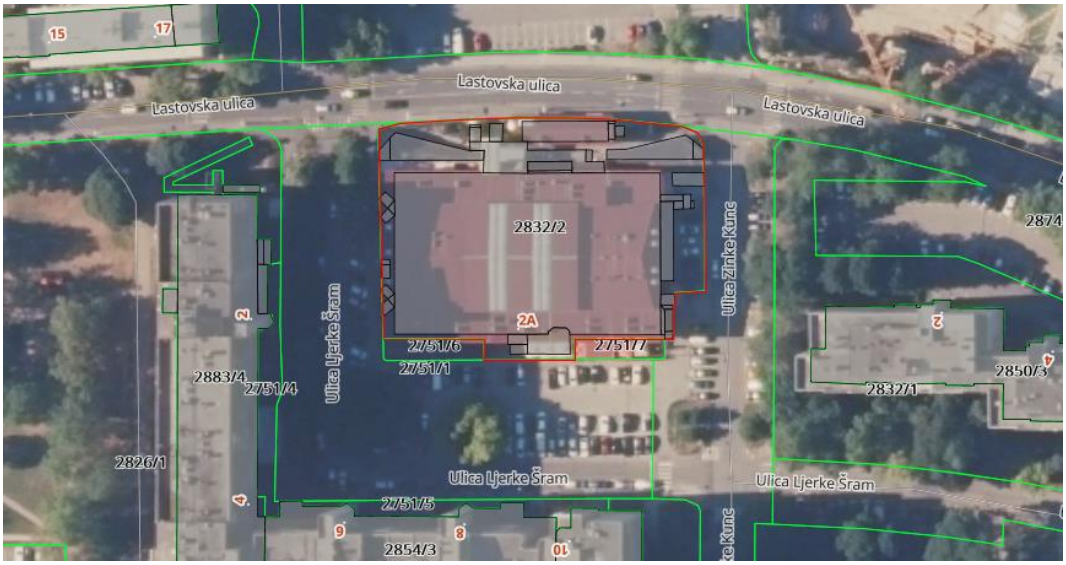
Nekretnina se nalazi u širem centralnom dijelu Grada Zagreba, oko 3 km južno od glavnog gradskog trga, a okružena pretežno višestambenim zgradama. Ulica u kojoj se nekretnina nalazi je asfaltirana i komunalno opremljena. Sav sadržaj za svakodnevni život i poslovanje može se naći u neposrednoj blizini nekretnine.

kartografski prikaz





izvor: www.maps.google.com



izvor: https://geoportal.dgu.hr

POLOŽAJ LOKACIJE POSLOVNIH ZGRADA	izvrsna	vrlo dobra	dobra	loša
središte grada			X	
pješačka zona			X	
parkirališni prostor		X		
infrastruktura		X		
prometna povezanost		X		
ZAKLJUČAK	***VRLO DOBRA LOKACIJA***			

Nekretnina se nalazi na vrlo dobroj lokaciji koja je vrlo dobro prometno povezana: moguće joj je pristupiti osobnim automobilima i javnim gradskim prijevozom – autobusom i tramvajem. Svi javni sadržaji potrebni za život i poslovanje nalaze se u neposrednom okruženju nekretnine, u radijusu od 500 m. Predmetna nekretnina okružena je pretežno višestambenim zgradama. Okolna infrastruktura je vrlo dobra. Parkiranje je moguće na javnim parkirališnim mjestima oko zgrade.

OČEVID

Očevidom na terenu utvrđeno je da je riječ o 8 poslovnih prostora, a koji se nalaze u podrumu, prizemlju, na 1. katu i na 2. katu poslovne zgrade – Tržnice Savica, na adresi Lastovska ulica 2A, Zagreb.

Pet poslovnih prostora nalazi se u etaži podruma (S112, S7, S10, L75, L104), a po jedan na etažama prizemlja (L30), 1. kata (L71) i 2. kata (L142).

Poslovni prostor oznake S112 u podrumu nije moguće sa sigurnošću identificirati, ali temeljem plana etaže podruma (vidi str. 14) pretpostavlja se da se radi o prostoru u podrumu poslovne zgrade, označenom kao „SKLADIŠTE TRŽNICE“, a koji se koristi kao skladište za potrebe Tržnice Savica. Poslovni prostor upisan je u izvadak iz zemljišne knjige s ploštinom od 112 m^2, a pretpostavka da se radi o navedenom skladištu temelji se i na činjenici da je isto jedini veći prostor u etaži podruma te je ploštine točno 112 m^2.

Poslovni prostor u podrumu oznake S7 nije moguće identificirati iako je isti ucrtan na planu etaže podruma (vidi str. 14). Međutim, prilikom obilaska isti nije pronađen budući da na mjestu gdje se nalazi prema nacrtu ne postoji nikakav poslovni prostor niti ulaz u isti.

Poslovni prostor u podrumu oznake S10 nije moguće identificirati budući da isti pod oznakom S10 nije niti ucrtan na planu etaže podruma niti je pronađen prilikom obilaska nekretnine.

Poslovni prostor u podrumu oznake L75 ploštine je 30,10 m^2, a radi se o napuštenom poslovnom prostoru koji se zadnje koristio kao kladionica.

Poslovni prostor oznake L104 ploštine je 14,35 m^2, a radi se o napuštenom poslovnom prostoru koji se zadnje koristio kao frizerski salon.

Poslovni prostor oznake L30 ploštine je 20,85 m^2, a radi se o poslovnom prostoru koji se koristi kao ugostiteljski objekt – caffe bar.

Poslovni prostor oznake L71 ploštine je 32,40 m^2, a radi se o napuštenom poslovnom prostoru koji se zadnje koristio kao frizerski salon.

Poslovni prostor oznake L142 ploštine je 15,90 m^2, a radi se o napuštenom poslovnom prostoru koji se zadnje koristio kao ugostiteljski objekt – caffe bar.

Obzirom na potres u Zagrebu (22. ožujak 2020.) i Petrinji (29. prosinca 2020.) te nakon pregleda, na predmetnoj nekretnini nisu uočena oštećenja. Podaci koji su bili dostupni u bazi potresom oštećenih nekretnina, na stranici "ZAGREB POTRES 2020", više nisu javno dostupni te nemamo mogućnost utvrditi da li je zgrada pregledana nakon potresa i ako je koja joj je boja oznake dodijeljena. Obzirom da se radi o zgradi koja je projektirana i građena 1990.-ih godina, može se zaključiti da ne postoje oštećenja koja imaju utjecaja na daljnju nosivost i uporabivost.

Zgrada se nalazi u ulici koja je asfaltirana i komunalno opremljena, okružena je pretežno višestambenim zgradama, a parkiranje je moguće na javnim parkirališnim mjestima oko zgrade.

Fotodokumentacija

pročelja poslovne zgrade

skladište oznake S112

lokal oznake L75

lokal oznake L104

lokal oznake L30

lokal oznake L71

lokal oznake L142

KAKVOĆA NEKRETNINE

Pregledom nekretnina utvrđena su sljedeća **obilježja nekretnine**:

vrsta nekretnine:	**8 poslovnih prostora**
opis nekretnine:	poslovni prostori u podrumu, prizemlju, na 1. i 2. katu poslovne zgrade
ploština:	257,60 m^2 – ukupna ploština svih 8 poslovnih prostora
kat/katnost:	pod + pr + 2 kata
orijentacija:	četverostrano
godina građenja:	1990.-ih godina
stanje nekretnine:	uglavnom zapušteno i neodržavano
opremljenost/stanje:	-
temelji:	armiranobetonski
nosiva konstrukcija:	armiranobetonska
stropna konstrukcija:	armiranobetonska ploča
pregradni zidovi:	armiranobetonski
pročelje:	ožbukano i obojano
krovište:	koso, pokrov lim
instalacije:	električna energija/vodovod/kanalizacija – ovisno o prostoru
energetski razred:	nije predočen
onečišćenje:	onečišćenje nije utvrđeno

