

ZATEČENO STANJE

Fotografije su snimljene tijekom očevida dana 31.09.2018.
Pristup parcelama je direktno s asfaltirane mjesne prometnice.

STANJE NEKRETNINE

Zemljište se ne koristi, urednog je stanja i nije zapušteno.

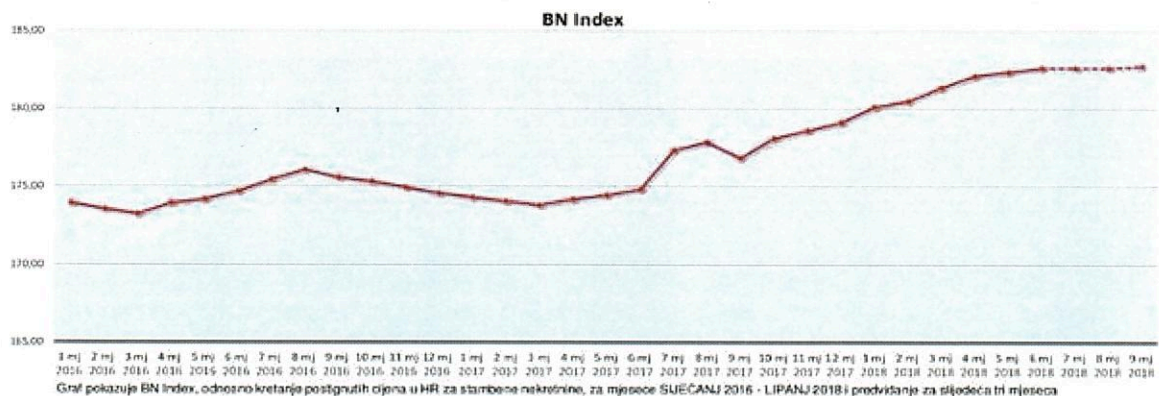
5. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

GOSPODARSKO STANJE U RH

Izvod iz publikacije HNB-a *Makroekonomska kretanja i prognoze, br. 4*: Nakon što je realni BDP stagnirao krajem prošle godine, u prva tri mjeseca 2018. gospodarska se aktivnost blago povećala podržana domaćom potražnjom, posebice osobnom potrošnjom. U skladu s povoljnim očekivanjima glede izvozne potražnje u nastavku godine te kapitalnih ulaganja i osobne potrošnje, očekuje se da bi stopa rasta BDP-a u 2018. mogla iznositi 2,8% i zadržati se na toj razini i u 2019. godini. Istodobno se očekuje nastavak rasta zaposlenosti i pad nezaposlenosti. U 2018. očekuje se ubrzanje inflacije na 1,7%, ponajviše kao rezultat povećanja doprinosa cijena energije zbog jačanja uvoznih inflatornih pritisaka. Unatoč oživljavanju domaćih inflatornih pritisaka, u 2019. inflacija bi se mogla blago usporiti zbog očekivanog smanjenja doprinosa cijena energije. Višak na tekućem i kapitalnom računu mogao bi se u 2018. i 2019. postupno smanjivati, poglavito pod utjecajem produbljivanja manjka u robnoj razmjeni s inozemstvom, dok bi se trend poboljšavanja relativnih pokazatelja inozemne zaduženosti mogao nastaviti. Monetarna politika HNB-a zadržala je svoj ekspanzivni karakter te nastavila podržavati oporavak gospodarstva uz održavanje stabilnog tečaja kune prema euru koji predstavlja preduvjet očuvanja financijske stabilnosti.

TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU RH

Posljednjih godina primjećuje se oporavak tržišta nekretnina nakon značajnog pada tokom nedavne recesije. Aktivnosti na tržištu nekretnina zadnjih se godina najviše odvijaju u segmentima rezidencijalnih i turističkih nekretnina. Prema podacima Burze nekretnina (www.burza-nekretnina.com) promatramo BN indeks pri čemu je vidljiv stabilan rast cijena stambenih nekretnina u 2018. godini:



Cijene najmova stanova u većim gradovima pokazuju još jači rast posljednjih godina, tako su u usporedbi s 2014. godinom prosječne cijene najmova u Zagrebu, Rijeci, Splitu i Zadru porasle preko 25%. Aktivnosti također ima i u maloprodajnom segmentu nekretninskog tržišta. Iako Hrvatska bilježi signifikantan broj trgovačkih centara još uvijek postoji interes za

određenim projektima, i to u sekundarnim gradovima. Od većih projekata (i gradova) izdvajamo ovogodišnje otvorenje Designer Outleta pored IKEA-e na istočnom ulazu u Zagreb te trgovački centar Max Stoja u Puli koji bi trebao svoja vrata otvoriti do kraja tekuće godine.

Tržište i dalje nedovoljno napreduje kada su u pitanju skladišni prostori. Upravo u ovom segmentu primjećuje se značajno veća potražnja za kvalitetnim skladišnim prostorima u odnosu na postojeću ponudu, i to prvenstveno u području Zagreba i Splita. Generalno, možemo reći da se na tržištu osjeti određeni optimizam no i dalje su prisutni brojni ograničavajući faktori za ispunjenje punog potencijala. Kao glavni problemi i izazovi za investitore i dalje se ističu neusklađenost zemljišnih knjiga i katastra, konstantne promjene poreznog tretmana, fiskalna neizvjesnost te neefikasnost i sporost sudskih mehanizama pri rješavanju sporova.

