

Sprengnetter d.o.o.
Ulica grada Vukovara 284
10000 Zagreb
Hrvatska
+3851 3010 474

SPRENGNETTER

Procjembeni elaborat

Nekretnina: Dom za starije i nemoćne



Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska općina Hrašće
Tržišna vrijednost na dan 09.12.2019. (zaokruženo) EUR: 165.000,00
Nova građevinska vrijednost EUR: 199.615,81
IFRS 13 Level: 3

Izrada procjembenog elaborata:

Kontrola

I. Borović Milašinović



S. Sabolović

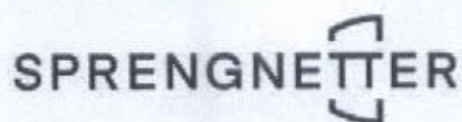
Iva Borović Milašinović d.i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Sprengnetter d.o.o.

Darko Sabolović i.g.
Sprengnetter d.o.o.

Zagreb, 09.12.2019.

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće



Općenito

Klijent	
Klijent	Addiko Bank d.d.
Adresa klijenta	Slavonska avenija 6, Zagreb
Nekretnina	
Adresa	Antuna Arbanasa 66, 10000 Zagreb
Tip nekretnine	Dom za starije i nemoćne
Datum očevida	17.10.2019.
Datum vrednovanja	09.12.2019.
Pravni pregled	
Vlasnik	Prema priloženom zk izvatku
Zk uložak	803
Suvlasnički dio	-
Katastarska općina	Hrašće

Sažetak procjemenog elaborata

Metoda

Poredbena

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

165.000,00 €

Jedinična cijena

538 €/m²

PDV

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće



Sadržaj

Općenito	2
Imenovanje	4
Reference	6
Zadatak	7
Osnovne informacije i dokumentacija	8
Analiza tržišnih cijena	8
Nalaz	9
Lokacija	9
Država: Hrvatska	10
Grad: Zagreb	10
Mikrolokacija	10
Legalni status	11
Identifikacija čestica	11
Opis nekretnine	12
Fotodokumentacija	13
Iskaz površina	18
Nova građevinska vrijednost	20
Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	21
Metoda procjenjivanja	23
Poredbena metoda	23
Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna	23
Poredbene nekretnine	24
Izračun tržišne vrijednosti	26
Property and market rating	28
Real estate	28
Zaključak	32
Povjerljivost, uvjeti i opseg procjembenog elaborata	33
Dokumentacija	34

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće

SPRENGNETTER

Imenovanje



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

Broj: 4 Su- 108/2019
Zagreb, 25. siječnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Sprengnetter d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **SPRENGNETTER d.o.o.** iz Zagreba, Ul. grada Vukovara 284 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Sprengnetter d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Sprengnetter d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Ive Borović Milašinović, stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u tvrtci Sprengnetter d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće

SPRENGNETTER

2

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

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ. spec. crim.



O tome obavijest:

1. SPRENGNETTER d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće

SPRENGNETTER

Reference

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/2017, 34/2018, 36/2019)
- Bilten "standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- 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, 49/19)

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće



Zadatak

Procjembeni elaborat je izrađen za potrebe	Addiko Bank d.d.
Šifra klijenta	250413
ID kolaterala	386550
Datum narudžbe	3.08.2019
IRFS 13 Hierarchy Level	3

Pozivamo se na detaljne upute definirane u Uvjetima angažmana za procjenu gore navedene nekretnine.

Uslugu procjene vrijednosti nekretnine vršimo u svojstvu VANJSKOG PROCJENITELJA. Potvrđujemo da imamo dovoljna znanja potrebna za procjenu ove vrste nekretnine kao i znanja o lokalnom tržištu te vještine i razumijevanje za kompetentnu procjenu vrijednosti nekretnine, a sve u skladu sa zakonskim propisima koji uređuju područje procjene nekretnina.

U mogućnosti smo pružiti nepristranu i objektivnu procjenu nekretnine. Potvrđujemo da nemamo konflikt interesa koji bi mogao spriječiti izradu procjene u ime Klijenta. Nemamo materijalnih interesa, sadašnjih ili budućih, vezanih uz predmetnu nekretninu koji bi mogli dovesti do sukoba interesa te naša naknada ne ovisi o procijenjenoj vrijednosti.

Upućeni smo da je procjena vrijednosti nekretnine zatražena kao REDOVNO PRAĆENJE VRIJEDNOSTI KOLATERALA

Procjembeni elaborat vrijednosti nekretnine je izrađen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). Potrebno ga je promatrati kao cjelinu, uključujući pretpostavke, uvjete i odredbe koji su dio ovog elaborata.

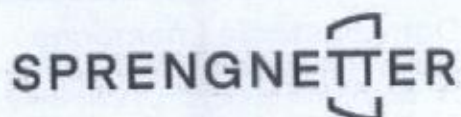
Vrijednost nekretnine određena u ovom elaboratu predstavlja tržišnu vrijednost, čija je definicija prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina „iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.“

Potvrđujemo da je ovaj elaborat dan na povjerenje stranci kojoj je upućen, sa određenom svrhom za koju je izrađen i da ne postoji nikakva odgovornost trećih osoba.

Ovaj elaborat, kao i njegovi pojedini dijelovi ili reference ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta, kao niti u komunikaciji sa trećim stranama bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće



Osnovne informacije i dokumentacija

X	Zk izvadak	X	Iskaz površina		Nenadoknadivi troškovi
X	Kopija katastarskog plana		Nacrti		Interni procjembeni elaborat
	Prostorni plan		Kupoprodajni ugovor	X	Procjembeni elaborat eksternog procjenitelja
	Građevinska dozvola		Ugovor o zakupu		Račun dobiti i gubitka
	Uporabna dozvola		Lista zakupaca	X	Fotografije
X	Tehnički opis		Troškovi održavanja		

Analiza tržišnih cijena

Podaci o cijenama pribavljeni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

Opći uvjeti su priloženi na kraju elaborate. Procjembeni elaborat treba promatrati zajedno sa ovim poglavljem.

