

ALLEGRIAN d.o.o.

Ulica A. M. Reljkovića 2
10 000 Zagreb

mail: allegrian.ured@gmail.com
OIB: 86904330721

PROCJEMBENI ELABORAT

STRUČNO MIŠLJENJE

Svrha: ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:

**POSLOVNA GRAĐEVINA I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE
NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE**

(k.č. 15/1, 15/3, 16, k.o. DUGO SELO II)

Zagrebačka ulica, br. 223
10 370 DUGO SELO

Naručitelj

H-ABDUKO d.o.o.

Horvatova ulica, br. 80A
10 000 Zagreb

Mjesto i datum:
Zagreb, travanj 2021.

Sadržaj

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA	3
POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE,	4
POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA.....	4
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE.....	5
ZADATAK.....	8
Procjenjivana nekretnina	8
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI.....	9
REZULTATI OČEVIDA.....	14
Fotodokumentacija	14
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	17
Izračun površina i volumena prostora	21
OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	23
Obrazloženje za odabir metode	28
IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	29
IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM	32
POSLOVNA GRAĐEVINA I GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (k.č. 15/1, 15/3, 16, k.o. DUGO SELO II)	32
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (k.č. 15/3, 16, k.o. DUGO SELO II)	32
POSLOVNA GRAĐEVINA s pripadajućim zemljištem (k.č. 15/1, k.o. DUGO SELO II)	36
ZAKLJUČAK	42
Izjava o nepristranosti i neovisnosti.....	43
Prilozi	44

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA



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

Broj: 4 Su- 884/18
Zagreb, 26. lipnja 2018.

RJEŠENJE

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

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **ALLEGRIAN d.o.o.** iz Zagreba, Ul. A.M. Reljkovića 2 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 Allegrian 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 Allegrian 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 Sergija Štulića iz Zagreba, A.M. Reljkovića 2 stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlena u tvrtci Allegrian d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

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



O tome obavijest:

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

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu **Zakon**,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu **Pravilnik**,
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020))

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 107/95, 19/96, 88/98, 150/05),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)

- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19),
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 67/19),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18)

- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17)

- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 79/10, 107/14),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19),
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)

- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture

- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011. Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora,
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH

- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“ 2016, 8.izdanje (TEGoVA)

- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (eNekretnine),
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina),
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena)

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

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

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine (npr. pravo građenja ili pravo služnosti).

Tehnička oprema i druga oprema interijera (uređaji, namještaj i dekoracije) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno, odnosno posebno naglašeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmet procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe. 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 građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno vidljivo postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, prava služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili druga ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva (kuponprodaje),
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.).

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata predmetne nekretnine i imovine odgovaraju originalima
- podrazumijeva se vjerodostojnost i usklađenost dobivenih podataka od Naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- podrazumijeva se da su sve ovjere i potpisi na dokumentima autentični potpisi ovlaštenih potpisnika
- podrazumijeva se da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom uvida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti, te stoga utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), te Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, i važeće su jedino uz uvažavanje istih u smislu da svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

OPĆI UVJETI:

- u svim fazama postupka izrade procjemenog elaborata djelovali smo kao neovisna stranka
- imamo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se predmetna nekretnina nalazi, kao i znanja, vještine i sposobnosti da izradimo kvalitetnu procjenu
- mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti ne ovisi o iznosu naknade za izradu elaborata
- sva dokumentacija, uključujući radni materijal i „folderi“ (zbirke spisa, dokumenata i podataka koji se tiču predmeta) koji su izrađeni i/ili korišteni pri izradi ovog elaborata, vlasništvo su trgovačkog društva ALLEGRIAN d.o.o., Zagreb
- opći se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost Naručitelja i nas kao Izvršitelja

POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI:

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja, te temeljem uvida u dostupnu dokumentaciju (dostavljenu od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i putem maila).

U postupku izrade procjemenog Elaborata obavili smo pregled nekretnine i izvršili istraživanje tržišta nekretnina (lokalnog i šireg okruženja), obradili prikupljene podatke kako bismo ih protumačili koristeći pri tom važeće propise i standarde, te vlastita znanja, vještine i iskustvo.

Korišteni su relevantni podaci za izradu ovog Elaborata (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice Državne geodetske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda.

Vještak / procjenitelj ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni, te prikupljeni iz pouzdanih izvora. Također, u tom smislu ne možemo snositi odgovornost za mišljenja ili procjene od drugih strana, a koje su korišteni u ovom elaboratu.

Izrada elaborata pretpostavlja da su sve izjave / tvrdnje Naručitelja vezano za vlasnička prava i obveze prema nama kao Izvršitelju točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti redovnim zakonskim putem, a vlasnička dobra i utrživa.

Za eventualno drugačije iskaze površina pojedinih predmetnih zemljišnih čestica iz dokumentacije koja je dostavljena od strane Naručitelja, ne možemo preuzeti odgovornost.

Vjerodostojnost dobivenih informacija od Naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog Elaborata. Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane Naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (eNekretnine, e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom, bez obavljenih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti građevine, te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom.

Pretpostavka ovog procjemenog Elaborata jest da ne postoje neuobičajene ili skrivene karakteristike i obilježja nekretnine, uključivo površine zemljišta, podzemlja ili konstrukcije građevina koje bi mogle utjecati na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine.

Kao zadatak ovog procjemenog Elaborata (kojim se procjenjuje tržišna vrijednost nekretnine) nije naručena, niti uključena provedba posebnih istraživanja predmetnog zemljišta sa aspekta: analize tla, hidrogeoloških i/ili geoloških studija, karakteristika tla u seizmološkom smislu, kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata, kao i njihov utjecaj na tržišnu vrijednost zemljišta, odnosno nekretnine u cjelini. Također, za potrebe ovog Elaborata nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Zadatak ovog Elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine, pa je stoga procjena tržišne vrijednosti zemljišta izrađena pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Za potrebe ovog Elaborata nisu rađene posebne kontrole statike građevina, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Za potrebe ovog elaborata nisu izvršene detaljne izmjere. Podatke o površinama koji se nalaze u Elaboratu dobili smo analizom dostupne ili dostavljene dokumentacije.

Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti iznesen je temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu, odnosno dostupnih informacija na dan vrednovanja. Moguće je da različiti procjenitelji primjenom propisane metodologije iznesu drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka. Uz to, u smislu osobnog mišljenja, procijenjena vrijednost može odstupati ili varirati ovisno o osobi koja procjenjuje iste činjenice.

Napominjemo da procijenjena vrijednost nije garancija, budući da su tržišni uvjeti promjenjivi i neizvjesni, pa u tom smislu i procjembene rezultate treba promatrati i interpretirati u smislu navedene neizvjesnosti. Podrazumijeva se da procjenitelj ne može odgovarati za buduće promjene tržišnih cijena i okolnosti. Zaključno, sve navedene obrade podataka i analize, te mišljenja i zaključci bazirani su na pretpostavkama, te općim i posebnim, ograničavajućim uvjetima, pa se stoga radi o našim vlastitim nepristranim i neovisnim obradama podataka i analizama, te mišljenjima i zaključcima.

Konačno mišljenje, odnosno zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine rezultat je profesionalne procjene, te prakse i iskustva. Općenito, procijenjena vrijednost nekretnine pod utjecajem je promjena situacije na tržištu, odnosno tržišnih uvjeta, tj. direktno ovisi o odnosima ponude i potražnje, vremenu i uvjetima prodaje, marketingu, ali i o visini referentnih i drugih kamatnih stopa, kao ostalim objektivnim i/ili subjektivnim parametrima.

Također, eventualni netočni ulazni podaci dostavljeni od strane Naručitelja mogu rezultirati pogrešno prezentiranim vrijednostima, u kojem slučaju ne snosimo odgovornost.

Procijenjena vrijednost predmetne nekretnine može biti u potpunosti i vjerodostojno shvaćena i protumačena tek nakon razumijevanja svih podataka, te općih i posebnih pretpostavki i uvjeta.

Fotodokumentacija predmetne nekretnine izrađena je samo za potrebe ovog Elaborata, te se ne smije koristiti u bilo koje druge svrhe bez suglasnosti autora, odnosno procjenitelja.

Svu dokumentaciju (pisani, grafički i digitalni materijali) dostavljenu od strane Naručitelja u svrhu izrade Elaborata, smatramo i tretiramo kao poslovnu tajnu.

Ukoliko su dostavljeni pravni dokumenti, uvažit ćemo ih, ali ne preuzimamo odgovornost za pravno tumačenje istih, te preporučamo angažman pravnih stručnjaka za njihovu provjeru.

Dokumentaciju od nadležnih institucija ne pribavljamo bez dodatnog zahtjeva, te eventualno potrebne punomoći od strane Naručitelja.

Ovaj je Elaborat izrađen samo za potrebe Naručitelja, te nije dozvoljeno njegovo korištenje u druge svrhe osim one koja je navedena. Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive, te su namijenjene za isključivu upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju elaborata), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima i/ili stručnim savjetnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost.

Bilo kakvo širenje, javna objava i/ili distribucija i kopiranje ovog elaborata u cjelini ili parcijalno, strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja ili suglasnosti od strane Procjenitelja. Stoga posjedovanje originala elaborata ili njegove preslike ne daje posjedniku nikakvo pravo na objavljivanje niti na uporabu u druge svrhe od inicijalno namijenjene.

Bez prethodne suglasnosti procjenitelja, ovaj Elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupnim javnosti putem vijesti, službe za odnose s javnošću, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste, objavom putem interneta, unošenjem u bazu podataka.

Ovjerenom preslikom elaborata ne smatra se preslika koja nema vlastoručni potpis i otisnute službene pečate, budući je preslika bez navedenih elemenata podložna neovlaštenim izmjenama, pa je stoga nevažeća.

Svi korisnici ovog elaborata, te osobe kojima je na bilo koji način isti dostupan, trebaju sa svim podacima, kao i s elaboratom u cjelini postupati sukladno važećoj Općoj uredbi o zaštiti podataka (Uredba EU 2016/679), te ne učiniti ga dostupnim javnosti. Također, ovdje treba napomenuti da su u tom smislu u ovom Elaboratu u cjelini prikazani samo nužni podaci.

Ukoliko je zainteresiran za bilo kakav oblik stjecanja predmetne nekretnine, preporučamo Naručitelju ili bilo kojoj potencijalno zainteresiranoj strani u postupku izvršiti detaljne izmjere i preglede nekretnine, provesti vlastite dodatne analize tehničkih karakteristika nekretnine, provjere okoliša nekretnine, te pravnog statusa, kako bi se osim na ovaj Elaborat mogao osloniti i na navedene dodatne podatke.

Odgovornost procjenitelja ograničena je na iznos plaćene naknade za izvršenu procjenu, odnosno izrađeni procjembeni Elaborat. Prema trećim osobama ni u kojem smislu ne postoji odgovornost procjenitelja.

Pridržavamo pravo na opoziv, dopunu ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene i zaključka, temeljem naknadno dostavljenih informacija i/ili dokumentacije ili promijenjenih okolnosti.

Temeljem izvještajnih standarda koje primjenjuje Eurostat, ESB (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima Europske središnje banke u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24), te tromjesečne statistike koje objavljuje DSZ, aktualnost ovog Elaborata, odnosno procijenjenih tržišnih vrijednosti vremenski je ograničena na najviše tri mjeseca, odnosno jedan kvartal.