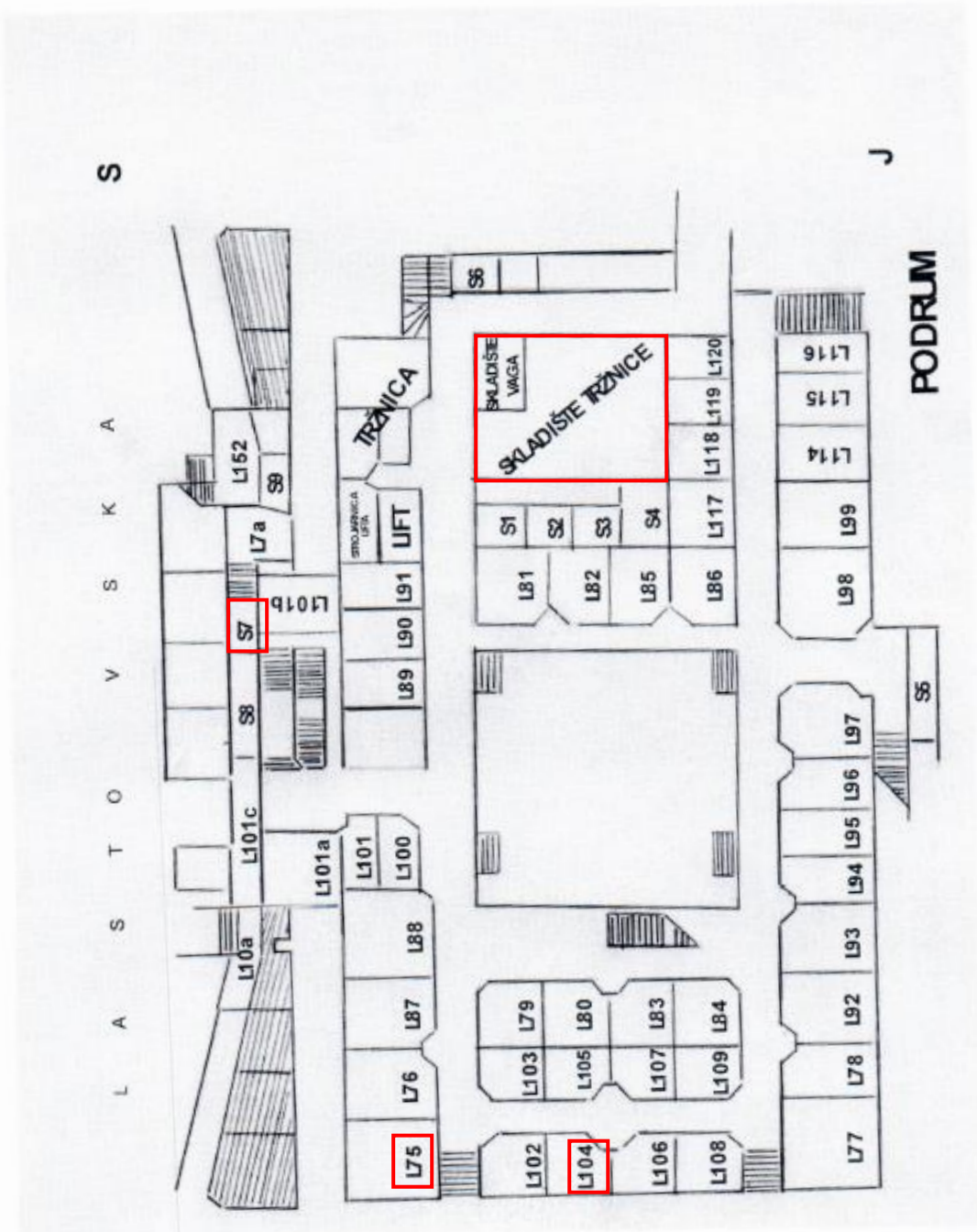
PRIKAZ PLOŠTINE

PLOŠTINA	komada	NP neto ploština (m²)	koef.	KP korisna ploština (m²)
Lastovska ulica 2A, Zagreb				
skladište oznake S112 u podrumu	1,00	112,00	0,50	56,00
poslovni prostor - lokal oznake S7 u podrumu	1,00	22,10	1,00	22,10
poslovni prostor - lokal oznake S10 u podrumu	1,00	9,90	1,00	9,90
poslovni prostor - lokal oznake L75 u podrumu	1,00	30,10	1,00	30,10
poslovni prostor - lokal oznake L104 u podrumu	1,00	14,35	1,00	14,35
poslovni prostor - lokal oznake L30 u prizemlju	1,00	20,85	1,00	20,85
poslovni prostor - lokal oznake L71 na 1. katu	1,00	32,40	1,00	32,40
poslovni prostor - lokal oznake L142 na 2. katu	1,00	15,90	1,00	15,90
UKUPNO:		257,60		201,60

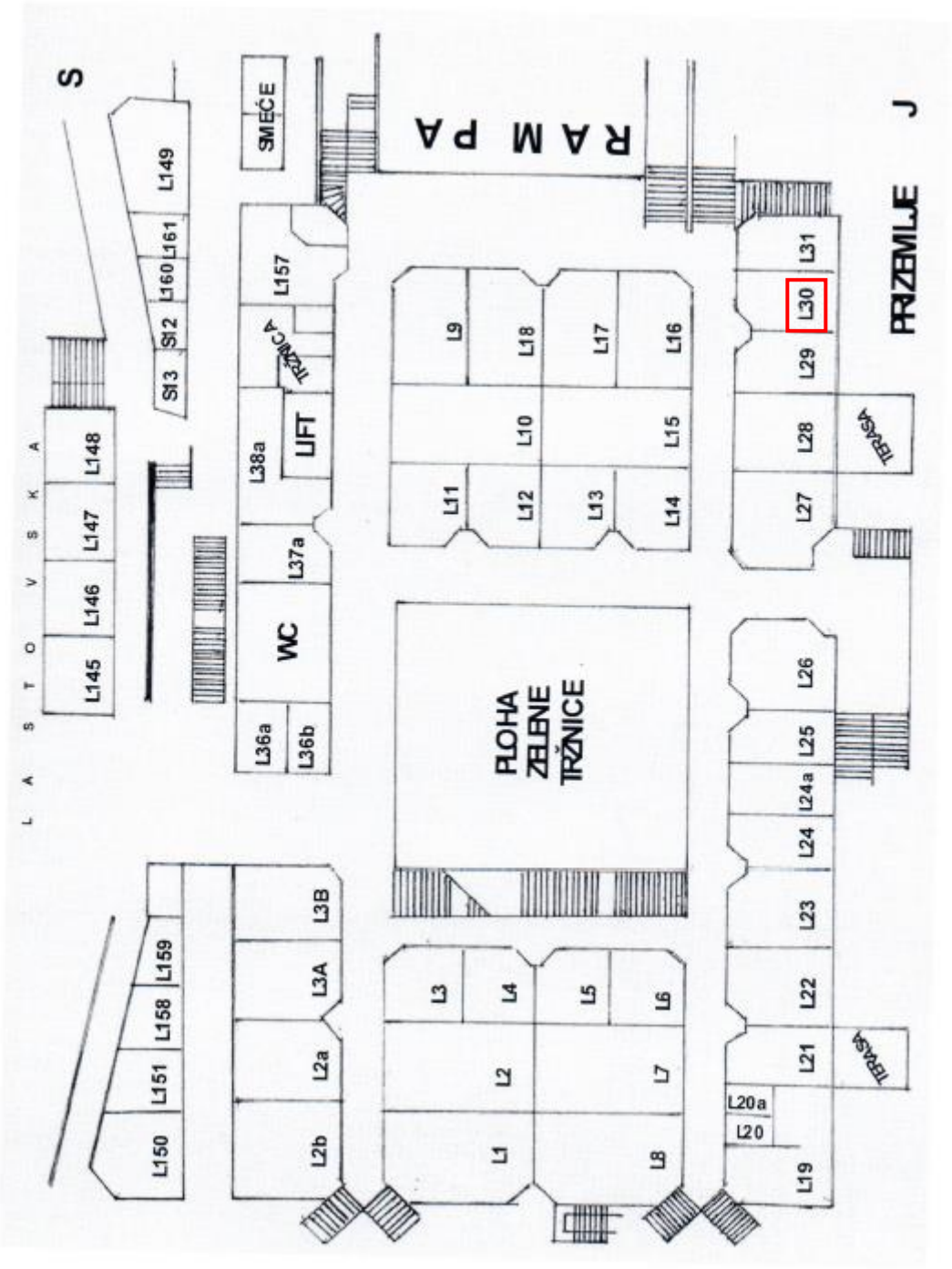
Ploštine predmetnih prostora prema upisu u izvadak iz zemljišne knjige izračunate uz primjenu koeficijenata za izračun korisne ploštine prema pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