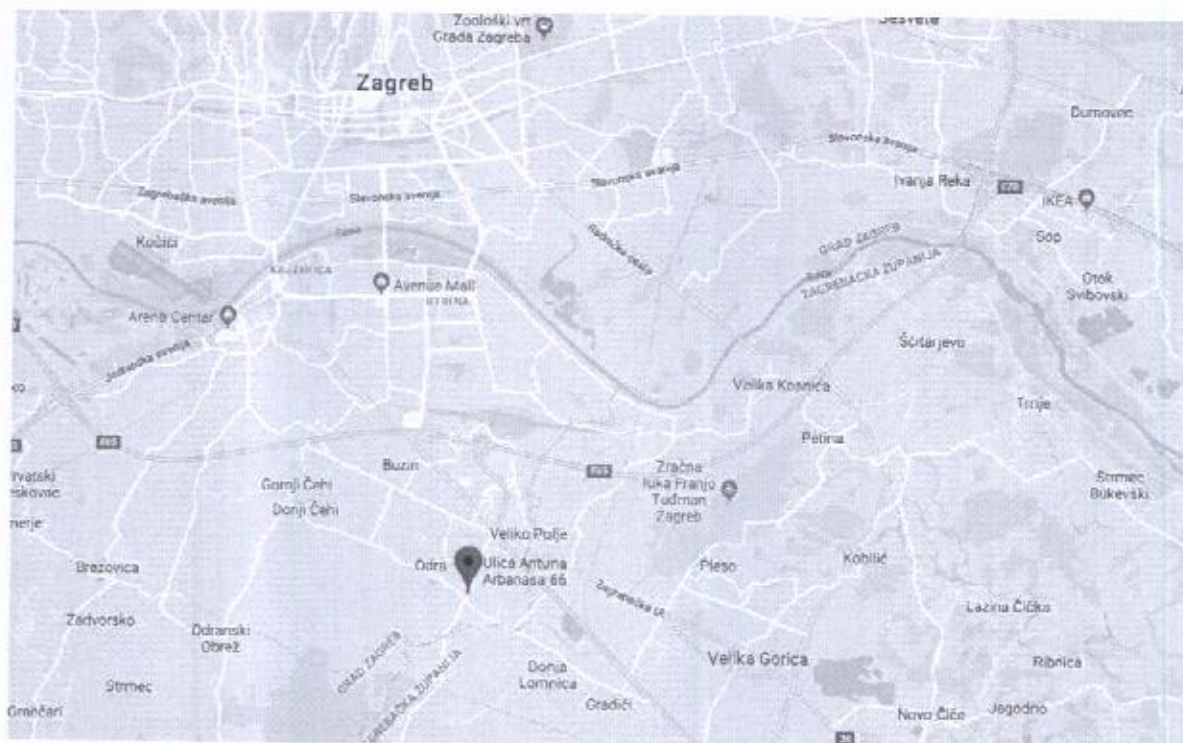
Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turapoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće

SPRENGNETTER

Nalaz

Lokacija



google.maps



google.maps

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće

SPRENGNETTER

Država: Hrvatska

Površina	56.542 km ²
Oblik vladanja	Republika
Populacija	4.284.889 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 790.017
Valuta	Kuna (100 lipa)

Grad: Zagreb

Površina	641 km ²
Populacija	802.338
Gustoća naseljenosti	1.232,47 stan./km ²
Udaljenost od regionalnih centara	Varaždin 85 km Rijeka 166 km Osijek 281 km Split 356 km

Mikrolokacija

Lokacija	Predmetna nekretnina nalazi se u stambenom naselju Hrašće Turopoljsko, predgrađu Zagreba, u ruralnom okruženju. Od centar grada je udaljeno oko 14 km, a od Velike Gorice oko 7 km. U naselju prevladavaju obiteljske kuće.
Pristupačnost	Pristup nekretnini omogućen je osobnim automobilom i autobusom.
Infrastruktura	U blizini su dostupni samo osnovni sadržaji. Sve ostalo dostupno je u Zagrebu ili Velikoj Gorici.
Parking	Na parkiralištu ispred zgrade
Komunalna infrastruktura	Vodovod, kanalizacija, struja, telefon, plin
Emitiranje i nasljedno onečišćenje	Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.
Pristup	Putem javne površine
Konkurencija na predmetnoj lokaciji	Srednja

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće



Legalni status

Kuća i pomoćna zgrada su u naravi u skladu sa upisom u zemljišne knjige i katastar.
Uz kuću je izvedena prizemna prigradnja u kojoj je bila smještena blagovaonica. Ova prigradnja nije upisana u zemljišne knjige niti ucrтана u katastru te se smatra nelegalnom. Moguće ju je ukloniti bez narušavanja stabilnosti legalnog dijela. Prigradnja nije predmet procjene.

U zemljišnim knjigama je zabilježeno

„Zabilježi se da u smislu članka 141. Zakona o gradnji (NN-175/03) za upis kuće br. 66 i dvije zgrade na zkčbr. 962/8 nisu priložene građevna i uporabna dozvola.“

Prilikom izrade ove procjene nije dostavljena dokumentacija kojom bi se dokazala legalnost nekretnine, stoga je očitovanje o legalnosti preuzeto iz prethodne procjene i pretpostavlja se da je točno.

U prethodnoj procjeni je navedeno:

„Prema navodu iz elaborata procjene vrijednosti nekretnine broj 1451/12 izrađene od HAAB-e iz 2012., u građevinskoj dozvoli (za potrebe ovog elaborata nije dobivena na uvid) je navedeno da je objekt bio izveden kao visoka prizemnica, prema tome smatra se da je stambeni objekt izgrađen 1975. bio prizemni, a sadašnja izvedena situacija je nadogradnja katom i potkrovljem za koju postoji građevinska dozvola, Klasa: UP/I-361-03/2007-01/444, Ur. broj: 251-13-22/111-07-11, Zagreb, 27.11.2007. Kopija iste se nalazi u prilogu. Uvid u glavni projekt nije omogućen, no u procjeni HAAB-e iz 2012. utvrđeno je da je sadašnje stanje izvedeno u skladu sa istim, osim balkona u potkrovlju na jugozapadnom pročelju koji nije predviđen projektom. Uz samu kuću na sjeverozapadnoj strani izvedena je prizemna dogradnja koja se u naravi sastoji od blagovaonice, kuhinje i ulaznog prostora. Predmetna nadogradnja, kako stoji u građevinskoj dozvoli, trebala je biti uklonjena prilikom nadogradnje objekta, međutim nije te se smatra nelegalnom.

Zahtjev za legalizaciju postojećeg stanja nije podnesen.

Na parceli se nalazi još jedna zgrada, u naravi garaža i spremište. Ista je u skladu s upisom u zemljišne knjige i katastar, no nije poznato postoje li za nju potrebne dozvole.“

Procjena se radi pod pretpostavkom legalnosti.