6. PRIKAZ POVRŠINA NEKRETNINE

Predmetna nekretnina, a prema dostavljenoj dokumentaciji, sastoji se od niže navedenih dijelova, te ima ukupnu površinu u iznosu od:

Opis	Tlocrtna površina [m ²]	koeficijent	Površina korisna [m ²]	GBP [m ²]	Volumen [m3]
građevinsko zemljište- k.č 533	2.302,00	1,00	2.302,00	0,00	0,00
Sveukupno			2.302,00	0,00	0,00

Opis	Tlocrtna površina [m ²]	koeficijent	Površina korisna [m ²]	GBP [m ²]	Volumen [m3]
građevinsko zemljište- k.č 534	1.876,00	1,00	1.876,00	0,00	0,00
Sveukupno			1.876,00	0,00	0,00

Opis	Tlocrtna površina [m ²]	koeficijent	Površina korisna [m ²]	GBP [m ²]	Volumen [m3]
poljoprivredno zemljište- k.č. 535	2.766,00	1,00	2.766,00	0,00	0,00
Sveukupno			2.766,00	0,00	0,00

Opis	Tlocrtna površina [m ²]	koeficijent	Površina korisna [m ²]	GBP [m ²]	Volumen [m3]
poljoprivredno zemljište- k.č. 536	1.014,00	1,00	1.014,00	0,00	0,00
Sveukupno			1.014,00	0,00	0,00

Za potrebe procjene vrijednosti građevine, ploštine površina i obujma građevina definiraju se i proračunavaju prema postupcima sadržanim u hrvatskoj normi HRN ISO 9836:2011.

7. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona 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 i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metode detaljno se obrazlaže u procjembenom elaboratu.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

Poredbena vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja. Pri tome se ne radi o zbroju navedenih vrijednosti, već o jedinstvenoj vrijednosti nekretnine koja obuhvaća sve svoje sastavne dijelove kao gospodarsku cjelinu.

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

U svrhu odabira metode za procjenu vrijednosti nekretnine, predmetna nekretnina se prema vrsti korištenja svrstava u građevinska zemljišta. S obzirom na stanje trgovanja u neposrednoj blizini nekretnine, tržišna vrijednost nekretnine je određena poredbenom metodom.

PRIKAZ PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Predmetna nekretnina je građevinsko zemljište.

Izvor poredbenih cijena građevinskog zemljišta je portal eNekretnine, zbirka kupoprodajnih cijena.

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Redni broj	ID ZKC	Opis nekretnine	Površina (m2)	Cijena po m2 (€)	Datum transakcije
1.	1020761	građevinsko zemljište	592	29,73	11.12.18.
2.	1006452	građevinsko zemljište	5208	35,64	29.10.18.
3.	882779	građevinsko zemljište	6837	21,45	20.4.18.
4.	950061	građevinsko zemljište	8174	29,56	16.7.18.
5.	573677	građevinsko zemljište	2564	26,07	23.5.16.

Grubo čišćenje:

Redni broj 1. odstupanje u površini

Redni broj 3. odstupanje u jediničnoj cijeni

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

102,00

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, Ilica 3, p. p. 80.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj	Lokacija	Opis nekretnine	Površina (m2)	Cijena po m2 (€)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korektivni faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
1.	1006452	građevinsko zemljište	5208	35,6	102,00	102,00	1,00	35,64
2.	950061	građevinsko zemljište	8174	29,6	100,51	102,00	1,01	30,00
3.	573677	građevinsko zemljište	2564	26,1	100,52	102,00	1,01	26,45

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

građevinsko zemljište	Procjenjivana nekretnina		Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Gradna b.b., Domaslovec		1006452	950061	573677
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--				
Površina (m2)	7.958		5.208	8.174	2.564
Cijena po m ²	--		35,64	30,00	26,45
Indikator vrijednosti €/m2	30,70		35,64	30,00	26,45

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			4,94	0,70	-4,24
Odstupanje od prosjeka u postotku:			16%	2%	-14%
Kvadrat odstupanja:			24,43	0,49	18,01
Standardno odstupanje:	14,31	47%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	28,62	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

8. REKAPITULACIJA PROCJENE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti građevinskog i zemljišta u zk.ul. 3040 i 1827., k.o. Domaslovec, tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

metoda procjene			iznos [€]
poredbena metoda - građevinsko zemljište, zk.ul. 3040 i 1827			244.000,00 €
procjenjena vrijednost:			244.000,00 €
tržišna vrijednost nekretnine	244.000,00 €	tj.	30,66 €/m ²
		ili	
	1.830.000,00 kn	tj.	229,96 kn/m ²

TEČAJ:

EUR	HRK
1,00 €	7,50 kn

Navedeni iznos tržišne vrijednosti ne uključuje porez na promet nekretnina i porez na dodanu vrijednost.

9. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena Grada Zagreba), internetskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda, Državni zavod za statistiku. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos tržišne vrijednosti procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Bernard Mahečić dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za građeljstvo, arhitekturu i procjenu nekretnina
4 Su-78/17



Zagreb, 31. svibnja 2019.

REZULTATI OČEVIDA - FOTODOKUMENTACIJA