NACRTI

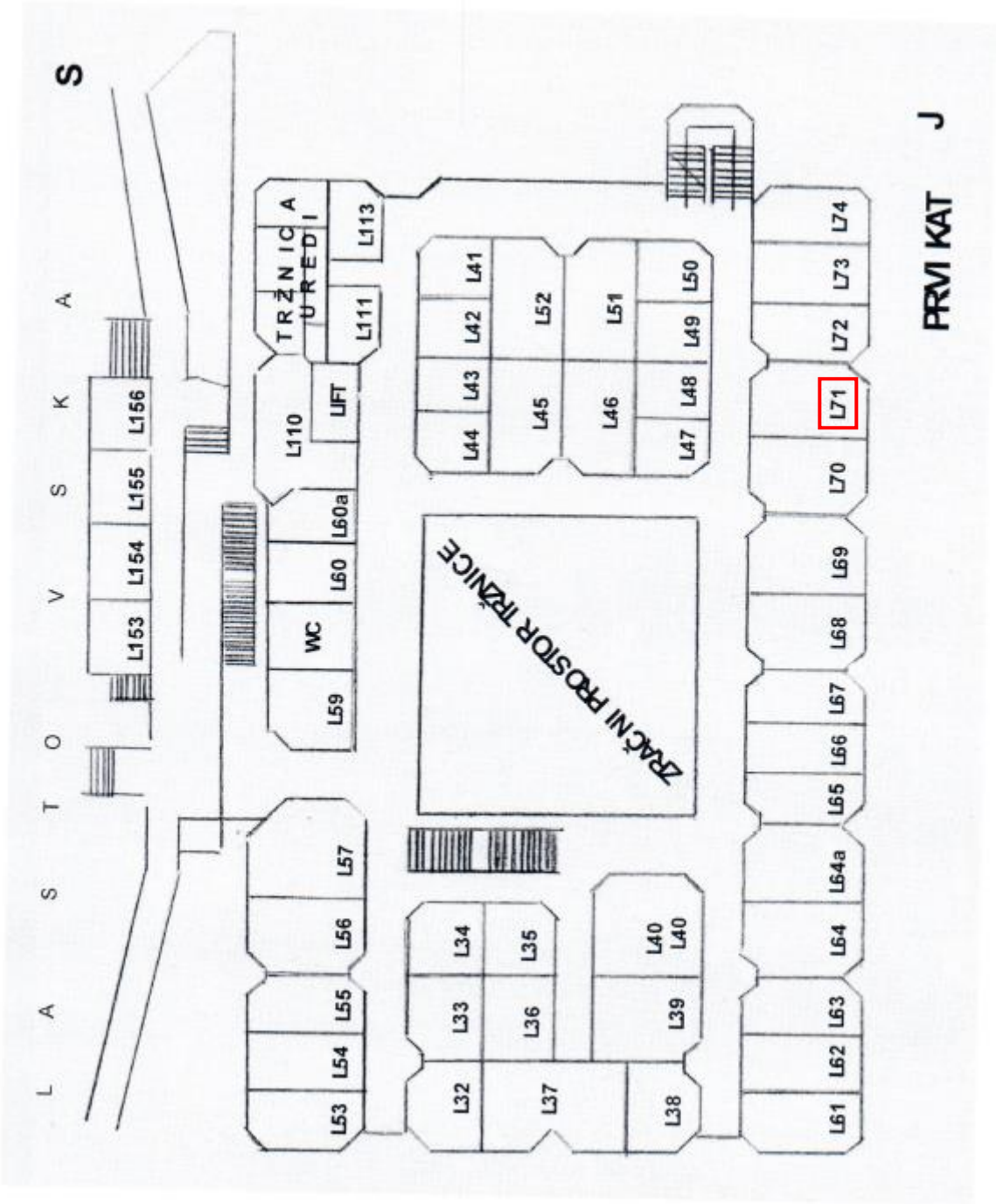
Plan podruma



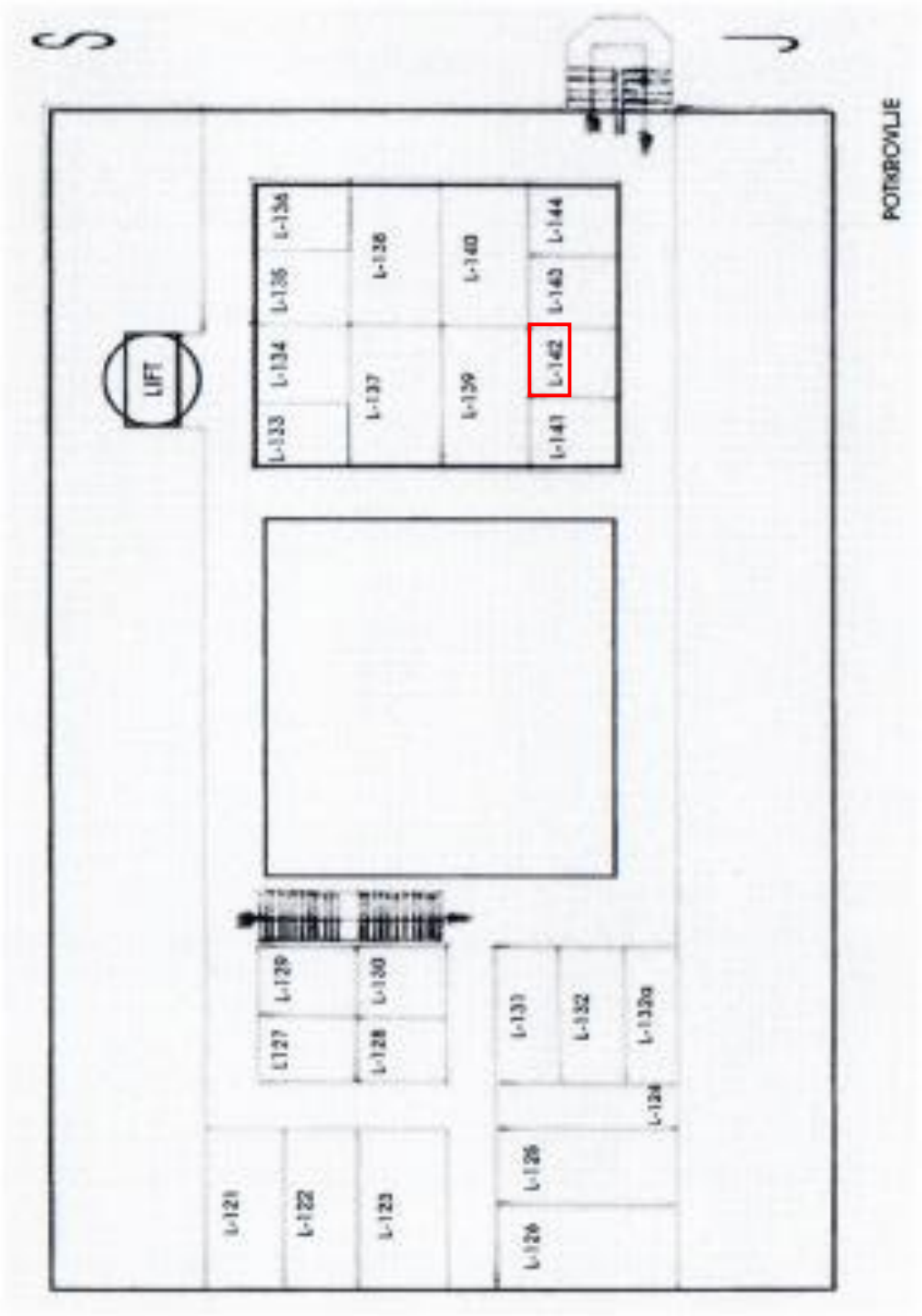
Plan prizemlja



Plan 1. kata


S
L A S T O V S K A
J
PRVI KAT
TRŽNICA UREDI
ZRAČNI PROSTOR TRŽNICE
L153
L154
L155
L156
L113
L111
L110
LIFT
L60a
L60
WC
L59
L57
L56
L55
L54
L53
L34
L35
L33
L36
L32
L37
L38
L39
L40
L40
L41
L42
L43
L44
L45
L52
L46
L51
L47
L48
L49
L50
L74
L73
L72
L71
L70
L69
L68
L67
L66
L65
L64a
L64
L63
L62
L61