Identifikacija čestica

zemljišne knjige			
k.č.	k.o.	površina (m2)	oznaka zemljišta
1354/13	Hrašće	507	KUĆA BR. 66 I DVORIŠTE, ARBANASOVA ULICA
1354/22	Hrašće	1292	DVIJE ZGRADE I ORANICA, ARBANASOVA ULICA
962/11	Hrašće	50	ORANICA

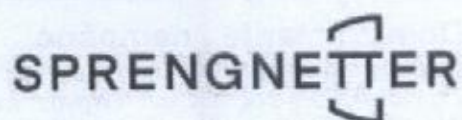
katastar			
k.č.	k.o.	površina (m2)	način uporabe
3675/2	Odra	507	KUĆA BR.66, Hrašće Turopoljsko, Ulica Antuna Arbanasa 66
3675/3	Odra	1292	dvije zgrade i oranica
nepoznato	Odra	nepoznato	javno dobro putevi

Zk.č. 962/11 nije moguće identificirati u katastru. Prema identifikaciji na stranicama Ministarstva pravosuđa povezuje se sa nekom od čestica upisanih u posjedovni list 2270, posjednik javno dobro putevi.

Ista nije predmet procjene

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće



Opis nekretnine

Generalni opis objekta:	Dom za starije i nemoćne Originalno izgrađena obiteljska kuća prenamijenjena je u dom za starije i nemoćne. Dom je trenutno van funkcije. Nekretnina se ne koristi.
Tlocrti / koncepcija:	Zgrada se sastoji od podruma, prizemlja, kata i potkrovlja. U podrumu se nalaze pomoćne prostorije. U prizemlju i na katu se nalazi stambeni prostor (jedan stan po katu), odnosno sobe za štićenike sa pratećim prostorijama Potkrovlje je neuređeno. Izvedene su instalacije vode i kanalizacije.
Katovi:	Podrum + prizemlje + kat + potkrovlje
Godina izgradnje:	Gradnja: 1975. 2003. godine kuća je nadograđena
Konstrukcija:	Zidana od opeke
Opremanje, obnavljanje/izmjene	-
Temelji	Armirano-betonski trakasti
stropovi	Armiranobetonski
Krovna konstrukcija i pokrov:	Drveno dvostrešno krovšte Pokrov crijep
Pročelje	Ožbukana fasada
Unutarnji zidovi:	Od opeke
Prozori:	PVC sa izo ostakljenjem
Vrata:	Drvena, puna i ostakljena
Podne obloge:	Laminat, keramičke pločice
Stubište:	Armiranobetonsko stubište
Grijanje / ventilacija:	Centralno etažno plinsko
Sanitarije / kupaoonica:	Nižeg standarda
Rasvjeta / električna oprema:	Nižeg standarda
Posebni elementi:	-
Dom za starije i standard opreme:	Aдекватно starosti zgrade / osnovni
Vanjski sadržaji:	Dvorište je zapušteno
Parkirališta:	Na parceli ili u garaži
Kategorija nekretnine	B (izgrađeno nakon 1980)
Izgradnja i održavanje	Raspon uvida: Unutarnji i vanjski uvid Procjena stanja: kuća se ne koristi. Nisu vidljiva strukturna oštećenja, međutim, potrebna je obnova.
Nedostaci gradnje/građevine	Nema bitnih strukturnih nedostataka, međutim na pojedinim mjestima je otpala žbuka. Uklonjeni su radijatori.
Osobno dizalo:	ne postoji
Sustav za dojavu požara:	ne postoji
Certifikat energetske učinkovitosti	Nedostupan

Stanje okoliša	Dvorište je zapušteno
Opće stanje zgrade	Nisu vidljiva strukturna oštećenja, međutim, potrebna je obnova.
Utrživost	Srednja

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće

SPRENGNETTER

Fotodokumentacija



Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće

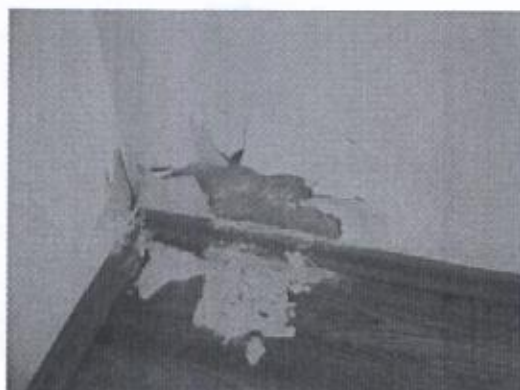
SPRENGNETTER



Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće

SPRENGNETTER



Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće

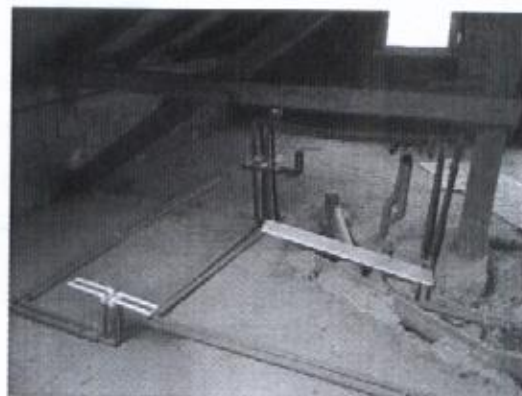
SPRENGNETTER



Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće

SPRENGNETTER



Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće

SPRENGNETTER

Iskaz površina

Preuzet iz prethodne procjene

PROSTOR	visina m	tlocrtna površina m²	koef.	neto korisna površina m²
SUTEREN				
hodnik		6,47	0,50	3,24
spremište		4,73	0,50	2,37
kotlovnica		7,05	0,50	3,53
spremište		2,20	0,50	1,10
hodnik		6,78	0,50	3,39
praonica rublja		5,94	0,50	2,97
mrtvačnica		5,59	0,50	2,80
spremište		11,82	0,50	5,91
sestrinska soba		4,63	0,50	2,32
UKUPNO		55,21		27,61
PRIZEMLJE				
ulaz i stubište		2,13	1,00	2,13
VISOKO PRIZEMLJE				
stubište i podest		3,57	1,00	3,57
blagovaonica		19,68	1,00	19,68
hodnik		3,44	1,00	3,44
soba 1		18,83	1,00	18,83
balkon		7,35	1,00	7,35
soba 2		17,41	1,00	17,41
soba 3		14,36	1,00	14,36
wc		2,14	1,00	2,14
kupaonica		3,66	1,00	3,66
soba 4		9,44	1,00	9,44
UKUPNO		102,01		102,01
KAT				
stubište i podest		7,80	1,00	7,80
hodnik		9,69	1,00	9,69
soba 1		14,45	1,00	14,45
soba 2		13,76	1,00	13,76
soba 3		18,64	1,00	18,64
balkon 1 (natkriveno)		3,69	0,50	1,85
balkon 1 (nenatkriveno)		3,69	0,25	0,92
soba 4		17,51	1,00	17,51
balkon 2 (nenatkriveno)		3,69	0,25	0,92
kupaonica		3,66	1,00	3,66