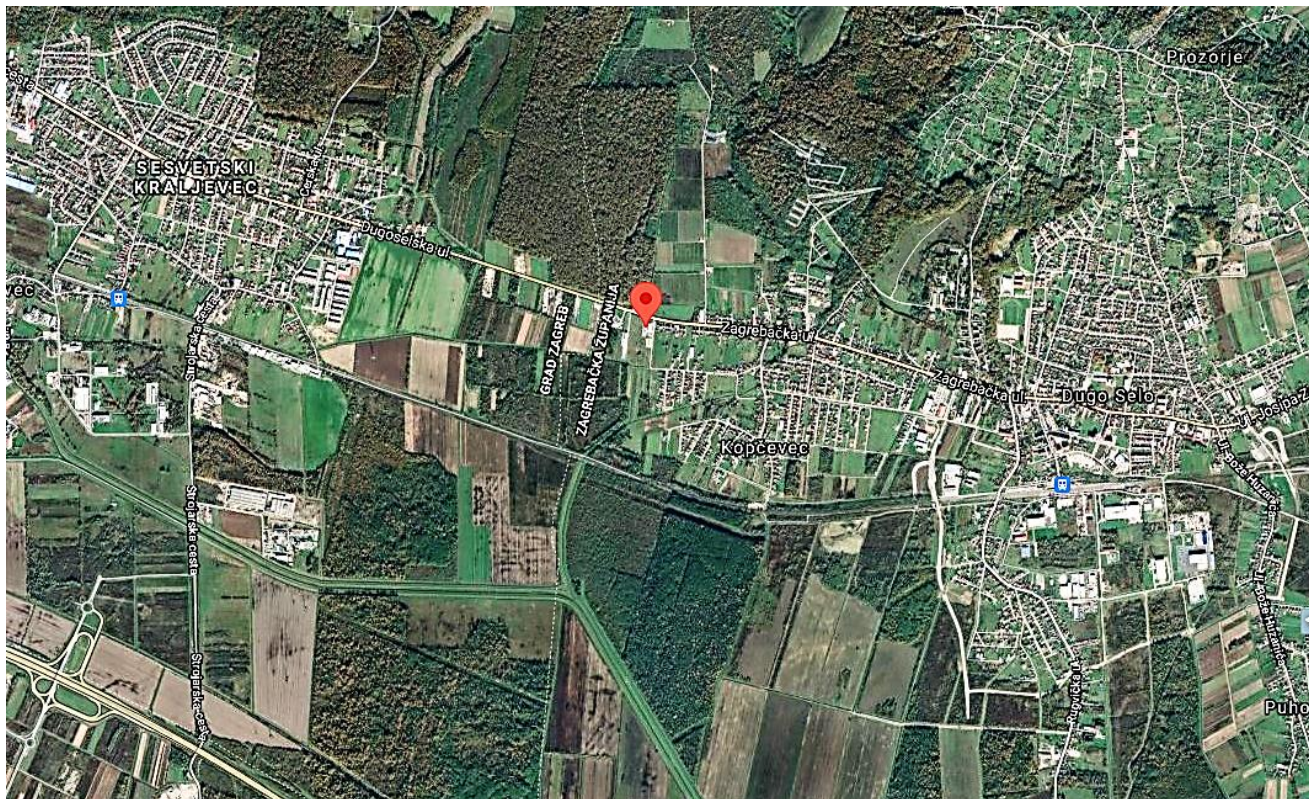
ZADATAK

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine, a za njegove vlastite poslovne potrebe.

Procjenjivana nekretnina

Opis:	Poslovna građevina i pripadajuće zemljište; neizgrađeno zemljište
Ulica i kućni broj:	Zagrebačka ulica, br. 223
Grad/Općina:	Dugo Selo
Četvrt/Naselje:	Dugo Selo; MS Dugo Selo - Zapad
Županija:	Zagrebačka
upis:	Glavna zemljišna knjiga
katastarska općina:	DUGO SELO II
zemljišnoknjižni uložak:	537
poduložak (suvlasnički dio):	-
zk. čestica broj:	15/1, 15/3, 16
Identifikacija:	k.č. 15/1, 15/3, 16, k.o. DUGO SELO II (Mbr. 308048)
Dan vrednovanja:	21.04.2021.
Dan kakvoće:	21.04.2021.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNOSTI NA KARTI



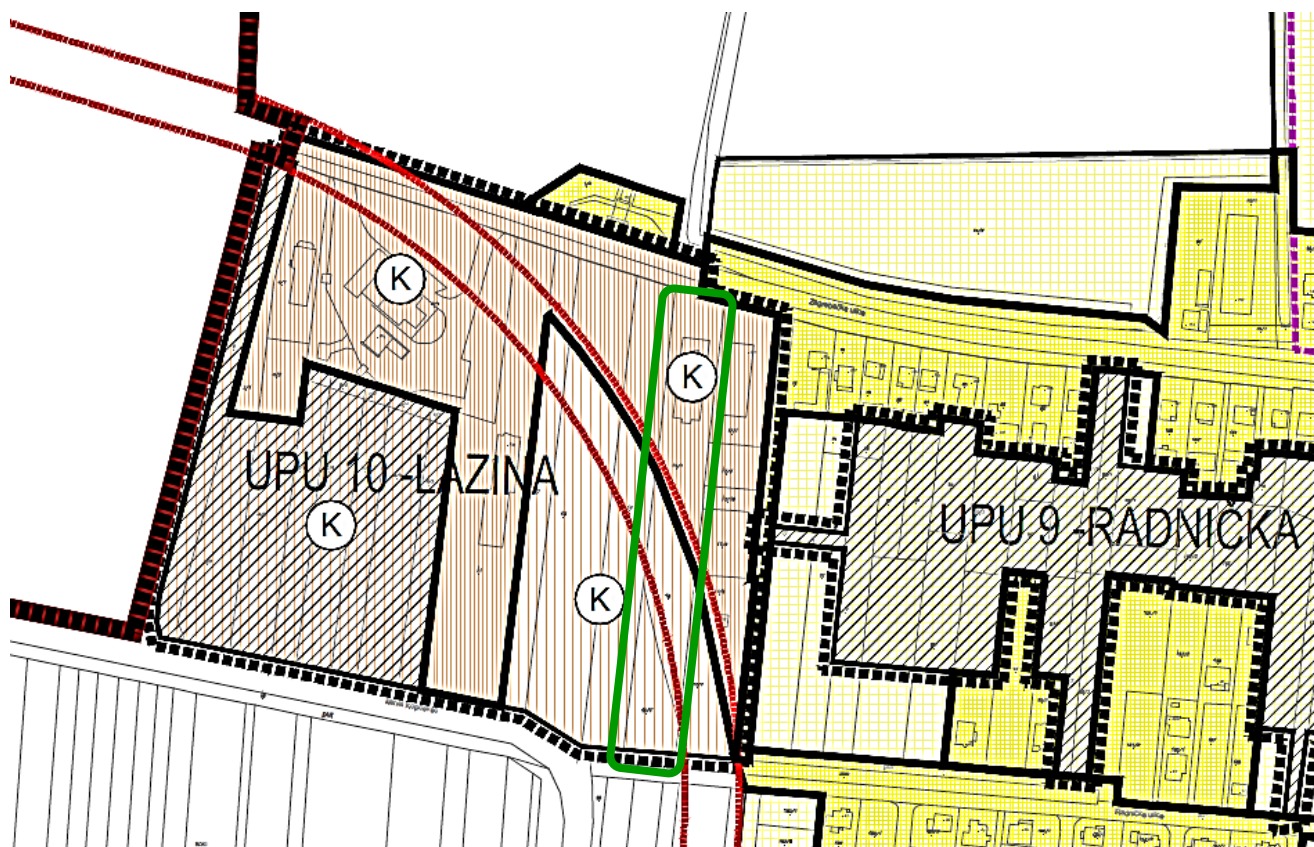
Izvor: <https://www.google.hr/maps/>, tip prikaza: karta; satelit ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>



Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>

Pročišćeni tekst i grafika Prostorni plan uređenja Grada Dugog Sela (Službeni glasnik Grada Dugog Sela 12/20 – pročišćeni tekst, 02/21 – ispravak) i X. izmjene i dopune prostornog plana uređenja (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, 03/21):

<https://dugoselo.hr/prostorno-planska-dokumentacija-grada-dugog-sela/>



izgrađeno neizgrađeno
 GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - izgrađeno/neizgrađeno
 GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - neuređeno
 GOSPODARSKA NAMJENA-POSLOVNA
 poslovna namjena - K, pretežito trgovačka - K2

Promet i infrastrukturni sustavi i mreže
 postojeće planirano
 KORIDOR PROMETNICE

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Županija:	ZAGREBAČKA
Grad:	DUGO SELO
Naziv prostornog plana:	X. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA DUGOG SELA
Naziv kartografskog prikaza:	DUGO SELO
Broj kartografskog prikaza	4.2.a.
Mjerilo kartografskog prikaza	1 : 5000
Odluka o izradi prostornog plana:	Odluka predstavničkog tijela o donošenju plana:
Službeni glasnik Grada Dugog Sela 11/20	*Službeni glasnik Grada Dugog Sela 03/21*
Javna rasprava (datum objave):	Javni uvid održan:
04.02.2021.	od - 10.02.2021. do - 17.02.2021.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
M.P.	Marjko Vinko, dipl. ing. arh.
Mišljenje na osnovu čl. 107. Zakona o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19). Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije, Zagreb, Ulica grada Vukovara 72 Klasa: 350-02/21-03/21 Ur. broj: 238/1-126-2102 od 09. ožujka 2021.	

OBVEZA IZRADE DETALJNIJIH PROSTORNIH PLANOVA:



URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA

1. UPU KORITNJAČE
2. UPU MLIN (UPU 2a, UPU 2b)
9. UPU RADNIČKA
10. UPU LAZINA
11. UPU KLANJEC

Izvadci iz tekstualnog dijela Prostorni plan uređenja Grada Dugog Sela:

2. UVJETI ZA UREĐENJE PROSTORA

2.2. Građevinska područja naselja

2.2.1. Opće odredbe za gradnju u građevinskom području naselja

Članak 8.c

2.2.3. Uvjeti gradnje poslovnih zgrada

Poslovne zgrade određene ovim Planom su građevine koje su u cijelosti ili većim dijelom gospodarske namjene, a koje zadovoljavaju odredbe posebnih propisa vezano uz zaštitu od buke i drugih štetnih emisija. Unutar poslovnih zgrada mogu se osim gospodarske namjene planirati djelatnosti koje upotpunjuju funkcioniranje osnovne djelatnosti (javne i društvene, ugostiteljsko-turističke, sportsko-rekreacijske i sl.). Unutar poslovnih zgrada određenih ovim Planom dopušta se izgradnja jednog stana za potrebe smještaja vlasnika.

Poslovne zgrade gospodarske namjene određene ovim Planom su:

- manje proizvodne, pretežito zanatske zgrade,
- poslovne zgrade (uslužne, trgovačke i komunalno servisne).
- sklonište za napuštene životinje (planska oznaka K4).

Zabranjuje se izgradnja proizvodnih hala i poslovnih prostora za usluge koje ne spadaju u tihe i čiste djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije na zasebnim česticama u građevinskom području naselja, osim na područjima na kojim je ovim planom ili provedbenim planom dozvoljeno isto.

Čiste i tihe djelatnosti gospodarske namjene su:

- zanatske proizvodne djelatnosti, maksimalne građevinske (bruto) površine 150m²
- uredi – uslužne i servisne djelatnosti, osim radionica za popravak, servisiranje
- trgovine maloprodaje, osim prodaje građevinskog materijala koji ne služi za završne radove u građevinarstvu
- skladišta (zasebne poslovne građevine) do 150 m² građevinske (bruto) površine građevine
- ugostiteljski sadržaji osim noćnog bara, noćnog kluba, disco bara i disco kluba.

Poslovne zgrade mogu se graditi u građevinskim područjima naselja:

- na posebno označenim površinama poslovne namjene unutar građevinskih područja naselja,
- na zasebnim građevnim česticama unutar građevinskih područja naselja.

Poslovne djelatnosti moguće je smjestiti i u sklopu stambene odnosno stambeno-poslovne zgrade ili u sklopu manjih poslovnih zgrada uz stambene i stambeno-poslovne zgrade.

U građevinskim područjima naselja na zasebnim građevnim česticama i na posebno označenim površinama poslovne namjene mogu se graditi poslovne zgrade koje svojom veličinom, smještajem u naselju i osiguranjem osnovnih priključaka na komunalnu i prometnu infrastrukturu omogućuju normalno funkcioniranje gospodarskih sadržaja bez štetnog utjecaja na okoliš i normalno funkcioniranje naselja.

Minimalna veličina čestice za gradnju poslovnih zgrada iznosi 400 m², iznimno za veće trgovačke centre 1,0 ha. Iznimno, minimalna veličina čestice za veće trgovačke centre može biti manja na česticama označenim u Planu kao površine poslovne namjene - K.

Maksimalna veličina čestice za gradnju poslovnih zgrada iznosi 1.000 m², iznimno za veće trgovačke centre 2,0 ha.

Izgrađenost građevne čestice ne može biti veća od 30%, iznimno za veće trgovačke centre 40%.

Minimalno 30% građevne čestice mora se urediti kao zelena površina na prirodnom terenu.

Iznimno u slučaju da se na građevnoj čestici izgradi dječje igralište opremljeno minimalno s tri igrala od kojih je jedno kombinirano (tobogan, penjalica i ljuljačka ili sl.) s antistres podlogom, zahtjev za uređenjem zelene površine može se smanjiti za 5%.