Plan 2. kata


S
LIFT
L-133
L-134
L-135
L-136
L-137
L-138
L-139
L-140
L-141
L-142
L-143
L-144
L-127
L-128
L-129
L-130
L-121
L-122
L-123
L-124
L-125
L-126
L-131
L-132
L-132a
POTKROVLJE

LEGALITET NEKRETNINE

U zemljišnu knjigu je upisano je sljedeće:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 17.07.2002. broj Z-16132/02 Zabilježuje se u smislu čl.141. Zakona o gradnji /NN-175/03/ da za zgradu br. 2A i 4 zgrade sagrađene na čkbr. 2832/2 nije priložena građevna i uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA

Na internet stranicama Informacijskog sustava prostornog uređenja na predmetnoj se zgradi nalazi više oznaka koje predstavljaju ishođene građevinske/uporabne dozvole ili rješenja o izvedenom stanju za predmetnu zgradu (ili neke njene dijelove), a sve su pobrojane u nastavku:

Procjenitelju na uvid nisu dostavljene građevinske/uporabne dozvole kao ni rješenje o izvedenom stanju te se nije u mogućnosti očitovati o istima.

Ova se procjena, s obzirom na sve prethodno navedeno, radi pod pretpostavkom legalnosti predmetne nekretnine.

Predmetna nekretnina ima direktan pristup na javnu prometnicu.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog izvatka iz baze zemljišnih podataka. Eventualno založno pravo nije uključeno u procjenu.

Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda nekretnine, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država:	Hrvatska
Površina:	56.594 km²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3,889 mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 809.268
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 6,3 %
Stopa registrirane nezaposlenosti:	7,1 %
Stopa inflacije:	10,7 % - prosječna godišnja stopa inflacije
Valuta:	Euro (cent)

Prema informacijama od Savjeta HNB-a iz ožujka 2023. godine („*Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima*"), gospodarska je aktivnost u europodručju prema revidiranim podacima stagnirala u posljednjem tromjesečju 2022.

Izraženije slabljenje gospodarske aktivnosti izbjegnuto je zahvaljujući razmjerno ograničenom smanjenju osobne potrošnje i povoljnim ostvarenjima u građevinskom sektoru. Otpornost gospodarstva europodručja podupro je snažan pad cijena energenata, djelomično pod utjecajem tople zime, koja je smanjila potrošnju energije.

Visokofrekventni pokazatelji gospodarske aktivnosti i pouzdanja nastavili su se poboljšavati u siječnju i veljači 2023.

Uz slabu gospodarsku aktivnost, u europodručju u siječnju i veljači nastavljen je trend usporavanja godišnje stope inflacije koji je započeo u studenome prošle godine, i to uglavnom zahvaljujući padu cijena energenata. Iako se ukupna godišnja inflacija potrošačkih cijena u veljači snizila na 8,5%, godišnja stopa temeljne inflacije nastavila se blago povećavati i dosegnula je 5,6%, pri čemu se najviše ubrzao rast cijena usluga.

Nakon solidnog rasta krajem prošle godine mjesečni pokazatelji gospodarske aktivnosti upućuju kako se realni BDP Hrvatske nastavio povećavati i na početku 2023. godine. Takva kretanja posljedica su nastavka razmjerno snažnog rasta izvoza usluga i investicija, a povećana je i državna potrošnja, što se na proizvodnoj strani odrazilo u povoljnim kretanjima građevinskog i uslužnog sektora.

Industrijska proizvodnja u siječnju je zamjetljivo porasla na mjesečnoj razini i povećala se u odnosu na prosječnu razinu iz posljednjeg tromjesečja 2022.

Nakon pada krajem 2022., u siječnju se u odnosu na prosinac blago oporavio i realni promet od trgovine na malo, što se može povezati s nastavkom oporavka potrošačkog optimizma i povoljnim kretanjima na tržištu rada.
Broj zaposlenih u siječnju i veljači nastavio se povećavati sličnom dinamikom kao i u 2022., pri čemu je rast bio razmjerno široko rasprostranjen. Nakon šest tromjesečja uzastopnog pada, blago su porasle i realne plaće.

Godišnja stopa inflacije mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena u veljači se usporila, treći mjesec zaredom, na 11,7% (prema prvoj procjeni Eurostata), nakon što je u siječnju iznosila 12,5%. Unatoč smanjenju, inflacija je i dalje visoka, a inflacijski rizici naglašeni.

Premda je aktivnost na domaćem tržištu novca i dalje razmjerno skromna, povećanje ključnih kamatnih stopa počelo se prelijevati i na prekonoćne kamatne stope na hrvatskom novčanom tržištu. Tako je prekonoćna kamatna stopa na trgovanje banaka depozitnim novcem na kraju veljače iznosila 2,1%, u odnosu na 1,4% krajem siječnja.
U uvjetima pooštravanja monetarne politike ESB-a, kamatne stope na kredite banaka u Hrvatskoj također bilježe rast koji je i dalje izraženiji za kredite nefinancijskim poduzećima nego za kredite stanovništvu.

Trošak zaduživanja stanovništva također se povećao za 110 baznih bodova u odnosu na razdoblje prije početka normalizacije monetarne politike i u siječnju dosegnuo 4,7%. To se djelomično može objasniti učinkom subvencioniranja stambenih kredita u proljeće prošle godine, kada se osjetno povećao udio stambenih kredita koji se u sklopu APN-ova programa odobravaju uz niže kamatne stope.

(Izvor: *Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima Savjeta HNB-a)*

2022. godina prošla je u znaku velike potražnje za nekretninama, u prvom redu za stanovima u novogradnji i nemogućnosti ponude da tu potražnju zadovolji. Pojačana potražnja je dovela i do rasta interesa kod investitora za gradnju i razvoj novih stambenih projekata za prodaju. Tako je tržište stanogradnje doživjelo najveći rast tijekom posljednje dvije godine, kao posljedica pojačane potražnje za novim nekretninama.

Cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u trećem tromjesečju 2022. bile su za 14,8 % više nego u istom razdoblju godinu ranije, pokazuju podaci Državnog zavoda za statistiku. Time je nastavljen rast cijena stambenih nekretnina na godišnjoj razini koji u Hrvatskoj traje od drugog tromjesečja 2017. godine.

Prosječna tražena cijena po m2 stambenih nekretnina u Zagrebu u prosincu 2022. godini bila je 2.400,00 €, u Splitu 3.200,00 €, u Rijeci 1.900,00 € i u Osijeku 1.300,00 €.

Što se tiče uredskih prostora, prema Colliersovom *Pregledu tržišta nekretnina u Hrvatskoj 2022*, tržište je najaktivnije u Zagrebu i Splitu, raste potražnja za fleksibilnim uredima. Cijena najma uredskog prostora iznosi €13/m² te je u blagom je porastu u odnosu na godinu ranije.

Retail sektor, sa svojih 1,5 milijuna m² širi se na tercijarne lokacije, a sektor logistike i skladišta i dalje je najatraktivniji sektor komercijalnih nekretnina u Hrvatskoj, a samo u okolici Zagreba trenutno se gradi 200.000 m² novih prostora.