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće



wc		2,14	1,00	2,14
soba 5		9,44	1,00	9,44
UKUPNO		108,16		100,78

POTKROVLJE

stubište	>2,6	6,73	1,00	6,73
tavanski prostor	1,0 - 2,2	50,23	0,35	17,58
	2,2 - 3,9	51,04	0,50	25,52
		2,90	0,50	1,45
balkon				
UKUPNO		110,89		51,28
SVEUKUPNO		376,27		281,67

POMOĆNA ZGRADA

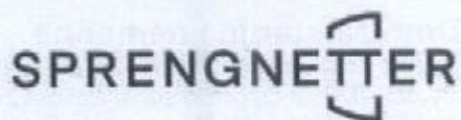
garaža i spremište		50,86	0,50	25,43
UKUPNO		50,86		25,43

SVEUKUPNO kuća i pom. zgrada		427,13		307,10
-------------------------------------	--	---------------	--	---------------

PROSTOR	visina m	tlocrtna površina m ²	koef.	neto korisna površina m ²
NELEGALNA PRIGRADNJA				
ulaz		3,32	0,75	2,49
blagovaonica		6,65	0,75	4,99
kuhinja		23,35	0,75	17,51
UKUPNO		33,32		24,99

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće



Nova građevinska vrijednost

Nova građevinska vrijednost (NGV) izračunava se kao umnožak neto korisne površine i jedinične cijene građenja ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje po m² ili m³ odabire se prema standardu gradnje u odnosu na etalonsku cijenu građenja za tipske objekte u pojedinoj regiji RH te prema cijenama gradnje ekvivalentnih objekata prema podacima biltena IGH - "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji".

U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija, građevinski i završni radovi, priključci instalacija te uređenje okoliša.

Neto korisna površina	Jedinična cijena	Nova građevinska vrijednost
307,10 m ²	650 €/m ²	199.615,81 €

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće



Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2019. u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 2,6%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,4%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 2,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 8,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 3,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku suviše za 10,7%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2019. u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 4,9%, za Jadran za 0,5% i za Ostalo za 1,6%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,5%, za Jadran za 9,1% i za Ostalo za 3,3%.

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
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
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,61	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	96,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,66	106,46	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,28
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,88	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24

Izvor: Državni zavod za statistiku sa Internet stranice <https://www.dzs.hr>

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće

SPRENGNETTER

Tržište nekretnina

BN indeks je u odnosu na isto razdoblje prošle godine narastao za 5,71%, a u odnosu na početak godine 4.77%.

Nastavlja se trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina. Rast cijena je ipak bitno niži od rasta cijena traženih nekretnina. Rast cijena nekretnina od početka ove godine najviši je rast u zadnjih 11 godina.

Rast cijena u Hrvatskoj nije ujednačen. Rast cijena je veći u većim gradovima i priobalju, dok je promet nekretninama u slavonskim županijama i Lici vrlo slab.

Zadnjih mjeseci na rast cijena je, između ostalog, utjecala i potražnja izazvana istekom roka za podnošenje zahtjeva za državne subvencije stambenih kredita, za što je rok isticao krajem rujna. Većina oglašanih nekretnina i dalje ne pronalaze kupce, što nam ukazuje da su većina traženih cijena previsoke.

Stambena novogradnja je i dalje motor rasta prosječnim cijenama i to posebno u velikim gradovima. Vlasnici nekretnina bi cijenu trebali prilagoditi tržištu, kako bi lakše prodali nekretninu.

Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.



Izvor: www.burza-nekretnina.com

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće



Metoda procjenjivanja

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

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

Poredbena metoda

Poredbena metoda u prvom je 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 pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja

Podaci o cijenama nekretnina za adekvatnu lokaciju pribavljeni su iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine.

Obrazloženje odabira metode i pretpostavke izračuna

Za određivanje tržišne vrijednosti odabrana je poredbena metoda. U blizini je zabilježeno dovoljno ostvarenih kupoprodaja, te će ove transakcije biti korištene u izračunu tržišne vrijednosti. Slijedom gore navedenoga, poredbena metoda će pokazati najrealniju vrijednost predmetne nekretnine.

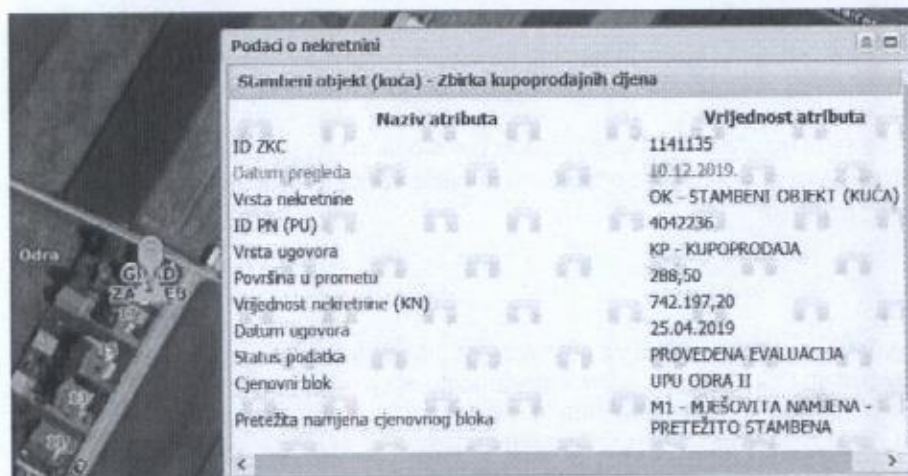
Poredbene nekretnine	Tržišna vrijednost predmetne nekretnine određena je usporedbom sa pet ostvarenih ujedno i važećih transakcija na približno istom području.
Prilagodba vrijednosti	Prilikom izračuna vrijednosti nekretnine izvršeno je umanjeње između 10 i 15% zbog veće površine predmetne nekretnine.
Pretpostavke	-