Iznimno u slučaju da se na građevnoj čestici izgradi zeleni otok sa podzemnim spremnicima za minimalno: staklo, plastiku, papir te nadzemni spremnik za metal, zahtjev za uređenjem zelene površine može se smanjiti za 5%. Odvoz navedenih komponenata u nadležnosti je pružatelja usluge prikupljanja komunalnog otpada na području Grada Dugog Sela.

Na jednoj građevnoj čestici moguća je izgradnja jedne ili više poslovnih zgrada koje čine cjeloviti prostorni sklop te pomoćnih građevina u funkciji osnovne namjene.

Etažna visina poslovnih zgrada ne može biti veća od podrum i/ili suteran, prizemlje, 1 kata i potkrovlja (tri nadzemne etaže). Dozvoljava se izvedba više podzemnih etaža sukladno Općim uvjetima za gradnju u građevinskom području naselja određenim ovim Planom.

Visina zgrade do vijenca ne može biti viša od 11,0m.

Koeficijent iskoristivosti građevne čestice je maksimalno 1,2.

Izgradnja terasa za ugostiteljske zgrade na zasebnim česticama dozvoljena je na minimalnoj udaljenosti 3 m od susjedne međe odnosno 6 m od susjedne građevine. Iznimno, udaljenost može biti i manja uz pisanu suglasnost vlasnika susjedne katastarske čestice.

Promet u mirovanju mora se riješiti na vlastitoj građevnoj čestici.

Udaljenost građevinske od regulacijskih linija prometnice je minimalno 5 m.

Na dijelovima čestice koje se nalaze uz stambenu ili stambeno-poslovnu izgradnju mora se prema toj izgradnji osigurati tampon zelenila minimalne širine 3,0 m.

Postojeće poslovne zgrade mogu se rekonstruirati ili izgraditi nove umjesto postojećih sukladno uvjetima iz ovog poglavlja s time da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali bez dodatnog povećanja.

Članak 8.i

2.2.9. Smjernice za izradu provedbenih planova za građevinska područja naselja

Ovim Planom određena je obveza izrade urbanističkih planova uređenja za građevinska područja naselja u točki 9.1. ove Odluke čije su granice obuhvata prikazane na kartografskim prikazima broj 3.3. Područja i i dijelovi primjene planskih mjera zaštite i 4. granice građevinskih područja naselja, a to su:

1. UPU KORITNJACE
2. UPU MLIN (UPU 2a, UPU 2b)
3. UPU LUKARIŠĆE
4. UPU PUHOVO
5. UPU KOPČEVEC
6. UPU LEPROVICA
7. UPU VELIKA OSTRNA
8. UPU ISTOK
9. UPU RADNIČKA
10. UPU LAZINA
11. UPU KLANJEC.

Osnovni cilj izrade predmetnih urbanističkih planova uređenja je regulacijom neizgrađenog i neuređenog dijela građevinskog područja naselja putem planiranja prometne i komunalne i druge infrastrukture te detaljnijim određivanjem namjena površina dovršenje izgradnje pojedinih dijelova naselja unutar obuhvata.

(...)

Za planiranje građevina unutar obuhvata predmetnih urbanističkih planova uređenja potrebno je primjenjivati odredbe za gradnju unutar građevinskog područja naselja određene ovim Planom pri čemu se omogućuje da se uz odgovarajuće obrazloženje odnosno kroz određivanje urbane koncepcije prostora odrede i drugačiji uvjeti.

Ovim Planom omogućuje se planiranje izgradnje većih višestambenih zgrada unutar obuhvata obavezne izrade provedbenih planova uz sljedeće smjernice:

- maksimalna visina višestambenih zgrada podrum, suteran, i četiri nadzemne etaže, pri čemu se može graditi više podrumskih etaža
- minimalna površina građevne čestice za višestambenu zgradu 800 m²
- maksimalna izgrađenost građevne čestice 40%
- maksimalno broj stanova - 18 stanova/zgradi
- maksimalni koeficijent iskoristivosti 2,0
- minimalna potrebna širina građevne čestice za izgradnju višestambene zgrade 22 m
- minimalni broj parkirališnih mjesta po stanu 1,5
- minimalni postotak zelene površine na prirodnom terenu 30%
- omogućuje se izgradnja najviše 2 kolna ulaza na građevnu česticu minimalne širine za jednosmjerni promet 3,5 m, za dvosmjerni promet minimalno 5,5 m te maksimalne širine 6,0 m.

Iznimno, ako se provedbenim planovima sa sve četiri strane stambene ili stambeno-poslovne zgrade planira uređenje javnih zelenih ili pješačkih površina onda maksimalni koeficijent izgrađenost građevne čestice može biti 1,0, a maksimalni koeficijent iskoristivosti 5,0.

Kroz izradu provedbenih planova potrebno je za područja predviđena za obiteljsku izgradnju predvidjeti minimalno 10%, a za područja predviđena za višestambenu izgradnju minimalno 20% javnih površina od ukupne površine provedbenog plana. Javnim površinama se smatraju javni parkovi i zaštitne zelene površine, javne pješačke površine, vodotoci sa pripadajućim zaštitnim pojasom, drvoredi, rekreacijske površine i sl. Iznimno, kroz posebno obrazloženje mogu se predvidjeti i manje javnih površina unutar obuhvata provedbenog plana.

Na području Grada Dugog Sela na snazi su provedbeni planovi za građevinska područja naselja određeni u točki 9.1. ove Odluke čije su granice obuhvata prikazane na kartografskim prikazima broj 3.3. Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite i 4. granice građevinskih područja naselja, a to su:

- 1a. URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA ZA PODRUČJE MARTIN BREGA
(Službeni glasnik Grada Dugog Sela br. 3/03 i 7/11)
- 2a. DETALJNI PLAN UREĐENJA ZONE "CENTAR" NASELJA DUGO SELO
(Službeni glasnik Grada Dugog Sela br. 2/96, 3/99, 7/99, 3/00, 7/01, 5/04, 4/07, 1/11, 7/13, 3/16 i 7/17- pročišćeni tekst)
- 3a. DETALJNI URBANISTIČKI PLAN "CENTAR II"
(Službeni glasnik Grada Dugog Sela br. 11/02, 12/02, 2/07 i 10/10)
- 4a. DETALJNI PLAN UREĐENJA MARTIN BREG
(Službeni glasnik Grada Dugog Sela br. 14/06)
- 6a. URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA DUBRAVA
(Službeni glasnik Grada Dugog Sela br. 5/12)
- 7a. URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "OSNOVNA ŠKOLA DUGO SELO - ZORIČEVA"
(Službeni glasnik Grada Dugog Sela br. 2/13)
- 8a. UPU LEPROVICA JUG
(Službeni glasnik Grada Dugog Sela br. 4/16.)

Područja unutar obuhvata provedbenih planova iz prethodnog stavka predstavljaju iznimku određenu ovim Planom. Akti za građenje svih planskih građevina unutar obuhvata tih planova izdavat će se na temelju odredbi za gradnju tih planova. Eventualne izmjene i dopune predmetnih provedbenih planova odnosno prilikom izrade novih provedbenih planova umjesto postojećih potrebno ih je uskladiti sa zakonskim i podzakonskim propisima iz oblasti prostornog uređenja, a uvjete za gradnju zgrada (oblik i veličina građevne čestice, kig, kis, minimalne površine zelenila, smještaj i potreban broj parkirališnih mjesta, katnost, najveća visina zgrada i sl.) potrebno je odrediti unutar okvira minimalnih i maksimalnih vrijednosti određenih tim planovima.

(...)

Članak 48.

9. MJERE PROVEDBE PLANA

9.1. Obveza izrade prostornih planova

Granice izrade urbanističkih planova uređenja kao i granice urbanističkih planova koji su na snazi označene su na kartografskim prikazima u mjerilu 1:5.000 i 1:25.000.

Obveza izrade urbanističkih planova uređenja primjenjuje se samo na neizgrađena neuređena građevinska područja neovisno o granicama označenim u grafičkim prikazima.

Na građevinskim česticama na kojima je obvezna izrada urbanističkih planova uređenja, a koje su označene kao građevinsko područje – izgrađeno i građevinsko područje – neizgrađeno uređeno ili u slučaju izgradnje komunalne infrastrukture, mogu se izdavati akti o pravu građenja.

Područja i dijelovi primjene planskih mjera zaštite.

A) Popis i obuhvat obavezne izrade urbanističkog plana uređenja

-GP NASELJA

1. UPU KORITNJAČE
2. UPU MLIN (UPU 2a, UPU 2b)
3. UPU LUKARIŠĆE
4. UPU PUHOVO
5. UPU KOPČEVEC
6. UPU LEPROVICA
7. UPU VELIKA OSTRNA
8. UPU ISTOK
9. UPU RADNIČKA
10. UPU LAZINA
11. UPU KLANJEC

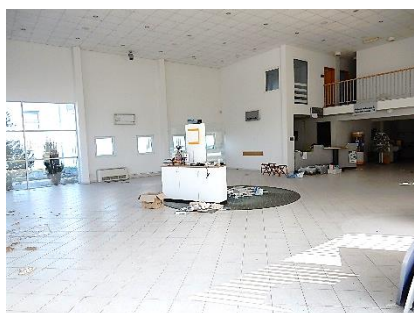
(...)

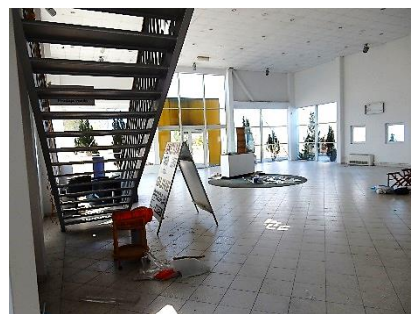
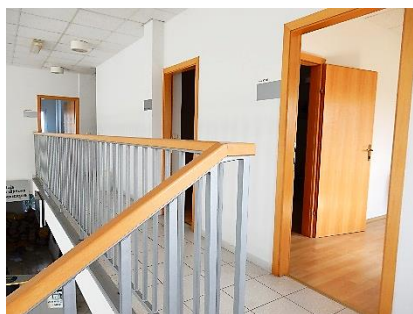
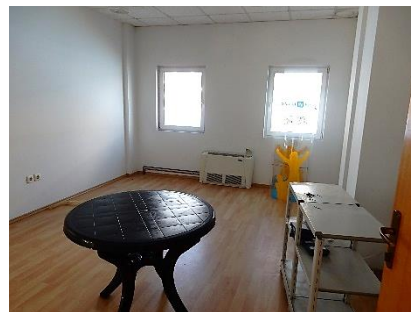
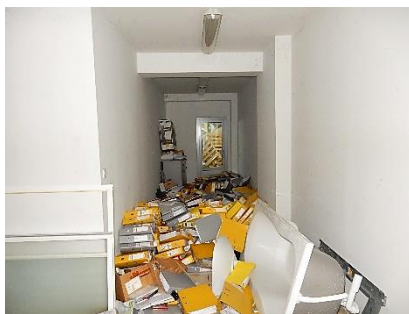
REZULTATI OČEVIDA

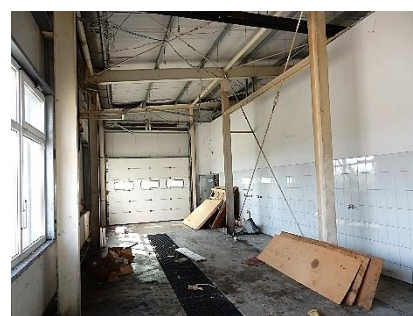
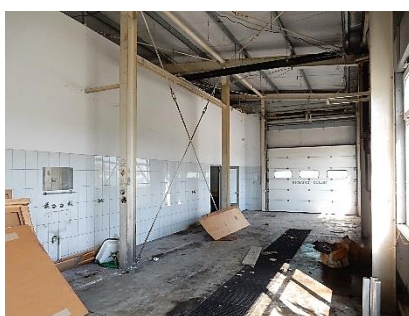
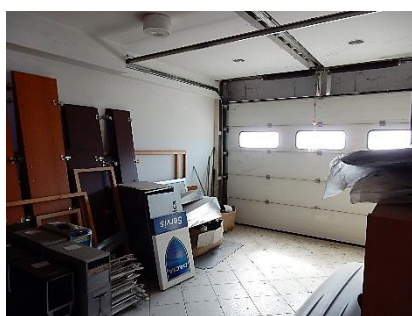
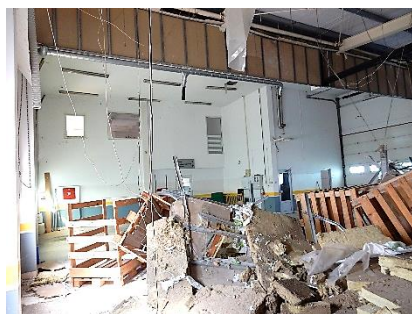
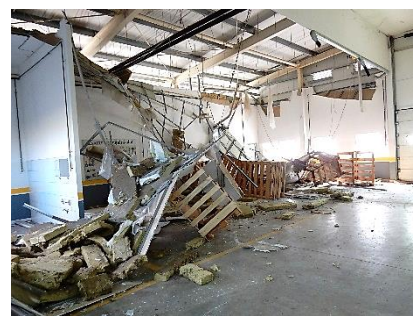
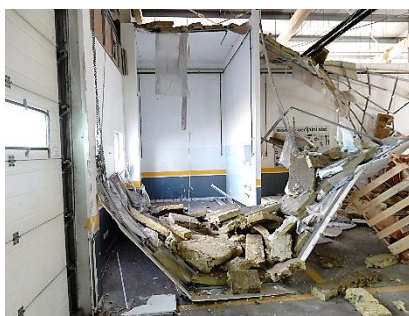
Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem očevida nekretnine i prikupljenih podataka od strane naručitelja.