Prema Burzi nekretnina i u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

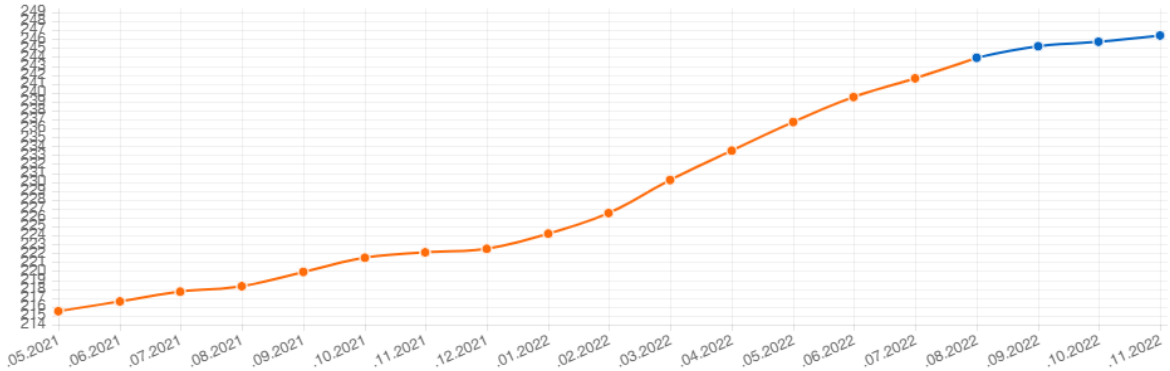
Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo.
I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%.
Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekuje se promjena trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



(*Izvor: http://burza-nekretnina.net.hr/statistike*)

Stanje tržišta prema podacima DZS–a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 0,3%. U odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,9%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. za 12,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su niže za 0,1%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 10,6%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 2,4%, dok su za Jadran u prosjeku niže za 1,4% i za Ostalo za 1,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,1%, za Jadran za 8,2% i za Ostalo za 16,5%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] *Indices (Ø 2015 = 100)[2)]*					
Godina *Year*	Tromjesečje *Quarter*	ukupno *Total*	novi stambeni objekti *New dwellings*	postojeći stambeni objekti *Existing dwellings*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Other*
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

***izvor**: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb, 10. siječnja 2024., BROJ: CIJ-2023-2-1/3*

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

PROCJENA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosna na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Podaci o stvarnopravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije koje je dostavio naručitelj.
Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti, te da postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija za usporedbu, u ovoj procjeni **korištena je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnine**.

POREDBENA METODA

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija u prvom redu je 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora

S obzirom na kriterij vrste nekretnine, a budući da su predmet ove procjene izdvojeni **poslovni prostori** koji se nalazi u poslovnoj zgradi, koristili smo poredbenu metodu.

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

Budući da u zbirci kupoprodajnih cijena eNekretnine postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, bili smo u mogućnosti analizirati nekretnine koje su bile prodane i usporediti njihova svojstva sa svojstvima nekretnine koja se procjenjuje.

Izvršena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnine koja je predmet ove procjene te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja te kontrola/statistička obrada.

Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka obilježja kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1 m^2 površine (građevine ili zemljišta).

Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu poredbene metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine kojoj tržište, prema postojećim poslovnim običajima, pristupa na poredbeni način i da je za primjenu metode na raspolaganju bio dovoljan broj prikladnih poredbenih čestica s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine, odabrali smo poredbenu metodu.

PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA POSLOVNIH PROSTORA U PODRUMU

Podatci korišteni u poredbenoj metodi pribavljeni su s internetske aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi - nekretnine.mgipu.hr.

Analizom podataka u bazi eNekretnine pronađen je dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija koje pokazuju dovoljnu podudarnost s nekretninom koja je predmetom ove procjene.

Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima odstupaju od nekretnine koja je predmetom ove procjene zbog transakcija starijih od 4 godine, zbog premale/prevelike kvadrature te zbog preniske/previsoke cijene.

U statističku obradu i izračun uzeli smo nekretnine koje se podudaraju s nekretninom koja je predmet procjene po svojim obilježjima odnosno po tome što je riječ o poslovnim prostorima koji se nalaze u istoj poslovnoj zgradi, a koji su usporedive ploštine te se nalaze na istoj poziciji unutar zgrade pa su tako usporedivi s nekretninom koja je predmet ove procjene.

Priloženi su prikazi lokacije predmetnih nekretnina te je za njih izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje vidljivo u tablici u nastavku.

Pribavljeni podaci o kupoprodajnim cijenama nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti koje se ne bi smatrale transakcijama po tržišnim uvjetima i ne bi bile pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

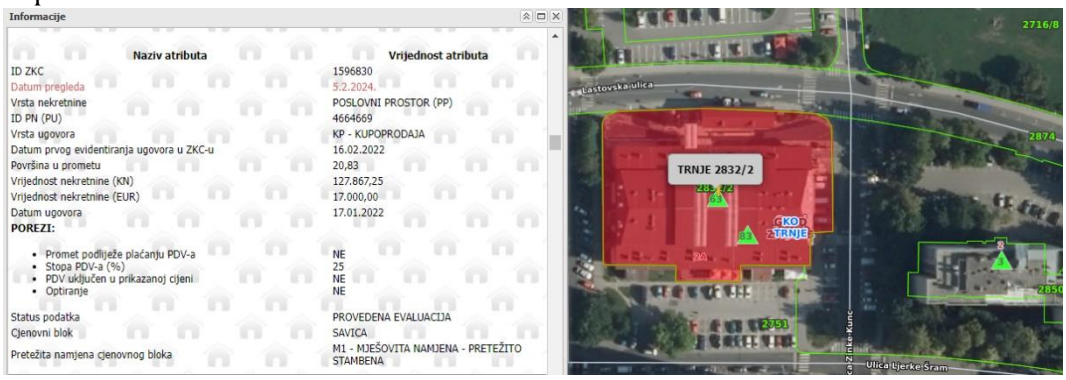
Procjenjivana nekretnina:

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Ploština	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje
Lastovska 2A, Zagreb	**5.2.2024.**	**–**	**podrum**	**pod + pr + 2**	**1990.–ih**

1. poredbena nekretnina

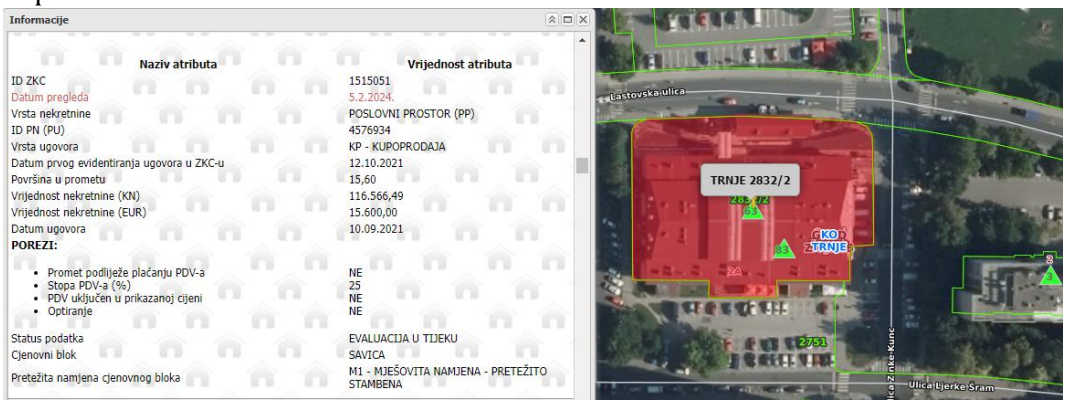
Poredbena nekretnina se nalazi u istoj poslovnoj zgradi, na istoj etaži te je usporedive ploštine.

2. poredbena nekretnina



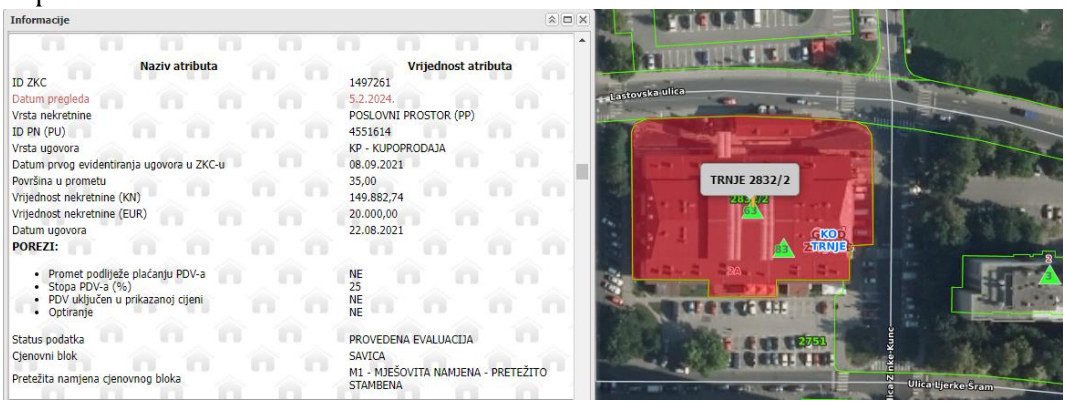
Poredbena nekretnina se nalazi u istoj poslovnoj zgradi, na istoj etaži te je usporedive ploštine.