Dom za starije i nemoćne

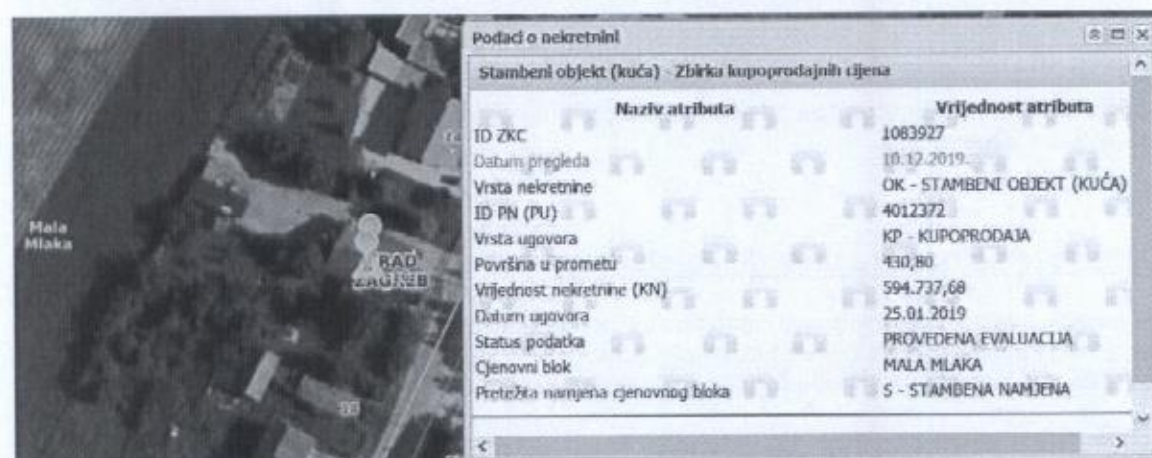
Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće

SPRENGNETTER

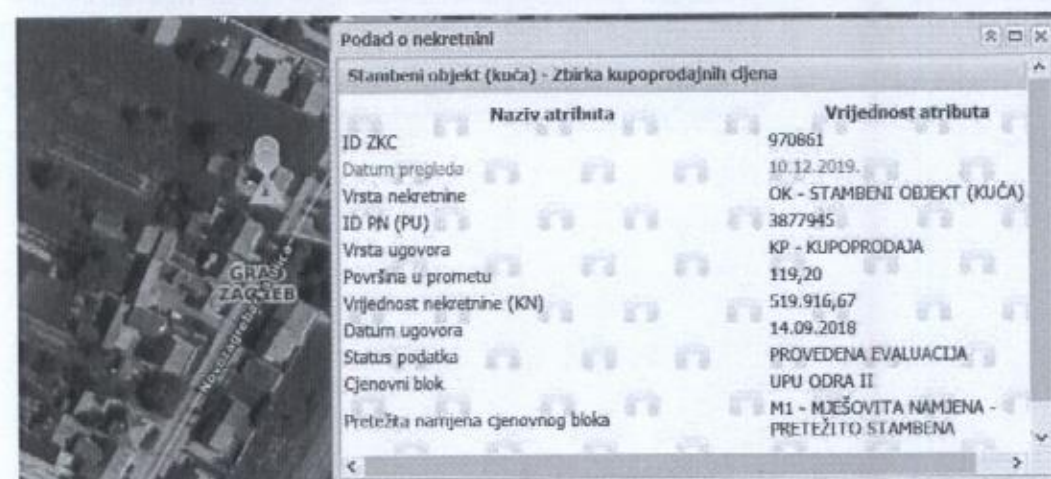
Poredbene nekretnine



Podaci o nekretnosti		
Stambeni objekt (kuća) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1141135
Datum pregleda		10.12.2019.
Vrsta nekretnine		OK - STAMBENI OBJEKT (KUĆA)
ID PN (PU)		4042236
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		288,50
Vrijednost nekretnine (KN)		742.197,20
Datum ugovora		25.04.2019
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		UPU ODRA II
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Podaci o nekretnosti		
Stambeni objekt (kuća) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1083927
Datum pregleda		10.12.2019.
Vrsta nekretnine		OK - STAMBENI OBJEKT (KUĆA)
ID PN (PU)		4012372
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		430,80
Vrijednost nekretnine (KN)		594.737,68
Datum ugovora		25.01.2019
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		MALA MLAKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - STAMBENA NAMJENA



Podaci o nekretnosti		
Stambeni objekt (kuća) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		970861
Datum pregleda		10.12.2019.
Vrsta nekretnine		OK - STAMBENI OBJEKT (KUĆA)
ID PN (PU)		3877945
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		119,20
Vrijednost nekretnine (KN)		519.916,67
Datum ugovora		14.09.2018
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		UPU ODRA II
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turapoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće

SPRENGNETTER

Podaci o nekretnosti		
Stambeni objekt (kuća) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		859272
Datum pregleda		10.12.2019.
Vrsta nekretnine		OK - STAMBENI OBJEKT (KUĆA)
ID PN (PU)		3758051
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		591,00
Vrijednost nekretnine (KN)		505.920,35
Datum ugovora		05.12.2017
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		HRAŠĆE
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - STAMBENA NAMJENA

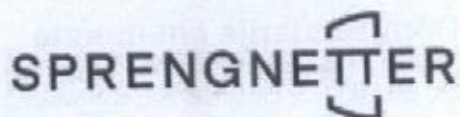
Podaci o nekretnosti		
Stambeni objekt (kuća) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		908365
Datum pregleda		10.12.2019.
Vrsta nekretnine		OK - STAMBENI OBJEKT (KUĆA)
ID PN (PU)		3790345
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		1.018,00
Vrijednost nekretnine (KN)		940.000,00
Datum ugovora		07.09.2017
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		UPIJ ODRA II
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Napomena

U eNekretninama nije upisana neto korisna površina kuće, već površina zemljišta ili tlocrtna projekcija kuće na zemljištu. Zato je neto korisna površina poredbenih nekretnina određena aproksimativno, na način da je preuzeta tlocrtna površina objekta iz katastra. Ova površina je pomnožena brojem etaža kako bi se dobila bruto površina. Da bi se izračunala neto korisna površina, uzet je prosječan odnos neto i bruto površina 1:1,25

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće



Izračun tržišne vrijednosti

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Godina adaptacije
Arbanasova 66	9.12.2019	307,10 m ²	po + pr + kat + pot	1977-2003	

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Lokacija nekretnine	IDZKC	Datum sklapanja ugovora	Površina	Kupoprodajna cijena	Godina izgradnje	Kupoprodajna cijena EUR/m ²
1	Odra	1141135	25.4.2019	197,00 m ²	742.197,20 kn	slična	508
2	Mala Mlaka	1083927	25.1.2019	198,00 m ²	594.737,68 kn	slična	404
3	Hrašće Turopoljsko	970861	14.9.2018	99,00 m ²	519.916,67 kn	slična	707
4	Hrašće Turopoljsko	859272	5.12.2017	104,00 m ²	505.920,35 kn	slična	644
5	Odra	908365	7.9.2017	267,00 m ²	940.000,00 kn	slična	475

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1	Odra	25.4.2019	508	131,15	131,15	1,00	508
2	Mala Mlaka	25.1.2019	404		125,02	1,05	424
3	Hrašće Turopoljsko	14.9.2018	707		118,96	1,10	780
4	Hrašće Turopoljsko	5.12.2017	644		110,46	1,19	765
5	Odra	7.9.2017	475		106,45	1,23	586