Fotodokumentacija

izrađena na dan: 21.04.2020. godine







Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Predmetnu nekretninu u naravi čine POSLOVNA GRAĐEVINA I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE (k.č. 15/1, k.o. DUGO SELO II), te NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (k.č. 15/3 & k.č. 16, k.o. DUGO SELO II), i to u stvarnom, ali u formalnopravnom smislu, budući da je upisana u jedan zemljišnoknjižni uložak. Nekretnina se nalazi na rubu naseljenog dijela grada Dugo Selo, i to neposredno uz glavnu prometni koridor.

Upisane površine predmetnih čestica u katastarskom operatu i u zemljišnim knjigama su identične.

Obilježja:

- zatečeno stanje predmetne nekretnine vidljivo je na priloženoj fotodokumentaciji; održavanje nije zadovoljavajuće
- 1) **poslovna zgrada** je slobodnostojeća građevina, te čini jednu funkcionalnu cjelinu
 - predmetna se nekretnina na dan kakvoće ne koristi sukladno namjeni (auto salon, tj. prodaja i servis vozila),
 - iz zatečenog stanja, može se zaključiti da određeni dijelovi krovne konstrukcije ili pokrova imaju ili oštećenu hidroizolaciju, ili je ista dotrajala jer su na više mjesta zamijećeni tragovi prodora oborinskih voda iz smjera stropa
 - dio opreme strojarske naravi je uklonjen (npr. plinski kombi bojler za grijanje i pripremu tople vode, kompresor iz kompresorske stanice itd.)
 - zaključno: zgrada nije funkcionalnom stanju, te bi trebalo izvršiti određena ulaganja u nedostajuću opremu i sanacijske radove, uključujući i uklanjanje dijelova stropova koji su popadali na pod prizemlja (izolacijske ploče od kamene vune, dijelovi metalne podkonstrukcije, gipskartonske ploče itd.)
 - energetske karakteristike predmetne zgrade nisu poznate
 - okoliš oko građevina se ne održava, a čine ga asfaltirana prometnica s označenim parkirnim mjestima i s manipulativnim površinama, te zeleni hortikulturno uređeni pojas
 - parkiranje vozila moguće je na označenim parkirnim mjestima u blizini zgrade
- 2) **zemljište** je u naravi neizgrađeno građevinsko zemljište
 - pretežno ravno i bez izraženog nagiba, trapeznog oblika, neuređeno, ozelenjeno samoniklim raslinjem; neograđeno, izvan uporabe
 - pristup nekretnini moguć je vozilima, te lokalnim gradskim javnim prijevozom
 - pristupna prometnica je asfaltirana međugradska prometnica s dvosmjernim prometom
 - položajna obilježja (Pravilnik, čl. 14, (6) poslovne zgrade): dobra lokacija
("nalazi se u velikom gradu ili u blizini središta ostalih gradova (naselja) s dobrom infrastrukturom i dobre prometne povezanosti.")

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- u neposrednom su okruženju okolne zgrade pretežno poslovne građevine niže katnosti, slične tipologije i starosti, a u širem okruženju predmetne nekretnine nalaze se i zgrade stambene i mješovite namjene niže katnosti (pretežno obiteljske kuće)
- budući da se nekretnina nalazi na zapadnom rubu naselja, šire okruženje je većinom neizgrađeno, pa prevladavaju poljoprivredne površine (manjim dijelom obrađene), a također i šumske površine
- u blizini su gradski javni i društveni sadržaji
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje
- s obzirom na postojeću namjenu nekretnine (auto salon, tj. prodaja i servis vozila), prometna povezanost s ostalim dijelovima grada Dugog Sela, te mreže državnih cesta i autocesta je dobra

Druge odlučne činjenice

- predmetna nekretnina, odnosno zgrada ima izravan i nesmetan pristup mreži javnih gradskih prometnica (javnoprometne površine)
- mikrolokacija je urbanistički završeno naselje, a mogućnost gradnje postoji sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji
- sukladno čl.10, (1) Pravilnika predmetne katastarske čestice spadaju u **treću kategoriju**, koja „obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi“, budući da na dan vrednovanja još nije donesen Urbanistički plan uređenja (UPU) "10 - LAZINA", a u čijem se obuhvatu nalaze predmetna nekretnina
- u zemljišnoknjižnom ulošku upisana je zabilježba:
Primljeno: 15.04.2004. Broj Z-593/04
Zabilježeno je da upisu objekta na čkbr. 15/1 u A ne prileži uporabna dozvola sukladno čl. 141 st. 3. ZOG-a (NN 175/03).
- stanje u naravi predmetne nekretnine odgovara onom upisanom u zemljišnoknjižni uložak, te je usklađeno s katastarskim operatom
- tehnička dokumentacija nije dostavljena (dozvole, projektna dokumentacija za građevinu)
- s obzirom na mikrolokaciju, te zatečeno stanje predmetne građevine: utrživost se može ocijeniti slabom

Kakvoća procjenjivane nekretnine

Građevina:

OBILJEŽJA	
Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	čelična
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska
Krovna konstrukcija:	čelična, metalni pokrov
Pročelje:	fasadni vatrootporni aluminijski termopaneli
Pregrade:	- opeka - gipskartonske ploče na pocinčanoj podkonstrukciji
Obrada zidova:	ožbukano i/ili gletano i obojano, dijelom keramičke pločice
Podne obloge:	- hala: industrijski pod, keramičke pločice - prodaja i uredi: keramičke pločice, laminat
Stropovi:	- ožbukani i obojani (svjetla visina: 4,35 m ¹) - spuštteni strop (kao "Amstrong") (svjetla visina: 3,50 m ¹)
Unutarnja stolarija:	drvena, furnirana; dijelom nadsjvetlo i ostakljenje
Vanjska stolarija:	- aluminijskih profila, dvostruko ISO ostakljenje, - metalna, sekcijaska velikoformatna
Izvedene instalacije:	struja, vodovod, odvodnja, ventilacija, (ostale instalacije nisu utvrđene)
Grijanje:	plinsko centralno
Godina izgradnje:	2003. (prema dostupnim podacima)
Godina adaptacije:	-
Kat/Katnost:	hala: Pr prodajni i upravni dio: Pr + 1K
Dizalo:	ne
Okoliš:	uređen, ograđen, asfaltiran, zelenilo (dekorativno raslinje) u zapuštenom stanju
Parkirno mjesto:	parkiranje moguće na označenim mjestima uz zgradu
Pripadci:	-
Opći dojam:	ispodprosječno stanje i održavanje u odnosu na građevine/nekretnine u neposrednom okruženju
Razno:	na više mjesta u interijerima uočeni tragovi prodora oborinskih voda iz krovnog dijela građevine, međutim funkcionalnost nije bitno smanjena, pa se sanacija hidroizolacije i/ili krovnog pokrova, te uklanjanje urušenih dijelova stropova može smatrati tehnički opravdanim

Građevinsko zemljište:

OBILJEŽJA	
Vrsta zemljišta:	građevinsko (prema prostornom planu)
Kategorija zemljišta	III *
Uvjeti izgradnje:	Prostorni plan uređenja Grada Dugog Sela X. izmjene i dopune prostornog plana uređenja Grada Dugog Sela
Namjena (prema prostornom planu):	- poslovna namjena - K - UPU LAZINA (nije donesen) *
Način korištenja	ne koristi se
Vidljive karakteristike:	većinom ravno, prirodna vegetacija (visoka, srednja i niska), neasfaltirano
Smjer pružanja:	sjever - jug (približno)
Navodnjavanje:	-
Odvodnjavanje:	-
Nasadi:	-
Održavanje:	neodržavano
Infrastruktura:	u blizini
Izvedene komunalije:	nisu uočene
Formirana zona:	ne
Katnost zatečenih građevina:	-
Legalnost zatečene građevine:	-
Godina izgradnje:	-
Godina adaptacije:	-
Prava i tereti koji utječu na vrijednost	-
POLOŽAJNA OBILJEŽJA	
Pristup nekretnini:	dobar
Prometna povezanost i infrastruktura:	lokalna dvosmjerna asfaltirana prometnica
Okoliš:	poljoprivredne površine; vrlo rijetka izgrađenost
Parkirno mjesto:	-
Utjecaj na okoliš:	usvojena pretpostavka da nema zagađenja podzemlja
DALJNJA OBILJEŽJA	
Stvarno korištenje:	izvan funkcije i eksploatacije
Pripadci:	-
Opći dojam:	loš
Razno:	-
Napomene:	nije predmet ovog procjembenog elaborata: - vrijednost privremenih i trajnih nasada - izvori prirodnih mineralnih voda; kemijske analize tla nisu vršene.

Izračun površina i volumena prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15).

Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

Građevina:

POSLOVNA GRAĐEVINA	tlocrtna površina [m²]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m²]	BRP [m²]	BVO [m³]
PRIZEMLJE					
autosalon	255,65	1,00	255,65		
spremište dijelova i stubište	55,15	1,00	55,15		
pomoćni ulaz	5,18	1,00	5,18		
garderoba i sanitarne prostorije	15,25	1,00	15,25		
prostor servisa	209,05	1,00	209,05		
isporuka automobila	23,40	1,00	23,40		
autopraonica	77,10	1,00	77,10		
spremište	7,95	1,00	7,95		
UKUPNO:	648,73		648,73		
1. KAT					
galerija	12,10	1,00	12,10		
ured	12,25	1,00	12,25		
ured	12,25	1,00	12,25		
ured	28,10	1,00	28,10		
čajna kuhinja	2,85	1,00	2,85		
spremište	2,85	1,00	2,85		
sanitarne prostorije	5,40	1,00	5,40		
hodnik	9,60	1,00	9,60		
ured	19,45	1,00	19,45		
spremište dijelova i stubište	59,35	1,00	59,35		
UKUPNO:	164,20		164,20		
SVEUKUPNO:	812,93		812,93	894,22	3.381,16

Nazivi pojedinih prostorija preuzeti su iz dostavljene dokumentacije.

NAPOMENA:

Moguće razlike u površinama korisne vrijednosti u odnosu na NKP (neto korisnu površinu) izvatka mogu proizaći iz izmjera stvarnog stanja na terenu ili zbog primjene odgovarajućih koeficijenata propisanih Pravilnikom za korisnu vrijednost površine (KVP), odnosno u ranijem razdoblju primjenom drugačijih koeficijenata prilikom etažiranja zgrade.

U daljnjim analizama koristit će se podne, odnosno izmjerene površina (koje odgovaraju onima dostavljenim od strane naručitelja), te bruto površine, i to radi kompatibilnosti s poredbenim nekretninama iz modula **eNekretnine** (tj. bez primjene koeficijenata za obračun korisnih vrijednosti površina za poslovne prostore u poslovnim građevinama, te građevinama skladišne / servisne / proizvodne namjene).