3. poredbena nekretnina



Poredbena nekretnina se nalazi u istoj poslovnoj zgradi, na istoj etaži te je usporedive ploštine.

4. poredbena nekretnina

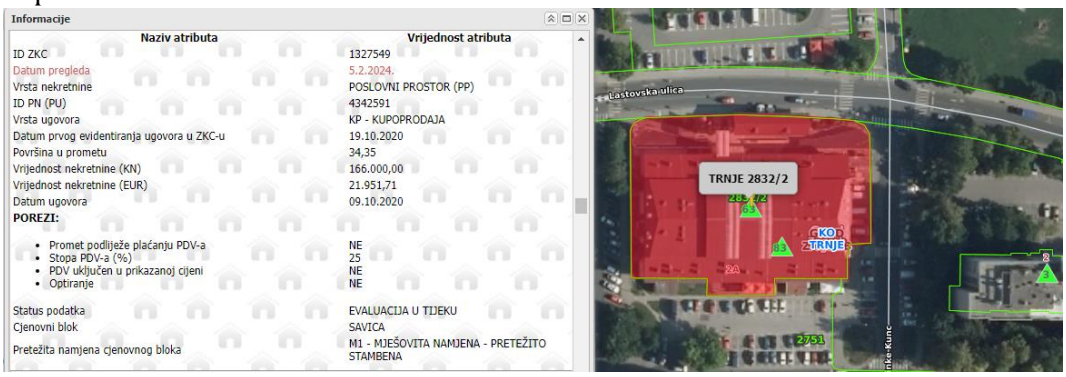


Informacije

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1497261
Datum pregleda	5.2.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4551614
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.09.2021
Površina u prometu	35,00
Vrijednost nekretnine (KN)	149.882,74
Vrijednost nekretnine (EUR)	20.000,00
Datum ugovora	22.08.2021
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SAVICA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Poredbena nekretnina se nalazi u istoj poslovnoj zgradi, na istoj etaži te je usporedive ploštine.

5. poredbena nekretnina



Informacije

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1327549
Datum pregleda	5.2.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4342591
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	19.10.2020
Površina u prometu	34,35
Vrijednost nekretnine (KN)	166.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	21.951,71
Datum ugovora	09.10.2020
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	SAVICA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Poredbena nekretnina se nalazi u istoj poslovnoj zgradi, na istoj etaži te je usporedive ploštine.

Pribavljeni podaci o kupoprodajnim cijenama nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti koje se ne bi smatrale transakcijama po tržišnim uvjetima i ne bi bile pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Poredbena metoda

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Ploština	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje
Lastovska 2A, Zagreb	**5.2.2024.**	**–**	**podrum**	**pod + pr + 2**	**1990.–ih**

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Ploština	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Kupoprodajna cijena €/m2
1	Lastovska 2A, Zagreb	sij-22	20,35 m²	podrum	pod+pr+2	1990.-ih	835,38
2	Lastovska 2A, Zagreb	sij-22	20,83 m²	podrum	pod+pr+2	1990.-ih	816,13
3	Lastovska 2A, Zagreb	ruj-21	15,60 m²	podrum	pod+pr+2	1990.-ih	1.000,00
4	Lastovska 2A, Zagreb	kol-21	35,00 m²	podrum	pod+pr+2	1990.-ih	571,43
5	Lastovska 2A, Zagreb	lis-20	34,35 m²	podrum	pod+pr+2	1990.-ih	639,06

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena €/m2	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena €/m2
1	Lastovska 2A, Zagreb	sij-22	835,38	-	-	1,00	835,38
2	Lastovska 2A, Zagreb	sij-22	816,13		-	1,00	816,13
3	Lastovska 2A, Zagreb	ruj-21	1.000,00		-	1,00	1.000,00
4	Lastovska 2A, Zagreb	kol-21	571,43		-	1,00	571,43
5	Lastovska 2A, Zagreb	lis-20	639,06		-	1,00	639,06

Ostali utjecaji						
Redni broj	Adresa nekretnine	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	kvaliteta uređenja prostora	lokacija	koef. preračunavanja	Konačno izjednačena cijena €/m2
	Procjenjivana nekretnina		**1,00**	**1,00**	**1,00**	
1	Lastovska 2A, Zagreb	835,38	1,00	1,00	1,00	835,38
2	Lastovska 2A, Zagreb	816,13	1,00	1,00	1,00	816,13
3	Lastovska 2A, Zagreb	1.000,00	1,00	1,00	1,00	1.000,00
4	Lastovska 2A, Zagreb	571,43	1,00	1,00	1,00	571,43
5	Lastovska 2A, Zagreb	639,06	1,00	1,00	1,00	639,06

Interkvalitativno izjednačavanje										
Redni broj	Adresa nekretnine	Međuvremenski izjednačena cijena €/m2	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}	K_p	koef. preračunavanja	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m2
	Procjenjivana nekretnina		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**		
1	Lastovska 2A, Zagreb	835	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	835,38
2	Lastovska 2A, Zagreb	816	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	816,13
3	Lastovska 2A, Zagreb	1.000	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.000,00
4	Lastovska 2A, Zagreb	571	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	571,43
5	Lastovska 2A, Zagreb	639	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	639,06

K_p= Koeficijent povoljnosti stambenog prostora
K_p**= 0,28xk_k+ 0,09xk_o+ 0,22xk_{gps}+ 0,27xk_{uo}+ 0,14xk_{sks}**
k_k = Koeficijent katnosti stana
k_o = Koeficijent orjentacije stana
k_{gps} = Koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka)
k_{uo} = Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)
k_{sks} = Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja
(prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

Srednja vrijednost €/m2	***772,40***

Kontrola – statistička obrada							
Redni broj	*Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m2*	*Apsolutno odstupanje od prosjeka*	*Relativno odstupanje od prosjeka*	*Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja*	*Kvadrat odstupanja*	*Pravilo 2-sigma*	*Pojedinačno odstupanje od prosjeka*
1	*835*	*62,98*	*8%*	*62,98*	*3.967*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
2	*816*	*43,73*	*6%*	*43,73*	*1.912*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
3	*1.000*	*227,60*	*29%*	*227,60*	*51.802*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
4	*571*	*-200,97*	*-26%*	*200,97*	*40.390*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
5	*639*	*-133,34*	*-17%*	*133,34*	*17.780*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*

Prosjek	*772,40*
Standardna devijacija	*152,22*
Dvostruka standardna devijacija	*304,43*
Prosječno apsolutno odstupanje	*133,72*

Tržišna vrijednost nekretnine *772,40 €/m2*

PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA POSLOVNIH PROSTORA U PRIZEMLJU I NA KATOVIMA

Podatci korišteni u poredbenoj metodi pribavljeni su s internetske aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi - nekretnine.mgipu.hr.

Analizom podataka u bazi eNekretnine pronađen je dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija koje pokazuju dovoljnu podudarnost s nekretninom koja je predmetom ove procjene.

Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima odstupaju od nekretnine koja je predmetom ove procjene zbog transakcija starijih od 4 godine, zbog premale/prevelike kvadrature te zbog preniske/previsoke cijene.

U statističku obradu i izračun uzeli smo nekretnine koje se podudaraju s nekretninom koja je predmet procjene po svojim obilježjima odnosno po tome što je riječ o poslovnim prostorima koji se nalaze u istoj poslovnoj zgradi, a koji su usporedive ploštine te se nalaze na istoj ili sličnoj poziciji unutar zgrade pa su tako usporedivi s nekretninom koja je predmet ove procjene.