Interkvalitativno izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²	kvaliteta objekta / starost	površina nekretnine	lokacija, pogled	koef. preračunavanja	konačno izjednačena cijena EUR/m ²
1	Odra	508	0%	-10%	0%	-10%	457
2	Mala Mlaka	424	0%	-10%	0%	-10%	381
3	Hrašće Turopoljsko	780	0%	-15%	0%	-15%	663
4	Hrašće Turopoljsko	765	0%	-15%	0%	-15%	650
5	Odra	586	0%	-10%	0%	-10%	527

Srednja vrijednost EUR/m²

538

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće



Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	konačno izjednačena cijena EUR/m ²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	457	-80,92	-15%	80,92	6.548	prihvatljivo	prihvatljivo
2	381	-156,30	-29%	156,30	24.431	prihvatljivo	prihvatljivo
3	663	124,83	23%	124,83	15.582	prihvatljivo	prihvatljivo
4	650	112,39	21%	112,39	12.633	prihvatljivo	prihvatljivo
5	527	-10,77	-2%	10,77	116	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena	537,77
Standardna devijacija	121,65
Dvostruka standardna devijacija	243,30
Prosječno apsolutno odstupanje	118,61

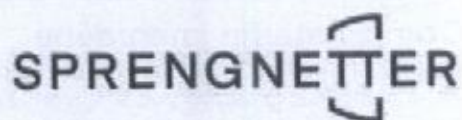
Tržišna vrijednost 307,10 m² x 538 €/m² = 165.149,88 €
1.227.975,43 kn

Tržišna vrijednost (zaokruženo) 165.000,00 €
1.230.000,00 kn

Srednji tečaj HNB-a na dan 9.12.2019 1 EUR = 7,435521 kn

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće



Property and market rating

The property and market rating is a standard instrument to describe the long-term sustainability of a property in its specific market. Measure of quality is the midterm selling of the real estate at an appropriate value between experts who have the necessary property and market information. The tenant's and borrower's creditworthiness as well as the probability of default are NOT subject of the market and property rating.

According to this definition the properties and their particular markets are assessed in a standardized procedure. In doing so, key figures are determined to rate the quality of the property, similar to the grading systems used in schools, which should serve the structured differentiation.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
excellent	very good	good	better than average	average	worse than average	modest	bad	very bad	disastrous

The property and market rating employs a scale flowing the pattern used by rating agencies and internal rating scale used by banks. It consists of 10 grades with 1 representing an 'excellent' rating and 10 representing a 'disastrous' one.

Real estate

Valuer	sn-valuation-vm\iborovic
Valuation date	09.12.2019
Street	Antuna Arbanasa 66
Zip code, city	10020, Hrašće Turopoljsko
Region	Grad Zagreb
Cadastral number	803
Land register	Novi ZagrebNovi Zagreb, Hrašće
Designation	Obiteljska kuća
Asset class	Residential
Identifier	
Collateral id	386550
Internal id	h6p7P
Market value	165.000,00
Rating date	09.12.2019

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće



Result of property and market rating

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
excellent	very good	good	better than average	average	worse than average	modest	bad	very bad	disastrous

Rating	rating	weighting
Criteria Class 'Market'	6	20 %
Criteria Class 'Location'	6	30 %
Criteria Class 'Real Estate'	7	20 %
Criteria Class 'Quality of the property cash flow'	6	30 %
Rating result	6	100 %
Market (y)	6,0	
Market (x)	6,4	

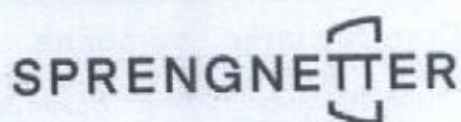
The property is overall a worse than average marketable real estate. The rating reflects that it is worse than average location and the average regional market situation as well as the modest property qualities and the worse than average quality of the cash flow.

Criteria Classes in Detail

Criteria class 'National Market'	rating	weighting
vis major	7	5 %
socio-demographic development	8	10 %
economy development and attractivity	8	30 %
political, legal, taxation, currency, frameworks	8	15 %
real estate market	7	40 %
national	8	30 %
Criteria class 'Regional Market'	rating	weighting
vis major	5	5 %
socio-demographic development	5	15 %
economy development and attractivity	5	35 %

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće



real estate market	5	45 %
regional	5	70 %
Rating of group criteria 1		20 %

Criteria class 'Location'	rating	weighting
suitability of the micro location for the object and use	6	20 %
image of the neighbourhood and the property	6	15 %
quality of street connection of plot and neighbourhood	6	25 %
access to local amenities and quality of tenants and users	7	20 %
vis major	5	20 %
Rating of group criteria 2	6	30 %

Criteria class 'Real Estate'	rating	weighting
architecture / construction	6	10 %
FF & E	7	20 %
condition of the property	7	30 %
plot situation	7	20 %
environmental qualities / problems of the property	5	10 %
economic efficiency of the building conception / layout	5	10 %
Rating of group criteria 3	7	20 %

Criteria class 'Quality of the cash flow'	rating	weighting
lease situation / occupier situation	7	15 %
potential lease increase / potential value increase	6	10 %
future marketability	6	20 %
vacancy /occupancy	7	25 %
recoverable and non-rec. management costs	5	20 %
third-party use	6	10 %
Rating of group criteria 4	6	30 %

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće



		poor	average	good
RE MARKET	good	„GOOD“ offensive strategy R3 → building up competitive advantage by comprehensive redevelopment → with high development investments → possible disinvestment, if potential will be exhausted <i>for example:</i> older properties in good locations	„BETTER“ selective growth R2 → investment in property quality and management → establishing existing strengths → identify weaknesses → increase the service (FM) <i>for example:</i> older properties in 1A-locations	„BEST“ investment and growth R1 → optimization of the existing properties → secure the competitive advantages → maximize the investments <i>for example:</i> new properties with renting in 1A-locations
	average	„AVERAGE“ absorb capital R6 → to absorb the cash-flow → consider property sale → specialization, to search for niches, redevelopment to strengthen the competitive position <i>for example:</i> older rented properties in bad condition	„AVERAGE“ transition strategy R5 → identify growth areas → development of the market → invest selectively the purpose is to maximize the cash-flow <i>for example:</i> properties in medium locations at off-site facilities	„AVERAGE“ selective growth R4 → identify growth areas → investment depending on market developments → ensures good market positioning <i>for example:</i> excellent properties at unattractive locations with renting
	poor	„POOR DOGS“ disinvestment R9 → possible cash-flow skimming → plan application → realize equity release <i>for example:</i> unused properties at unattractive locations with no perspectives	„BARKING DOGS“ absorb capital R8 → thinning out business divisions / prepare for disinvestment → possible realization of value increases by property sale → minimization of investment <i>for example:</i> older rented properties at off-site facilities with no perspectives	„FAT DOGS“ defensive strategy R7 → hold the overall position → maximize cash-flow → investment in maintenance, efficient FM → reduction of the fixed costs by abandonment of investment <i>for example:</i> excellent properties in peripheral locations
		PROPERTY		