Građevinsko zemljište:

ZEMLJIŠNOKNJIŽNA EVIDENCIJA				KATASTARSKA EVIDENCIJA	
NEKRETNINA	POVRŠINA [jutro]	POVRŠINA [čhv]	POVRŠINA [m²]	NEKRETNINA	POVRŠINA [m²]
ZEMLJIŠTE				ZEMLJIŠTE	
zk.č. 15/1, zk.o. DUGO SELO II			3.521	k.č. 15/1, k.o. DUGO SELO II	3.521
zk.č. 15/3, zk.o. DUGO SELO II			1.487	k.č. 15/3, k.o. DUGO SELO II	1.487
zk.č. 16, zk.o. DUGO SELO II			2.101	k.č. 16, k.o. DUGO SELO II	2.101
UKUPNO:	0	0	7.109	UKUPNO:	7.109
(PREDMET PROCJENE) SVEUKUPNO:				7.109	

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 27.02.2019. godine:

Trajan gospodarski rast postaje glavni izazov za Hrvatsku. Iako iznad prosjeka EU-a, gospodarski je rast umjeren i postupno se približava stopi potencijalnog rasta koja se vrlo sporo povećava. Smanjuju se makroekonomske neravnoteže, uglavnom zahvaljujući pozitivnom gospodarskom okruženju i razboritom upravljanju javnim financijama. Povoljni gospodarski izgledi mogli bi se iskoristiti za ubrzanje strukturnih reformi, što bi potaknulo potencijalni rast. Reforme bi trebale biti usmjerene na očuvanje pozitivnih kretanja na tržištu rada i stvaranje poslovnog okruženja koje pogoduje ulaganjima i većem rastu produktivnosti. Nastavljen je gospodarski oporavak, uglavnom zahvaljujući snažnoj domaćoj potražnji. Procjenjuje se da je u 2018. ostvaren umjeren rast BDP-a od 2,8 %, u odnosu na 2,9 % u 2017. Osobna potrošnja i dalje je visoka jer kućanstva zbog stalnog rasta zaposlenosti i plaća ostvaruju veći raspoloživi dohodak. Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost. Nastavljen je rast izvoza dobara i usluga s već rekordnih razina, ali uz znakove usporavanja i izraženiji rast uvoza. Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

Za jačanje potencijala rasta gospodarstva nužna su ulaganja u prometnu, energetska i okolišnu infrastrukturu te u stjecanje vještina, istraživanje i inovacije. Na potencijal rasta u Hrvatskoj utječe niska razina kapitalnih ulaganja u opremu i infrastrukturu. Niska je razina kvalitete usluga i povezanosti prometne infrastrukture, osobito u željezničkom sektoru. Ulaganja u infrastrukturu nužna su i radi poboljšanja energetske učinkovitosti, vodoopskrbe i lakšeg prijelaza na kružno gospodarstvo.

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 20 od svibnja 2019., sektor Nekretnine:

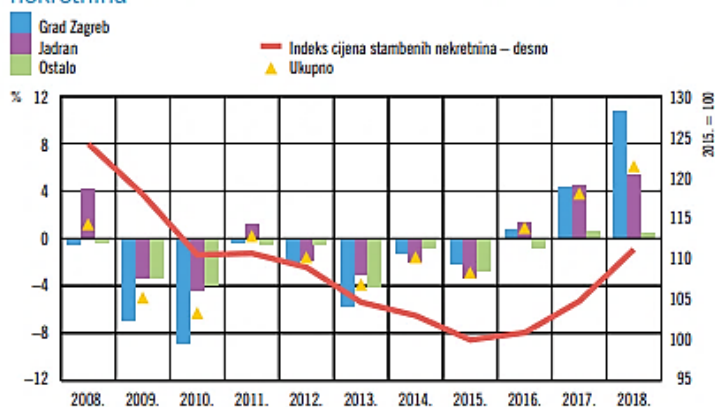
Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja.

Tijekom 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjenog za otplate (mjereno transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretninama kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u dugu.

Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u prethodnom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rasle po (godišnjim) stopama većima od 10%. Dinamiku

cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost (Slika 4.3.), pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu i na Jadran na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale (Slika 4.3.).

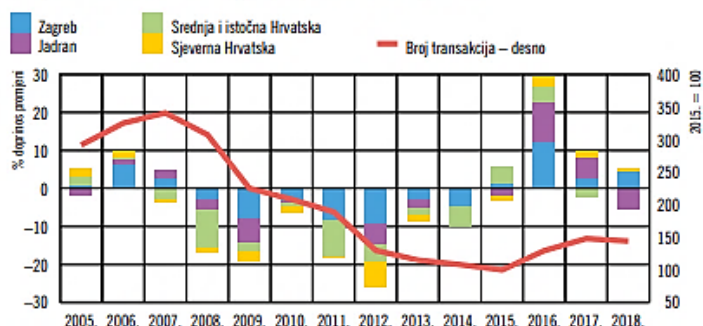
4.3. Velike regionalne razlike u intenzitetu promjene cijena nekretnina



Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju stambenih jedinica.
Izvor: DZS

Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize (Slika 4.5.). Opaženi neujednačeni rast cijena vidljiv je i u distribuciji broja kupoprodaja. Naime, tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine (Slika 4.5.). Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018. godini (Slika 4.5.). Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.

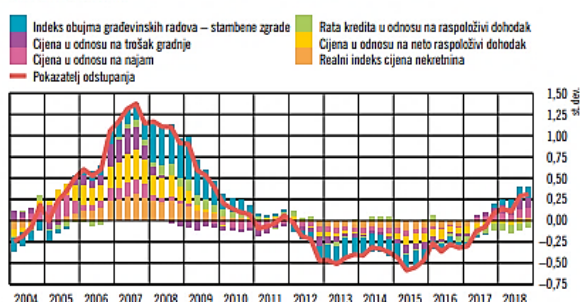
Slika 4.5. Iako broj kupoprodajnih transakcija raste, još je uvijek znatno niži nego prije desetak godina



Napomena: Indeks broja transakcija odnosi se na kupoprodaje stanova i kuća. Podaci se odnose na prijavu poreza na promet nekretnina. Jadran obuhvaća: Dubrovačko-neretvansku, Istarsku, Ličko-senjsku, Splitsko-dalmatinsku, Šibensko-kninsku i Zadarsku županiju. Sjeverna Hrvatska obuhvaća: Koprivničko-križevačku, Krapinsko-zagorsku, Međimursku, Varaždinsku i Zagrebačku županiju. Srednja i istočna Hrvatska obuhvaća: Bjelovarsko-bilogorsku, Brodsko-posavsku, Karlovačku, Osječko-baranjsku, Požeško-slavonsku, Primorsko-goransku, Sisačko-moslavačku, Virovitičko-podravsku i Vukovarsko-srijemsku županiju.
Izvor: DZS (izračun HNB-a)

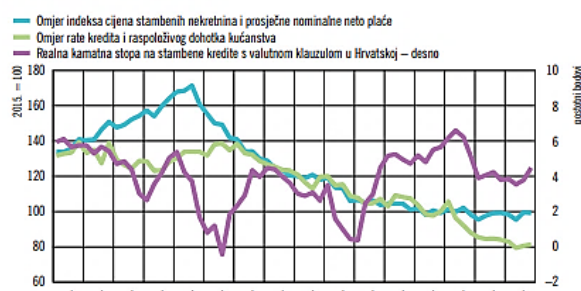
Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina. Budući da spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2018. pokazatelji financijske dostupnosti nekretnina (Mjereno omjerom prosječne rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstva i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnina i prosječne nominalne neto plaće) blago su se pogoršali (Slika 4.8.). Ipak, oni još uvijek osciliraju oko dosad najnižih razina. Pritom valja naglasiti da ovi pokazatelji mjere promjenu agregatne dostupnosti stambenih nekretnina, ne uzimajući u obzir diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstva s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnina porasle su blago iznad razine utemeljene na dugoročnoj vrijednosti njihovih fundamenata



Napomena: Metodologija izračuna opisana je u Financijskoj stabilnosti br. 18, Okvir 2. Odstupanje cijena stambenih nekretnina od intrinzične vrijednosti u Hrvatskoj.
Izvori: DZS (izračun HNB-a); HNB

Slika 4.8. Rast cijena blago je pogoršao financijsku dostupnost stambenih nekretnina



Napomena: Rata kredita odnosi se na prosječan stambeni kredit potreban za kupnju stana od 50-ak kvadrata po cijeni relevantnoj u tom razdoblju (koja se mjeri indeksom cijena stambenih nekretnina).
Izvor: DZS (izračun HNB-a)

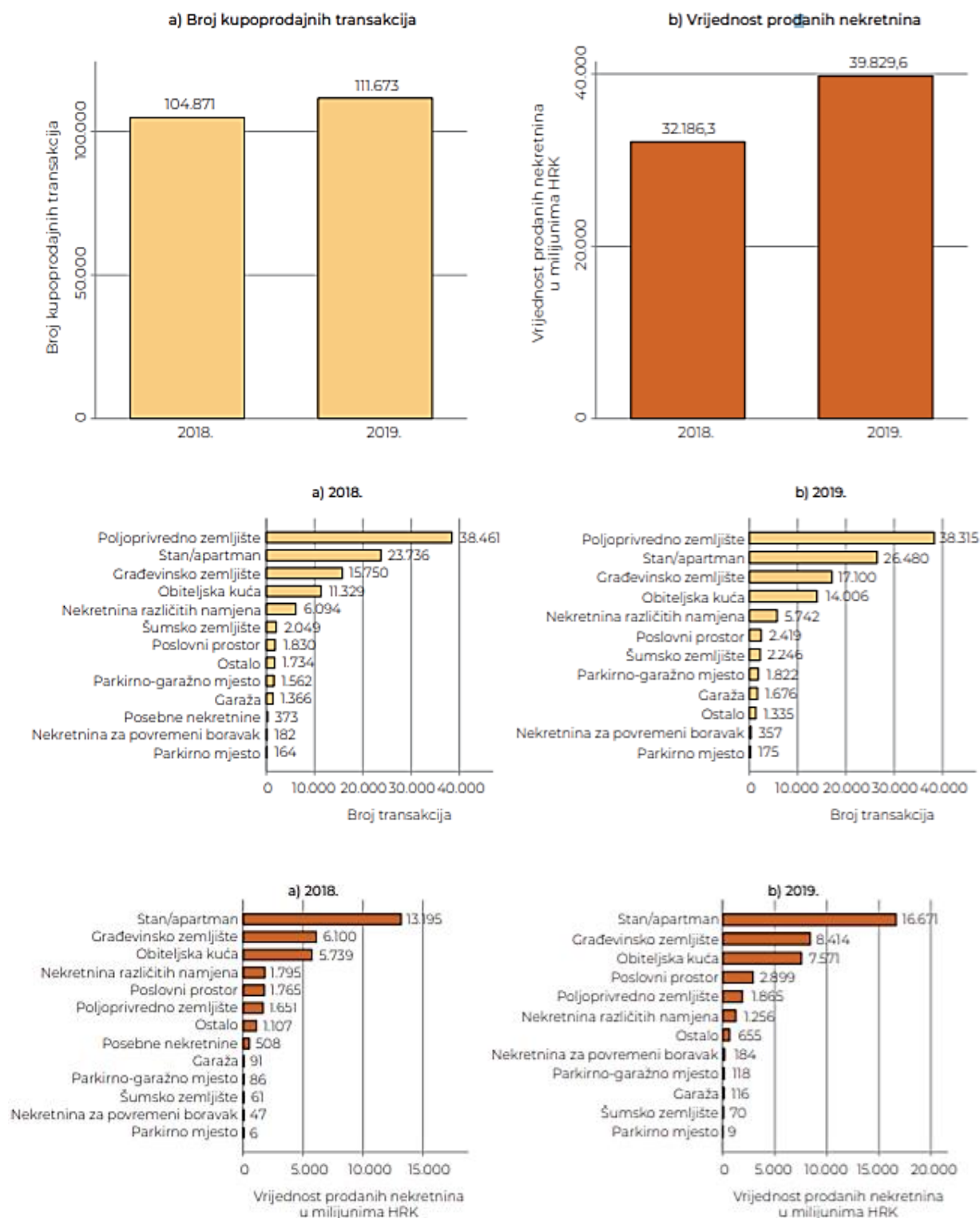
Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina:

Tijekom 2019. u okružju pozitivnih kretanja na tržištu rada i uz nastavak državnog programa subvencioniranja stambenih kredita očekuje se umjeren rast cijena stambenih nekretnina. Kreditni ciklus na ovom tržištu značajno će ovisiti o nastavku pozitivnih trendova na tržištu rada i kretanju agregatnog dohotka stanovništva. Ograničavajući faktor koji bi mogao utjecati na dinamiku kredita kojima se financira kupnja stambenih nekretnina jesu negativni migracijski trendovi, osobito mlađeg dijela populacije, koji i čini najveći dio populacije koja preuzima stambeni dug (vidi Okvir 3. Obilježja zaduženih kućanstava u Hrvatskoj), ali i stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti pri odobravanju dugoročnih kredita potrošačima. U tim okolnostima nije izgledno značajno povećavanje odstupanja cijena nekretnina od razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima, što bi upućivalo na stvaranje neodrživog rasta i bilo potencijalni rizik za očuvanje financijske stabilnosti. Stoga se rizici povezani s ovim tržištem i dalje ocjenjuju umjerenima.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina u RH:

Prema Pregledu tržišta nekretnina u RH, od 2019. godini, broj kupoprodajnih transakcija u 2019. godini, u odnosu na 2018. godinu je veći za oko 6,5%, te je iznosio 111.673 (istih), a vrijednost prodanih nekretnina se povećala za oko 23 %, te iznosi 39.829,6 milijuna HRK. Zabilježen je rast prodaje gotovo svih nekretnina.