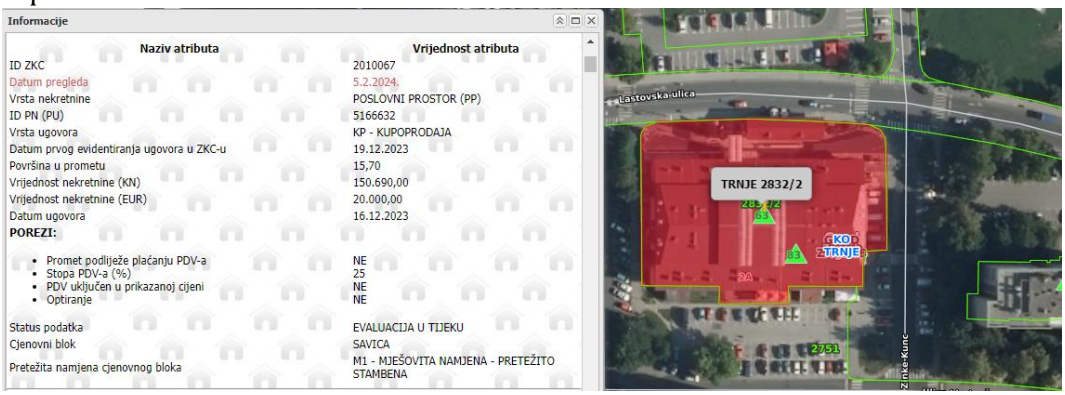
Priloženi su prikazi lokacije predmetnih nekretnina te je za njih izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje vidljivo u tablici u nastavku.

Pribavljeni podaci o kupoprodajnim cijenama nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti koje se ne bi smatrale transakcijama po tržišnim uvjetima i ne bi bile pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Procjenjivana nekretnina:

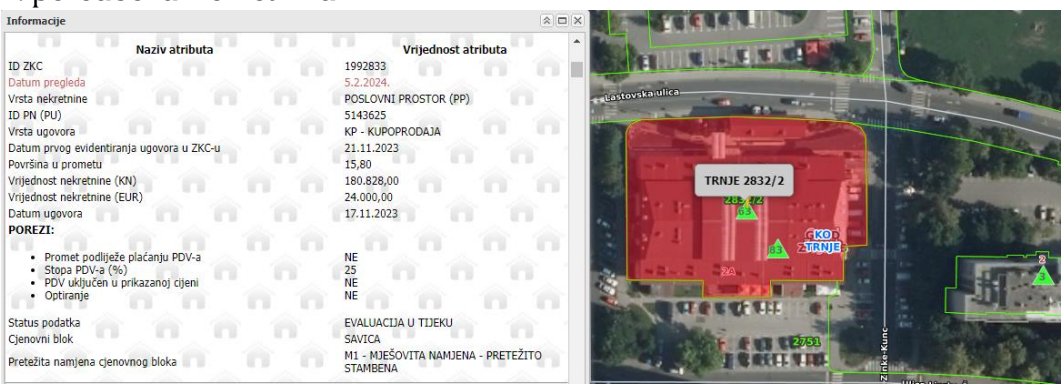
Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Ploština	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje
Lastovska 2A, Zagreb	**5.2.2024.**	**–**	**prizemlje, 1. i 2. kat**	**pod + pr + 2**	**1990.–ih**

1. poredbena nekretnina



Poredbena nekretnina se nalazi u istoj poslovnoj zgradi, na etaži 1. kata te je usporedive ploštine.

2. poredbena nekretnina

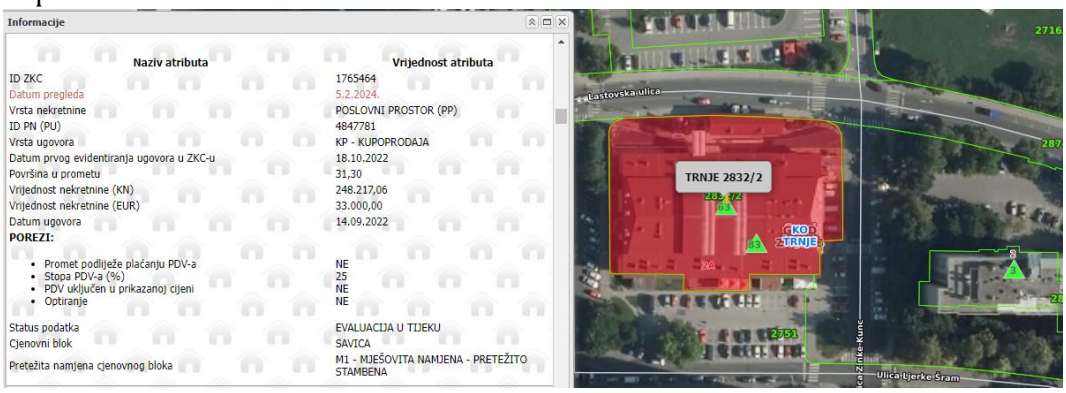


Poredbena nekretnina se nalazi u istoj poslovnoj zgradi, na etaži 1. kata te je usporedive ploštine.

3. poredbena nekretnina

Poredbena nekretnina se nalazi u istoj poslovnoj zgradi, na etaži 1. kata te je usporedive ploštine.

4. poredbena nekretnina



Informacije

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1765464
Datum pregleda	5.2.2024.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4847781
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.10.2022
Površina u prometu	31,30
Vrijednost nekretnine (KN)	248.217,06
Vrijednost nekretnine (EUR)	33.000,00
Datum ugovora	14.09.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	SAVICA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Poredbena nekretnina se nalazi u istoj poslovnoj zgradi, na etaži 1. kata te je usporedive ploštine.

Pribavljeni podaci o kupoprodajnim cijenama nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti koje se ne bi smatrale transakcijama po tržišnim uvjetima i ne bi bile pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Poredbena metoda

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Ploština	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje
Lastovska 2A, Zagreb	**5.2.2024.**	**–**	**prizemlje, 1. i 2. kat**	**pod + pr + 2**	**1990.–ih**

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Ploština	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Kupoprodajna cijena €/m2
1	Lastovska 2A, Zagreb	pro-23	15,70 m²	1. kat	pod+pr+2	1990.-ih	1.274
2	Lastovska 2A, Zagreb	stu-23	15,80 m²	1. kat	pod+pr+2	1990.-ih	1.519
3	Lastovska 2A, Zagreb	lip-23	19,80 m²	1. kat	pod+pr+2	1990.-ih	1.439
4	Lastovska 2A, Zagreb	ruj-22	31,30 m²	1. kat	pod+pr+2	1990.-ih	1.054

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena €/m2	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena €/m2
1	Lastovska 2A, Zagreb	pro-23	1.274	-	-	1,00	1.274
2	Lastovska 2A, Zagreb	stu-23	1.519		-	1,00	1.519
3	Lastovska 2A, Zagreb	lip-23	1.439		-	1,00	1.439
4	Lastovska 2A, Zagreb	ruj-22	1.054		-	1,00	1.054

Ostali utjecaji						
Redni broj	Adresa nekretnine	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	kvaliteta uređenja prostora	lokacija	koef. preračunavanja	Konačno izjednačena cijena €/m2
	Procjenjivana nekretnina		**1,00**	**1,00**	**1,00**	
1	Lastovska 2A, Zagreb	1.274	1,00	1,00	1,00	1.274
2	Lastovska 2A, Zagreb	1.519	1,00	1,00	1,00	1.519
3	Lastovska 2A, Zagreb	1.439	1,00	1,00	1,00	1.439
4	Lastovska 2A, Zagreb	1.054	1,00	1,00	1,00	1.054

Interkvalitativno izjednačavanje										
Redni broj	Adresa nekretnine	Međuvremenski izjednačena cijena €/m2	k_k	k_o	k_{gps}	k_{uo}	k_{sks}	K_p	koef. preračunavanja	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m2
	Procjenjivana nekretnina		**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**	**1,00**		
1	Lastovska 2A, Zagreb	1.274	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.274
2	Lastovska 2A, Zagreb	1.519	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.519
3	Lastovska 2A, Zagreb	1.439	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.439
4	Lastovska 2A, Zagreb	1.054	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1.054

K_p= Koeficijent povoljnosti stambenog prostora

K_p**= 0,28xk_k+ 0,09xk_o+ 0,22xk_{gps}+ 0,27xk_{uo}+ 0,14xk_{sks}**

k_k = Koeficijent katnosti stana

k_o = Koeficijent orjentacije stana

k_{gps} = Koeficijent geografskog položaja stana (dnevnog boravka)

k_{uo} = Koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

k_{sks} = Koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja

(prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

Srednja vrijednost €/m2	**1.322**

Kontrola – statistička obrada							
Redni broj	*Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m2*	*Apsolutno odstupanje od prosjeka*	*Relativno odstupanje od prosjeka*	*Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja*	*Kvadrat odstupanja*	*Pravilo 2-sigma*	*Pojedinačno odstupanje od prosjeka*
1	*1.274*	*-47,76*	*-4%*	*47,76*	*2.281*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
2	*1.519*	*197,34*	*15%*	*197,34*	*38.944*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
3	*1.439*	*117,75*	*9%*	*117,75*	*13.865*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*
4	*1.054*	*-267,33*	*-20%*	*267,33*	*71.466*	*prihvatljivo*	*prihvatljivo*