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće

SPRENGNETTER

Zaključak

Alternativna namjena	Stanovanje
Iznajmljivost	Loša
Utrživost	Srednja
Pozitivna svojstva	-
Negativna svojstva	Predgrađe, nekretnina je zapuštena

Ovaj procjembeni elaborat je izrađen sukladno dostavljenoj i dostupnoj dokumentaciji. U razmatranje su uzete usporedne nekretnine kao i eventualne posebne okolnosti. Posebna pažnja posvećena je lokaciji predmetne nekretnine, razvojnom potencijalu, alternativnoj namjeni, postojećim teretima kao stanje na tržištu.

Na temelju prethodno opisane i odabrane metode, pretpostavki i/ili posebnih okolnosti opisanih u ovom elaboratu, mišljenja smo da je na dan **09.12.2019.**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	165.000,00 €
Jedinična vrijednost	538,00 €/m ²
PDV	Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Izrada procjembenog elaborata:	Iva Borović Milašinović d.i.g. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Kontrola	Darko Sabolović i.g.
Zagreb	09.12.2019.

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turapoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće



Povjerljivost, uvjeti i opseg procjemenog elaborata

Ovaj procjemeni elaborat je izrađen za internu upotrebu naručitelja te procjenitelj nije odgovoran trećim stranama, čak ako je ovaj elaborat prosljeđen trećoj osobi od strane samog Procjenitelja. Sve treće osobe oslanjaju se na podatke iz elaborata na vlastitu odgovornost te Procjenitelj ne snosi nikakvu odgovornost. Ovaj elaborat, kao i njegovi pojedini dijelovi ili referenca ne smiju biti objavljeni kao dio bilo kojeg dokumenta bez prethodne pisane suglasnosti Procjenitelja.

Ne pregledavamo dokumentaciju o zakupu ili dokumente o vlasništvu te ne preuzimamo odgovornost za njihovo tumačenje. Kad je to moguće, vlasnička dokumentacija se dostavlja u elektronskom obliku. Preporučamo da dobivena dokumentacija bude pregledana, potvrđena i protumačena od strane pravника. Pretpostavljamo, osim ukoliko nije drugačije navedeno da svaka nekretnina ima valjan vlasnički list te da je utvrđiva, da je sva dokumentacija valjana te da ne postoje tereti, ograničenja, služnosti ili drugi bitni faktori koji bi imali značajan utjecaj na vrijednost. Nekretnina se smatra slobodnom i bez tereta te pretpostavljamo da nisu u procesu sudski sporovi.

Procjena je subjektivne prirode i predstavlja naše mišljenje o vrijednosti nekretnine. Zaključci navedeni u ovom elaboratu važeći su na dan vrednovanja, a ne uzimaju u obzir buduće događaje. Ne pretpostavljaju se nikakve promjene u nacionalnim ili lokalnim zakonima, propisima ili kodeksima. Podaci, procjene i mišljenja sadržani u ovom elaboratu, a koji su dobiveni iz vanjskih izvora pretpostavljaju se kao pouzdani i neovisno potvrđeni. Sve procjene prihoda i rashoda sadržane u ovom elaboratu koriste se samo u svrhu procjene vrijednosti i ne predstavljaju predviđanja budućih rezultata poslovanja. Analize sadržane u ovom elaboratu uključuju brojne procjene i pretpostavke vezane uz nekretnine, opće i lokalne gospodarske i gospodarske uvjete, kao i druga pitanja. Neke od procjena ili pretpostavke se neće ostvariti i može doći do nepredviđenih događaja i okolnosti. Dakle, stvarni događaji mogu se razlikovati od naših procjena, a takve varijacije mogu biti materijalno značajne.

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, osim ako ne čine sastavni dio građevine. U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavne komponente objekta. U našem procjemenom elaboratu nastojimo ukazati na sve lako uočljive nedostatke ili oštećenja koje smo uočili tijekom očevida kao i na nužna ulaganja ili popravke na koje smo bili upozoreni. Ne provodimo nikakva ispitivanja na nekretninama kao niti ispitivanje kvalitete nosive konstrukcije.

Za potrebe procjene se pretpostavlja da nije došlo do kontaminacije nekretnine (npr. kontaminacije tla), osim u slučaju da smo bili drugačije informirani. Međutim, ukoliko se ovakva pretpostavka pokaže netočnom, vrijednost procjene se može umanjiti.

Očevid na nekretnini je izvršen od strane Procjenitelja, a podaci dostavljeni od strane Klijenta su uzeti u obzir za potrebe procjene. Nismo proveli nikakva detaljna istraživanja na nosivoj konstrukciji obzirom da isto nije bilo predmetom narudžbe. Troškovi očiglednih oštećenja i potrebnih obnavljanja uzeti su u obzir. Nismo detaljno istraživali dozvole i legalni status zgrade, obzirom da isto nije bilo predmetom narudžbe.

Informacije vezane uz prostorne planove, kad je to moguće, prikupljene su u elektronskom obliku ili usmeno od strane ovlaštene osobe iz Ureda prostornog uređenja, a ukoliko je potrebna službena potvrda, preporučamo da se ovjera pribavi od strane odvjetnika.

Ako je to relevantno i ukoliko nije drugačije navedeno, pretpostavljamo da nekretnina posjeduje potrebne dozvole određene Zakonom i da nema odluka ili prijedloga Zakona koji bi mogli utjecati negativno ili pozitivno na predmetnu nekretninu.

Neto korisna površina preuzeta je iz dokumentacije dostavljene od strane klijenta. Nije provjeravano jesu li ti dokumenti još uvijek ažurni. Izmjera nekretnine nije predmet narudžbe i nije izvršena od strane Procjenitelja, dakle, ne možemo dati jamstvo na ispravnost površina.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu te je potrebno revidirati i ponovo izraditi procjemeni elaborat. Postojeći procjemeni elaborat temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama navedenim u elaboratu. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjemeni elaborat. Kako bi uzeli u obzir nepredviđene buduće događaje, kao što je promjena ekonomske situacije, visina zakupa ili stopa popunjenosti, preporuča se redovna revizija procjemenog elaborata.