Najveći broj transakcija u 2019. godini čine poljoprivredna zemljišta, a slijede stanovi i građevinska zemljišta. Najveća ukupna vrijednost prodanih nekretnina je u stanovima, a slijede građevinska zemljišta i obiteljske kuće.



U odnosu na ostvareni bruto domaći proizvod (BDP), transakcije nekretnina su činile oko 10% BDP-a, što je rast oko 1,5 % u odnosu na prethodnu godinu. Početkom 2020. godine, odnosno početkom utjecaja corona virusa, vrijednosti stambenih nekretnina i dalje rastu, ali smanjenim stopama rasta, a broj transakcija je smanjen. Također, utjecaj potresa u Zagrebu u 03.2020. godini je utjecao na tržište stanova u centru Zagreba, odnosno broj transakcija starogradnje u centru je zanemariv.

Većina transakcija stambenih nekretnina financirana je od strane poslovnih banaka. Za vrijeme COVID-19, banke se suočavaju s dva trenda. Prvi trend je uvođenje moratorija na kredite, koje je zatražilo oko 40-tak tisuća građana, dok ih je oko pola odobreno. Osim moratorija, banke su započele zaoštravati kreditne uvjete, te kreditnu sposobnost računaju sukladno ovršnom zakonu, a u kreditnu sposobnost nisu uračunati dodatci na plaću (terenski rad, naknada za prijevoz i sl.). Broj dugoročnih najмова se povećava, dok se broj kratkoročnih najмова smanjuje. Cijena zakupa uredskih prostora je u sličnim okvirima kao i prije pandemije corona virusa, zbog velike potražnje za poslovnim prostorima, a osobito uredskim prostorima. Nepopunjenost uredskih zgrada je vrlo mala, te se kreće na razini do 5%.

Utjecaj pandemije corona virusa na turističku sezonu je značajan, što je rezultiralo ukupnim padom od oko 50% dolazaka,. Budući da više od 20% BDP-a ovisi o turističkom sektoru, predviđa se pad BDP-a od 9,4% za 2020. godinu, te povećanje oko 6,1% za 2021. godinu.

Izvor: Državni zavod za statistiku, Priopćenja i Statistička izvješća, od 12.04.2021. godine

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2020. u odnosu na treće tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 2,5%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 6,4%, dok su u godišnjem prosjeku više za 7,7%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2020. u prosjeku su niže za 2,0%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 0,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 3,1%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 7,3%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2020. u odnosu na treće tromjesečje 2020. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 3,1%, za Jadran za 0,6% i za Ostalo za 5,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 5,9%, za Jadran za 6,0% i za Ostalo za 8,9%.

Obrazloženje za odabir metode

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

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

Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbena metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA:

temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

Poredbena metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

PRIHODOVNA METODA:

temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA:

temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je **POSLOVNA GRAĐEVINA s pripadajućim zemljištem**, svrha koje je stvaranje prihoda, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana PRIHODOVNA METODA.


Predmetna nekretnina je **NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine.

IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

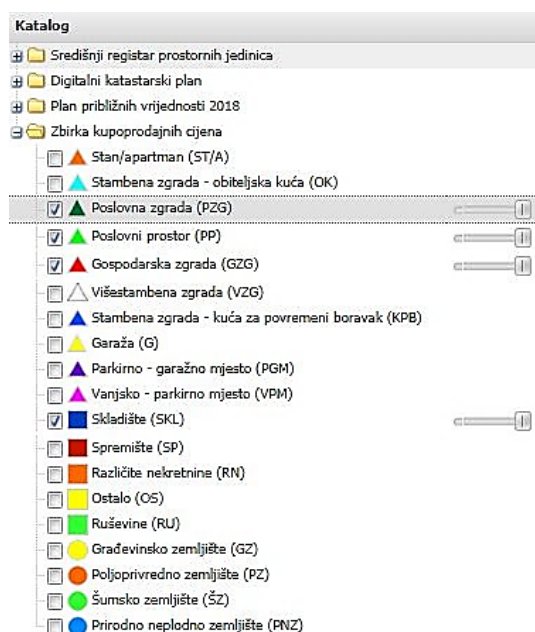
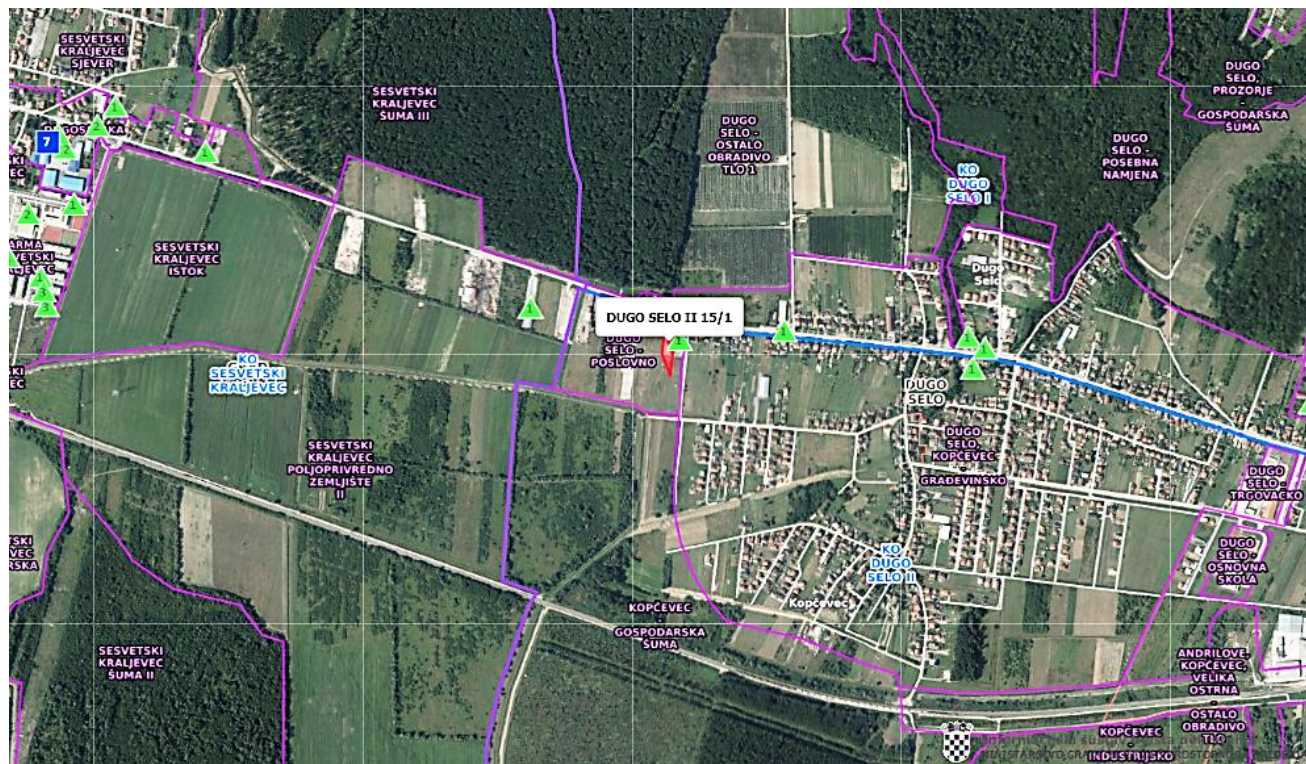
Na službenim internet stranicama nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, postoji interaktivna aplikacija pod nazivom Informacijski sustav prostornog uređenja, a čiji je jedan od modula **eNekretnine**, gdje su geolocirani podaci kupoprodajnih ugovora nekretnina u Republici Hrvatskoj u posljednje 4 godine, a sve sukladno Zakonu i pripadnim pravilnicima.

Pridržavajući se principa sličnosti obilježja s procjenjivanom nekretninom, uključujući i lokaciju, odabrane su poredbene nekretnine.

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

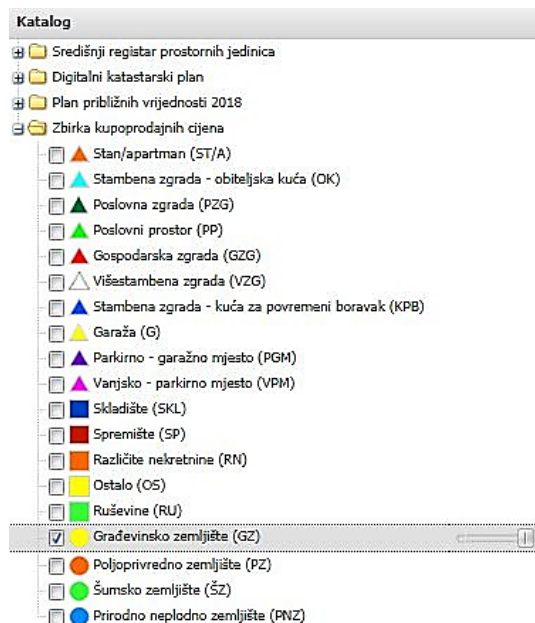
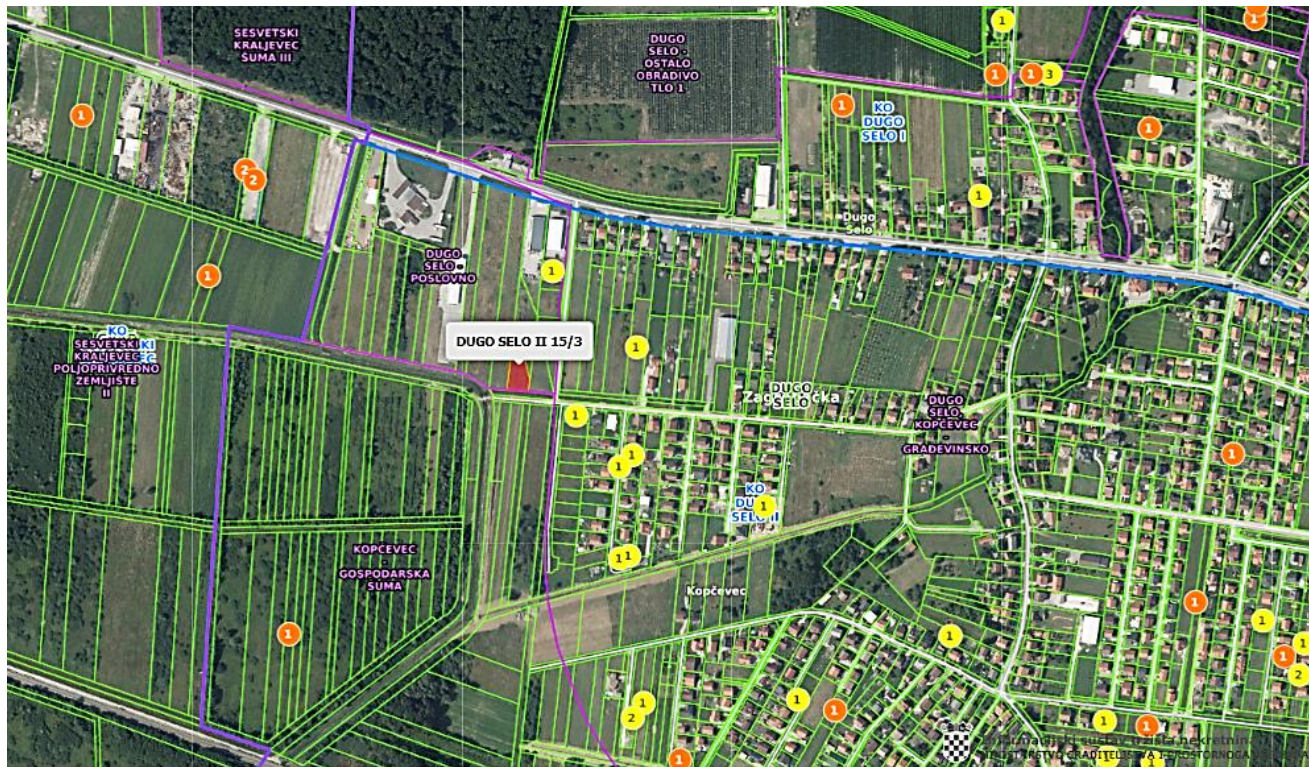
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
Godina Year	Tromjesečje Quarter						
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
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	100,51	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	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
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	114,68	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
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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

Podaci s eNekretnina, dostupni na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>



Kao što je vidljivo na gornjem prikazu mrežne stranice eNekrenine, u predmetnom cjenovnom bloku, odnosno mikrolokaciji nema pogodnih transakcija koje se mogu smatrati u dovoljnoj mjeri poredive s predmetnom građevinom. Stoga su u daljnim analizama za zakupe predmetne građevine obrađeni podaci iz poredivih područja, odnosno gradova, te cjenovnih blokova gdje su adekvatne transakcije evidentirane u eNekreninama.