Prosjek	*1.321,64*
Standardna devijacija	*177,87*
Dvostruka standardna devijacija	*355,75*
Prosječno apsolutno odstupanje	*157,55*

Tržišna vrijednost nekretnine 1.321,64 €/m2

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI

REKAPITULACIJA	KP korisna ploština (m²)	vrijednost €/m²	vrijednost ukupno
Lastovska ulica 2A, Zagreb			
skladište oznake S112 u podrumu	56,00	772,40	43.300,00 €
poslovni prostor - lokal oznake S7 u podrumu	22,10	772,40	17.100,00 €
poslovni prostor - lokal oznake S10 u podrumu	9,90	772,40	7.600,00 €
poslovni prostor - lokal oznake L75 u podrumu	30,10	772,40	23.200,00 €
poslovni prostor - lokal oznake L104 u podrumu	14,35	772,40	11.100,00 €
poslovni prostor - lokal oznake L30 u prizemlju	20,85	1.321,64	27.600,00 €
poslovni prostor - lokal oznake L71 na 1. katu	32,40	1.321,64	42.800,00 €
poslovni prostor - lokal oznake L142 na 2. katu	15,90	1.321,64	21.000,00 €
UKUPNO (zaokruženo):			**194.000,00 €**

ZAKLJUČAK

Prema izvršenom izračunu utvrđujem sljedeću tržišnu vrijednost nekretnine i to: 8 poslovnih prostora, a koji se nalaze u podrumu, prizemlju, na 1. katu i na 2. katu poslovne zgrade – Tržnice Savica, na adresi Lastovska ulica 2A, Zagreb

PROCIJENJENA VRIJEDNOST **194.000,00 EUR**
(zaokruženo)

Tržišna vrijednost predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu za predmetnu nekretninu. U utvrđenu tržišnu vrijednost nekretnine nije uključen porez na promet nekretninama. Plaćanje ili oslobođenje od plaćanja PDV-a regulirano je sukladno važećem Zakonu o porezu na dodanu vrijednost.

Tomislav Perković, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Zagreb, Kačićeva 16
TOMISLAV PERKOVIĆ dipl.ing.arh.

Zagreb, 5.2.2024. godine

PRILOZI

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 22.01.2024. 12:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj ZK uloška: 15884

Broj zadnjeg dnevnika: Z-36790/2023
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
(SAMO ZA INTERNU UPORABU)

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 2832/2 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 25, 27, 28, 29, 62, 105, 152, 175 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2832/2	ZGRADA BR. 2A I 4 ZGRADE LASTOVSKA (POV. 859 ČHV ILI 3091 M2) I DVORIŠTE (POV. 170 ČHV ILI 610 M2)		1029	3701	Pripis iz uloška 3767
		UKUPNO:		1029	3701	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 17.07.2002. broj Z-16132/02 Zabilježuje se u smislu čl.141. Zakona o gradnji /NN-175/03/ da za zgradu br. 2A i 4 zgrade sagrađene na čkbr. 2832/2 nije priložena građevna i uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	25. Suvlasnički dio: 215/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) **poslovni prostor - skladište oznake S112 u podrumu zgrade Lastovska 2A, ukupne površine 112,00 m2** **"DIMONT-GRADNJA" D.O.O., LIPOVEČKA BR. 17, ZAGREB**	
25.1	Zaprimljeno 29.04.2019.g. pod brojem Z-21478/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL. BR. ST-1170/17 OD 15. VELJAČE 2018. I POSL. BR. ST-1170/2017-64 OD 24. TRAVNJA 2019.	
	27. Suvlasnički dio: 42/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27) **poslovni prostor - lokal oznake S7 u podrumu zgrade Lastovska 2A, ukupne površine 22,10 m2** **"DIMONT-GRADNJA" D.O.O., LIPOVEČKA BR. 17, ZAGREB**	
27.1	Zaprimljeno 29.04.2019.g. pod brojem Z-21478/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL. BR. ST-1170/17 OD 15. VELJAČE 2018. I POSL. BR. ST-1170/2017-64 OD 24. TRAVNJA 2019.	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **22.01.2024. 12:30:13** Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj ZK uloška: 15884

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
28. Suvlasnički dio: 19/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-28) **poslovni prostor - lokal oznake S10 u podrumu zgrade Lastovska 2A, ukupne površine 9,90 m2** **"DIMONT-GRADNJA" D.O.O., LIPOVEČKA BR. 17, ZAGREB**		
28.1	Zaprimljeno 29.04.2019.g. pod brojem Z-21478/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL. BR. ST-1170/17 OD 15. VELJAČE 2018. I POSL. BR. ST-1170/2017-64 OD 24. TRAVNJA 2019.	
29. Suvlasnički dio: 58/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29) **poslovni prostor - lokal oznake L75 u podrumu zgrade Lastovska 2A, ukupne površine 30,10 m2** **"DIMONT-GRADNJA" D.O.O., LIPOVEČKA BR. 17, ZAGREB**		
29.1	Zaprimljeno 29.04.2019.g. pod brojem Z-21478/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL. BR. ST-1170/17 OD 15. VELJAČE 2018. I POSL. BR. ST-1170/2017-64 OD 24. TRAVNJA 2019.	
62. Suvlasnički dio: 27/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-62) **poslovni prostor - lokal oznake L104 u podrumu zgrade Lastovska 2A, ukupne površine 14,35 m2** **"DIMONT-GRADNJA" D.O.O., LIPOVEČKA BR. 17, ZAGREB**		
62.1	Zaprimljeno 29.04.2019.g. pod brojem Z-21478/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL. BR. ST-1170/17 OD 15. VELJAČE 2018. I POSL. BR. ST-1170/2017-64 OD 24. TRAVNJA 2019.	
105. Suvlasnički dio: 40/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-105) **poslovni prostor - lokal oznake L30 u prizemlju zgrade Lastovska 2A, ukupne površine 20,85 m2** **"DIMONT-GRADNJA" D.O.O., LIPOVEČKA BR. 17, ZAGREB**		
105.1	Zaprimljeno 29.04.2019.g. pod brojem Z-21478/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL. BR. ST-1170/17 OD 15. VELJAČE 2018. I POSL. BR. ST-1170/2017-64 OD 24. TRAVNJA 2019.	
152. Suvlasnički dio: 61/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-152) **poslovni prostor - lokal oznake L71 na 1. katu zgrade Lastovska 2A, ukupne površine 32,10 m2** **"DIMONT-GRADNJA" D.O.O., LIPOVEČKA BR. 17, ZAGREB**		
152.1	Zaprimljeno 29.04.2019.g. pod brojem Z-21478/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL. BR. ST-1170/17 OD 15. VELJAČE 2018. I POSL. BR. ST-1170/2017-64 OD 24. TRAVNJA 2019.	
175. Suvlasnički dio: 30/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-175) **poslovni prostor - lokal oznake L142 na 2. katu zgrade Lastovska 2A, ukupne površine 15,90 m2** **"DIMONT-GRADNJA" D.O.O., LIPOVEČKA BR. 17, ZAGREB**		

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj ZK uloška: 15884

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
175.1	Zaprimljeno 29.04.2019.g. pod brojem Z-21478/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL. BR. ST-1170/17 OD 15. VELJAČE 2018. I POSL. BR. ST-1170/2017-64 OD 24. TRAVNJA 2019.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.01.2024.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **22.01.2024. 12:30:13** Stranica: 3

POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama te temeljem odredbi važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz izvanknjižna vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem.

Utvrđivanje stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, ukoliko je pregled učinjen, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne/laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednosti nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može pozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije. U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, isprintan u jednom primjerku. Stranci se daje jedan primjerak isprintanog elaborata i elaborat u PDF formatu.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenu uslugu.

Tomislav Perković, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Zagreb, Kačićeva 16
TOMISLAV PERKOVIĆ dipl. ing. arh.

Centar Akcija d.o.o.

CeA
Centar Akcije d.o.o., Zagreb
OIB 93462267870