Svjesni smo svoje dužnosti da informacije o klijentu tretiramo kao povjerljive obzirom da su te informacije dobivene kao rezultat poslovnog odnosa i nisu u javno dostupne. Takve informacije mogu se koristiti u onoj mjeri u kojoj je to razumno potrebno za pružanje usluga, te biti otkrivene ukoliko se klijent slaže ili zahtijeva da se to učini zbog zakona, propisa ili zahtjeva drugih nadležnih tijela.

Nismo odgovori za proizvode ili usluge za koje je opravdano potrebno da budu dobivene od drugih u svrhu pružanja usluga. Možemo delegirati trećim stranama pružanje bilo kojeg dijela usluge. Ukoliko to učinimo bez suglasnosti Klijenta, odgovorni smo za sadržaj koji su isporučile treće strane, odnosno, ukoliko smo to učinili uz suglasnost klijenta ili na njegov zahtjev, nismo odgovorni za sadržaj usluge koje su isporučile treće strane.

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće

SPRENGNETTER

Dokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 09.12.2019. 23:41

Katastarska općina: 9996, HRAŠĆE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-21835/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 803

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Kbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	962/8	KUĆA BR. 66 I DVORIŠTE, ARBANASOVA ULICA KUĆA BR. 66 DVORIŠTE			507 124 383	
2.	962/11	ORANICA			50	
3.	962/12	DVIJE ZGRADE I ORANICA, ARBANASOVA ULICA DVIJE ZGRADE ORANICA			1292 60 1232	
		UKUPNO:			1849	

DRUGI ODJELJAK

Kbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 18.01.2007. broj Z-4054/07 Zabilježuje se da u smislu članka 141. Zakona o gradnji (NN-175/03) za upis kuće br. 66 i dvije zgrade na zkrbr. 962/8 nisu priložene građevna i uporabna dozvola.	ZABILJEŽBA

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6. Vlastnički dio: 1/1 DOM ZA STARIJE I NEMOĆNE OSOBE VELIKO SRCE, MALOMLAČKA BR. 136, ZAGREB		
2.1	Zaprimljeno 18.02.2014. broj Z-7545/14 Temeljem Rješenja FENA-e, Regionalni centar Zagreb, Nagodbeno vijeće ZG07.kt: UP-I/110/07/13-01/5528 urbr: 04-06-14-5528-28 od 14. veljače 2014. zabilježuje se postupak otvaranja predstečajne nagodbe na dužnikom Dom za starije i nemoćne osobe VELIKO SRCE, Zagreb, Malomlačka 136 OIB 31221847036	ZABILJEŽBA
6.1	Zaprimljeno 29.05.2018 g. pod brojem Z-11482/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR.ST-1041/2018-12 OD 22.SVIJBNJA 2018.G., nad dužnikom Dom za starije i nemoćne osobe Veliko srce, Zagreb, Malomlačka 136	

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 09.12.2019. 23:41

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ODRA (Mbr. 335479)

Posjedovni list: 1877

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DOM ZA STARIJE I NEMOĆNE OSOBE VELIKO SRCE, MALOMLAČKA ULICA 136, MALA MLAKA 10020 ZAGREB-NOVI ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	31221847036

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3675/2	ARBANASOVA	507	5		
			KUĆA BR.66, Hrašće Turopoljsko, Ulica Antuna Arbanasa 66	124			
			DVORIŠTE	383			
		3675/3	ARBANASOVA	1192	5		
			2 ZGRADE	60			
			ORANICA	1232			
Ukupna površina katastarskih čestica				1799			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Dom za starije i nemoćne

Antuna Arbanasa 66, 10020 Hrašće Turopoljsko
Zk. uložak 803, Općinski sud u Novom Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb, Katastarska
općina Hrašće

SPRENGNETTER



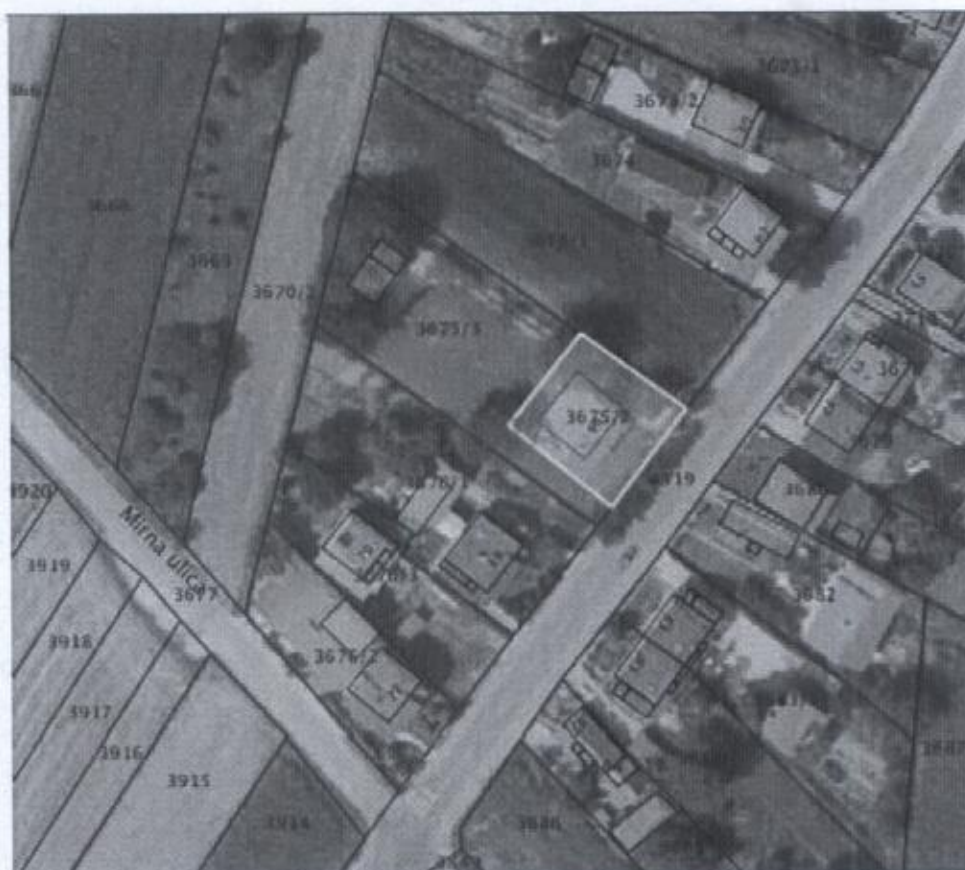
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ODRA 335479
k.č. br.: 3675/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 10.12.2019