Podaci s eNekretnina, dostupni na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>



Kao što je vidljivo na gornjem prikazu mrežne stranice eNekrenine, u predmetnom cjenovnom bloku, odnosno mikrolokaciji nema dovoljno pogodnih transakcija koje se mogu smatrati poredive s predmetnom zemljištem. Stoga su u daljnim analizama obrađeni podaci iz onih dijelova grada Karlovca, odnosno cjenovnih blokova gdje su adekvatne transakcije evidentirane u eNekreninama (kupoprodaje građevinskog zemljišta slične namjene).

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PRIHODOVNOM METODOM

POSLOVNA GRAĐEVINA I GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (k.č. 15/1, 15/3, 16, k.o. DUGO SELO II)

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (k.č. 15/3, 16, k.o. DUGO SELO II)

OBIJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan v rednovanja	Cjenovni blok	katastarska čestica	Vrsta	Površina [m ²]	Namjena	K _{is}	Kategorija zemljišta
21.04.2021.	DUGO SELO - POSLOVNO	k.č. 15/3 & 16, k.o. DUGO SELO II	Neizgrađeno građevinsko zemljište	3.588	K; (UPU)	-	III

(1.487+2.101)

OBIJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Površina [m ²]	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
1321311	BOŽAKOVINA - GOSPODA	29.09.2020.	9,66	2.410	K	-	I
1132275	BOŽAKOVINA - GOSPODA	02.02.2018.	11,05	15.000	K	-	I
1332687	RUGVICA - TRGOVAČKO 3	21.10.2020.	10,00	8.592	K	-	I

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€/m ²]	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan v rednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]
1321311	BOŽAKOVINA - GOSPODA	29.09.2020.	9,66	113,35	119,45	1,05	10,18
1132275	BOŽAKOVINA - GOSPODA	02.02.2018.	11,05	99,57		1,20	13,25
1332687	RUGVICA - TRGOVAČKO 3	21.10.2020.	10,00	119,45		1,00	10,00

IZJEDNAČENJE INDEKSOM RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]	Indeks razvijenosti lokacije poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokacije predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Međuvremenski i prema indeksu razvijenosti izjednačena cijena [€/m ²]
1321311	BOŽAKOVINA - GOSPODA	29.09.2020.	10,18	99,690	106,639	1,07	10,89
1132275	BOŽAKOVINA - GOSPODA	02.02.2018.	13,25	99,690		1,07	14,18
1332687	RUGVICA - TRGOVAČKO 3	21.10.2020.	10,00	100,384		1,06	10,62

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok DUGO SELO - POSLOVNO	Površina [m ²]	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]	K _{is} poredbenih nekretnina	K _{is} procijenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i dijelom interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m ²]
1321311	BOŽJAKOVINA - GOSPODA	2.410	10,89	-	-	1,00	10,89
1132275	BOŽJAKOVINA - GOSPODA	15.000	14,18	-		1,00	14,18
1332687	RUGVICA - TRGOVAČKO 3	8.592	10,62	-		1,00	10,62

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok DUGO SELO - POSLOVNO	Daljnja obilježja nekretnine					k _{po} Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik i veličina parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Opći dojam	
1321311	BOŽJAKOVINA - GOSPODA	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00
1132275	BOŽJAKOVINA - GOSPODA	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00
1332687	RUGVICA - TRGOVAČKO 3	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00

sukladno propisima: bez primjene koeficijenata

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkv alitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje, odnosno prema važećem Pravilniku:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine.

Prema čl. 19 Pravilnika, poredbene nekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost, budući da su nakon provedenog međuvremenskog i interkv alitativnog izjednačenja:

- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **±40%** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina;
- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **± dvostrukog standardnog odstupanja** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo **2σ**).

STATISTIČKA OBRADA

isključuje značajna odstupanja sukladno Članku 4. stavku 43 i 4 Pravilnika

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok DUGO SELO - POSLOVNO	Međuvremenski i dijelom interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m ²]	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski i potpuno interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m ²]	Relativno odstupanje od prosjeka [%]	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1321311	BOŽJAKOVINA - GOSPODA	10,89	1,00	10,89	8,48%	1,01	1,02
1132275	BOŽJAKOVINA - GOSPODA	14,18	1,00	14,18	19,17%	2,28	5,20
1332687	RUGVICA - TRGOVAČKO 3	10,62	1,00	10,62	10,69%	1,27	1,62

suma 35,68 7,84
 prosjek **11,89** 2,61
 standardno odstupanje 1,62 13,59%
 pravilo 2 - σ (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja **3,23**

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok DUGO SELO - POSLOVNO	Međuvremenski i potpuno interkv alitativ no izjednačena cijena [€/m ²]	Odstupanje od prosjeka [%]	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu [%]	Ponderirana vrijednost [€/m ²]	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta [€/m ²]
1321311	BOŽJAKOVINA - GOSPODA	10,89	8,48%	zadovoljava!	33%	3,63	11,89
1132275	BOŽJAKOVINA - GOSPODA	14,18	19,17%		33%	4,73	
1332687	RUGVICA - TRGOVAČKO 3	10,62	10,69%		33%	3,54	

suma 100%

POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu.

Budući da se procjenjivanje vrijednosti izvodi uz pretpostavku normalnog funkcionalnog stanja procjenjivane nekretnine, iz navedenog proizlazi:

PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost v odov a	Kategorija zemljišta	
11,89	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,40	7,14
			0,60				

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi :

7,14 €/m²

54,00 kn/m²

Vrijednost zemljišta :

25.607 €

193.756 kn

Vrijednost zemljišta (zaokruženo) :

194.000 kn

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

Zaokruživanje konačnog iznosa procijenjene vrijednosti provedeno prema čl. 68, al. (5) **Pravilnika**.

POSLOVNA GRAĐEVINA s pripadajućim zemljištem (k.č. 15/1, k.o. DUGO SELO II)

IZRAČUN TRŽIŠNOG ZAKUPA/NAJMA

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI

Dan v rednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica	Površina poslovnog prostora [m ²]	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
21.04.2021.	DUGO SELO - POSLOVNO	Dugo Selo	Zagrebačka ulica, br. 223	812,93	Pr; Pr + 1K	poslovna	ispodprosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok DUGO SELO - POSLOVNO	Datum sklapanja ugovora o zakupu /najmu	Ugovoreni zakup /najam [€/m ²]	Površina poslovnog prostora [m ²]	Položaj poslovnog prostora	Namjena	Opće stanje
1208341	ZELENI BRIJEG - POSLOVNO	15.12.2019.	2,42	139,00	Pr	poslovna	prosječno
1020379	PETRINJA I - MJEŠOVITO S	12.12.2018.	2,87	94,00	Pr	poslovna	prosječno
1004103	KURILOVEC - GRAĐEVINSKI	15.04.2018.	3,02	2.262,00	Pr	poslovna	prosječno

IZJEDNAČENJE INDEKSOM RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok DUGO SELO - POSLOVNO	Datum sklapanja ugovora o zakupu /najmu	Ugovoreni zakup /najam [€/m ²]	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa/najma izjednačena prema indeksu razvijenosti [€/m ²]
1208341	ZELENI BRIJEG - POSLOVNO	15.12.2019.	2,42	102,249	106,639	1,04	2,52
1020379	PETRINJA I - MJEŠOVITO S	12.12.2018.	2,87	98,690		1,08	3,11
1004103	KURILOVEC - GRAĐEVINSKI	15.04.2018.	3,02	108,378		0,98	2,97

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok DUGO SELO - POSLOVNO	Datum sklapanja ugovora o zakupu /najmu	Ugovoreni zakup /najam [€/m ²]	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora o zakupu/najmu	Bazni indeks na dan v rednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena zakupa/najma [€/m ²]
1208341	ZELENI BRIJEG - POSLOVNO	15.12.2019.	2,52	109,64	119,45	1,09	2,75
1020379	PETRINJA I - MJEŠOVITO S	12.12.2018.	3,11	102,00		1,17	3,64
1004103	KURILOVEC - GRAĐEVINSKI	15.04.2018.	2,97	98,94		1,21	3,58

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok DUGO SELO - POSLOVNO	Koeficijenti za preračunavanje					
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup,...)	Vrsta zgrade (stara, moderna,...)	Opće stanje	Tlocrtni oblik i zonirana površina	Ukupni koeficijent preračunavanja [kp]
1208341	ZELENI BRIJEG - POSLOVNO	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00
1020379	PETRINJA I - MJEŠOVITO S	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00
1004103	KURILOVEC - GRAĐEVINSKI	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	➡ 1,00	1,00

sukladno propisima: bez primjene koeficijenata

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje, odnosno prema važećem Pravilniku:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine.

Prema čl. 19 Pravilnika, poredbene nekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost, budući da su nakon provedenog međuvremenskog i interkvilitativnog izjednačenja:

- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **±40%** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina;
- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **± dvostrukog standardnog odstupanja** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo **2σ**).

STATISTIČKA OBRADA

isključuje značajna odstupanja sukladno Članku 4. stavku 43 i 4 Pravilnika

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok DUGO SELO - POSLOVNO	Međuvremenski izjednačena cijena zakupa/najma [€/m ²]	Ukupni koeficijent preračunavanja [k _p]	Međuvremenski interkvilitativno izjednačena cijena zakupa/najma [€/m ²]	Relativno odstupanje od prosjeka [%]	Apsolutno odstupanje od prosjeka [€/m ²]	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1208341	ZELENI BRIJEG - POSLOVNO	2,75	1,00	2,75	20,00%	0,57	0,33
1020379	PETRINJA I - MJESOVITO S	3,64	1,00	3,64	9,45%	0,31	0,10
1004103	KURILOVEC - GRADEVINSKI	3,58	1,00	3,58	7,81%	0,26	0,07

suma

9,97

0,49

prosjeak

3,32

0,16

standardno odstupanje

0,41

12,22%

pravilo 2 - σ (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja

0,81

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok DUGO SELO - POSLOVNO	Međuvremenski i interkvilitativno izjednačena cijena zakupa/najma [€/m ²]	Relativno odstupanje od prosjeka [%]	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika)	Učešće u konačnom rezultatu [%]	Ponderirana vrijednost [€/m ²]	Jedinična vrijednost zakupa/najma [€/m ²]
1208341	ZELENI BRIJEG - POSLOVNO	2,75	20,00%	zadovoljava!	33%	0,92	3,32
1020379	PETRINJA I - MJESOVITO S	3,64	9,45%		33%	1,21	
1004103	KURILOVEC - GRADEVINSKI	3,58	7,81%		33%	1,19	

kontrola

100%

POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu.

Budući da se procjenjivanje vrijednosti izvodi uz pretpostavku normalnog funkcionalnog stanja procjenjivane nekretnine, iz navedenog proizlazi:

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja [€/m ²]					ukupna odstupanja	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
3,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,32

Tržišna vrijednost zakupa/najma [€/m ²]
3,32

NAPOMENA: PDV nije sadržan u vrijednosti zakupa (sukladno podacima iz modula eNekretnine).

ODABIR KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE (stope kapitalizacije)

Pravilnik, PRILOG 13.:

PRILOG 13.		
ORIJEKTAJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE		
(odnose se na novoizgrađene nekretnine s prosječnim obilježjima)		
Stambena namjena:		
obiteljske kuće	2,0 – 3,0%	javne garaže 6,0 – 7,0%
višestambene zgrade	3,0 – 5,0%	skladišne hale 6,0 – 7,0%
Poslovna namjena:		
poslovni prostori	4,5 – 6,0%	benzinske crpke 6,5 – 8,0%
poslovne zgrade	5,0 – 6,0%	logistički centri 6,5 – 8,0%
trgovački centri	5,0 – 6,0%	proizvodne građevine 6,5 – 8,0%
robne kuće	5,5 – 6,5%	Posebna namjena:
		hoteli 6,0 – 7,0%
		gastonomija 6,0 – 7,0%
		rehabilitacija, domovi 6,0 – 7,0%
		klinike 6,5 – 7,5%
		sport, rekreacija, zabava 7,0 – 8,0%

Za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima, s novouređenim prostorima:		kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):	
stanovi	4,0%	naročito dobra	do -0,5%
uredi	5,0%	prosječna	0,0%
lokali	5,5%	naročito loša	do +1,0%
robne kuće	5,5%	gospodarska situacija:	
Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka		naročito dobra	do -0,5%
		prosječna	0,0%
		naročito loša	do +1,0%
		razvojni potencijal nekretnine:	
prema položaju nekretnine:		ne postoji	0,0%
vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %	uočljiv	do -1,0%
dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0%	visok	do -2,0%
loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%		

Sukladno navedenom PRILOGU 13. obabrana je sljedeća kamatna stopa na nekretnine:

Poslovna namjena:	
poslovne zgrade	6,00%
skladišne hale	
Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka	
prema položaju nekretnine:	0,25%
kvaliteta građevine	0,25%
gospodarska situacija:	0,25%
razvojni potencijal nekretnine:	0,00%
Ukupno:	6,75%

IZRAČUN UKUPNOG PRIHODA

Površina poslovnog prostora [m ²]	Tržišna vrijednost zakupa/najma [€/m ²]	Zakupnina/Najamnina [€]	
		mjesečna	godišnja
812,93	3,32	2.701	32.411
812,93	3,32	2.701	32.411

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA

Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod
Troškovi upravljanja [% prihoda]	Troškovi održavanja [€/m ²]	Rizik gubitka najamnine [% prihoda]	Pogonski troškovi [€/m ²]	[€]		[€]
2,5%	4,0	7,0%	2,0	7.957	25%	24.454

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA ZGRADE

Površina zemljišta [m ²]	Jedinična vrijednost [€/m ²]	Vrijednost zemljišta [€]	Kamatna stopa na nekretnine	Ukamačivanje u vrijednosti zemljišta [€]	Dio prihoda koji otpada na zgradu [€]
3.521,00	7,14	25.128	6,75%	1.696	22.758

IZRAČUN MULTIPLIKATORA

Godina procjene		2021	g.
Godina izgradnje / <i>prosječna starost</i>		2003	g.
Starost zgrade G		18	god
OVK		60	god
Relativna starost Rs=G/OVK		0,30	30%
Faktor korištenja FK		2,5	
OOVK	56%	34	god
Stopa kapitalizacije	6,75%		
Multiplikator	13,16		

Pravilnik, PRILOG 10.: FK Matrica	
A	2,5
B	2,5
C	2,0

Kapitalizirani čisti godišnji prihod 299.605 €

Vrijednost zemljišta 25.128 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - PRIVREMENA 324.733 €

poredbeni pokazatelj 399,46 €/m²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI

Privremena jedinična vrijednost [€/m ²]	Opis odstupanja [€/m ²]					Ukupna odstupanja	Tržišna vrijednost [€]
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
399	0	35	0	0	0	364	296.280

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE 296.280 €

zaokruženo:

2.241.856 kn

2.240.000 kn

Zaokruživanje konačnog iznosa procijenjene vrijednosti provedeno prema čl. 68, al. (5) **Pravilnika**.

Primjenjeni su troškovi gospodarenja nekretninom sukladno predavanju **Prihodovna metoda s računskim primjerima**, str. 6, kao dio Stručnog seminara o procjeni vrijednosti nekretnina (MGPIU, 10.2017.godine).

NAPOMENA: PDV nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti nekretnine.

ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom travnjem 2021. godine, iznosi:

nekretnina	vrijednost		vrijednost (zaokruženo)
k.č. 15/1, k.o. DUGO SELO II	2.241.856 kn	296.280 €	2.240.000 kn
k.č. 15/3, k.o. DUGO SELO II	80.300 kn	10.612 €	80.300 kn
k.č. 16, k.o. DUGO SELO II	113.456 kn	14.994 €	113.000 kn
sveukupno:	2.435.612 kn	321.887 €	2.430.000 kn

Zaokruživanje konačnog iznosa procijenjene vrijednosti provedeno prema čl. 68, al. (5) **Pravilnika**.

1 € = 7,566672 kn (prema srednjem tečaju HNB na dan izrade elaborata)

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju od tri mjeseca (sukladno intervalima objavljenih indeksa DSZ-a).

Zagreb, travanj 2021.

Za **ALLEGRIAN** d.o.o.
Broj: 4 Su – 884/18 - Županijski sud

Izradio:

Sergije Štulić, mag.ing.aedif.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Broj: 4 Su – 162/13 - Županijski sud
Broj: 4 Su – 117/13 - Trgovački sud

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ovom izjavom trgovačko društvo **ALLEGRIAN d.o.o.**, OIB: 86904330721, Zagreb, **pravna osoba koja ispunjava uvjete, odnosno ima potrebno ovlaštenje za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, sukladno čl. 9, st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) temeljem Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su – 884/18, od 26.06.2018. godine, sukladno čl.9, st (2.) Zakona, izjavljuje da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Potvrđujemo također da procjenitelj osobno, te potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, odnosno imovini, nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, kao i da naknada za izradu elaborata ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Za **ALLEGRIAN d.o.o.**

direktor:

Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

Prilozi

- Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige
- Prilog 2 – Posjedovni list

Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO
 Stanje na dan: 15.04.2021. 23:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 308048, DUGO SELO II

Broj ZK uložka: 537

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11456/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	15/1	ZGRADA, ORANICA I DVORIŠTE U DUGOM SELU, ZAGREBAČKA ULICA			3521	
2.	15/3	ORANICA LAZINE			1487	
3.	16	ORANICA LAZINE			2101	
		UKUPNO:			7109	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Primljeno: 15.04.2004. Broj Z-593/04	
1.1	Zabilježeno je da upisu objekta na čkbr. 15/1 u A ne prileži uporabna dozvola sukladno čl. 141 st. 3. ZOG-a (NN 175/03).	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	
2.1	kao prethodni vlasnik do namirenja tražbine u iznosima od 1.000.000,00 kuna, 770.000,00 EUR, 500.000,00 kuna i 1.650.000,00 kuna, spp.	
2.	Vlasnički dio: 1/1 AUTO KUĆA CULAK D.O.O., LUKA 349, VRBOVEC	
2.1	kao potonji vlasnik do namirenja tražbine u iznosima od 1.000.000,00 kuna, 770.000,00 EUR, 500.000,00 kuna i 1.650.000,00 kuna, spp.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	PRIMLJENO: 16. travnja 2007. Z-915/07 Na temelju Ugovora o izdavanju garancije br. 011-58002452 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 12. 04. 2007.g. solemniziranog kod javnog bilježnika Lisonek Ilinke iz Zagreba, Trg Hrvatskih Velikana 4 pod posl. br. OV-7213/07 dana 12. travnja 2007.g. zabilježena je dodatna novčana tražbina na već prenesenom vlasništvu nekretnine fiduc. vlasnika Hypo Alpe-Adria-Bank d.d., Zagreb, Koturaška 47 za iznos od 3.000.000,00 KN (trimilijunakuna) spp	DODATNI IZNOS
1.2	čini se vidljivom zabilježba zabrane opterećenja bez suglasnosti banke	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 308048, DUGO SELO II

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 537

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
2.1	Primljeno: 20.06.2008. Z-1387/08 Na temelju solemniziranog Aneksa br. 7 sa Sporazumom o osiguranju novč. tražbine uz ug. o kreditu br. 1433/02 od 15.06.2008. zabilježuje se dodatna tražbina u iznosu 500.000,00 kn, uvećano za ug. kamatu, zateznu kamatu te spp, na već prenesenom vlasništvu fiduc. vl. Hypo Alpe-Adria-Bank d.d.	ZABILJEŽBA
2.2	čini se vidljivim zabilježba zabrane opterećenja bez suglasnosti banke	
3.1	Primljeno: 20.06.2008. Z-1393/08 Na temelju Aneksa br. I sa sporazumom o osig. novč. tražbine uz ug. o izdavanju garancije br. 011-58002452 od 15.06.2008. zabilježena je dodatna novčana tražbina na već prenesenom vlasništvu nekr. fiduc. vl. Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. za iznos od 2.000.000,00 kn uvećano za ug. kamatu, zateznu kamatu, te spp	ZABILJEŽBA
3.2	čini se vidljivim zabilježba zabrane opterećenja bez suglasnosti banke	
4.1	Zaprimljeno 26.09.2014. broj Z-2059/14 Na temelju Ugovora o ustupu tražbine od 15. svibnja 2014, i izvoda stanja duga Auto kuće Culak d. o.o., p.p., Vrbovec 349/A, 10296 Luka, OIB: 33516436900, od 31.03.2014, na dan 31.03.2014, solemniziranih kod javnog bilježnika Mladena Ježek iz Zagreba, Šoštarićeva 10, dana 15.05.2014, pod poslovnim brojem OV-1189/14-2, Prijedloga za upis prijenosa vlasništva prenesenog radi osiguranja tražbine H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, Slavenska avenija 6A, OIB: 13667298928 od 25. rujna 2014, Punomoći GR-332/2014 od 03.04.2014, Ounomoći od 14.05.2014, Punomoći od 12. kolovoza 2014, i drugim ispravama a temeljem članka 319., u vezi s člankom 297. Stavak 2., Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i članka 81. Zakona o obveznim odnosima, UKNJIŽUJE SE PRIJENOS FIDUCIJARNOG PRAVA VLASNIŠTVA prenesenog radi osiguranja tražbine (radi ustupa tražbine) na nekretnine (Cedenta), HYPO ALPE-ADRIA-BANK d.d., Zagreb, Slavenska avenija 6, OIB: 14036333877 u A (u zemljišnoj knjizi upisanog kao Hypo Alpe-Adria-bank d.d., Koturaška 47, Zagreb), u 1/1 udio, kao prethodnog vlasnika do namirenja tražbine u iznosima od 1.000.000,00 kuna, 770.000,00 EUR, 500.000,00 kuna i 1.650.000,00 kuna, spp., za korist: H-ABDUCO d.o.o., Zagreb, Slavenska avenija 6A, OIB: 13667298928, u 1/1 udio (kao Cesionara), koji i dalje ostaje uknjižen kao prethodni vlasnik do namirenja tražbine u iznosima od 1.000.000,00 kuna, 770.000,00 EUR, 500.000,00 kuna i 1.650.000,00 kuna, spp., sa upisanim sljedećim zabilježbama-kao dodatnim novčanim tražbinama upisanim pod poslovnim brojevima Z-915/07, Z-1387/08 i Z-1393/08	PRIJENOS VLASNIŠTVA RADI USTUPA TRAZBINE
5.1	Zaprimljeno 26.10.2020.g. pod brojem Z-11456/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, 4 ST-206/20-7 16.10.2020	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	PRIMLJENO:16. travnja 2007. Z-915/07 Na temelju Ugovora o izdavanju garancije br. 011-58002452 sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 12. 04. 2007.g. solemniziranog kod javnog bilježnika Lisonek Ilinke iz Zagreba, Trg Hrvatskih Velikana 4 pod pos. br. OV-7213/07 dana 12. travnja 2007.g. zabilježena je zabrana opterećenja bez suglasnosti banke.		
2.			

Prilog 2 – Posjedovni list

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI DUGO SELO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.04.2021. 22:48

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUGO SELO II (Mbr. 308048)

Posjedovni list: 1269

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., FIDUCIJARNI VLASNIK, KOTURAŠKA 47, 10000 ZAGREB (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		15/1	ZAGREBAČKA UL.	3521	1		
			1 ZGRADA	684			
			DVORIŠTE	2289			
			ORANICA	548			
		15/3	LAZINE	1487	1		
			ORANICA	1487			
		16	LAZINE	2101	1		
			ORANICA	2101			
Ukupna površina katastarskih čestica				7109			

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