



OoBoX konzalting d.o.o.
M. Š. Bolšića 15, Zagreb

Procjembeni elaborat

Procjena tržišne vrijednosti
nekretnine za potrebe naručitelja
građevinsko zemljište s
izgrađenim objektima, z.k.č. br.
4307/1, k.o. Grad Zagreb

Broj: 22-21-IC
srpanj 2021.



NARUČITELJ:
HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA
d.d. za građenje i usluge u stečaju,
Radnička cesta 204, Zagreb
OIB: 96667257878

Sadržaj

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA.....	2
POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE,	3
POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA	3
POJMOVI, OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE I UVJETI.....	4
ZADATAK	5
Procjenjivana nekretnina	5
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI	6
REZULTATI OČEVIDA	8
Fotodokumentacija	8
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	12
Kakvoća procjenjivane nekretnine	14
Izračun površina i volumena prostora	15
OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	16
Obrazloženje za odabir metode	20
IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	21
IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM	25
ZAKLJUČAK.....	28
IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	29
PRILOZI	30

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-119/2020-4
Velika Gorica, 23. ožujka 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramišćak, odlučujući u povodu zahtjeva Ivana Čurića, mag. ing. arhite., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 23. ožujka 2020.

riješio je

Ivan Čurić, mag. ing. arhite., OIB: 64064386088, iz Zagreba, Ulica Mije Šilohoda Bolšića 15, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Ivan Čurić, mag. ing. arhite., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, potvrda Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom akademskom nazivu magistar inženjer građevinarstva, uvjerenje da se protiv podnosioca ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, popis predmeta, potvrde Politehničkog društva vještaka i procjenitelja o stečenom usavršavanju i presliku osobne iskaznice.

Zahtjev je osnovan.

2

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-151/2016-4 od 23. ožujka 2016. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještaka u kojima je bio angažiran od strane suda, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je podatke o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnosioca zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprieka koja bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izvuci ovog rješenja.



UPUTA O PRAVNOM LJIEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Ivan Čurić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana

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**,

- 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),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),

- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 107/95, 19/96, 88/98, 150/05)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13),

- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici hrvatskoj (NN 59/10),

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

- Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13),

- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 79/10),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/2015),

- 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.
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,

- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (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),

POJMOVI, OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE I UVJETI

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

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog 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 objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

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 NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(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.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih 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,
- 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 NN153/13, čl.3, st.(14)

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida 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 utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Ukoliko je procjenitelju prilikom izrade procjembenog elaborata, potreban neki od javno dostupnih podataka s internetskog servisa, (poput prostorno planske dokumentacije, evidencije katastra i zemljišnih knjiga i sl.), procjenitelj isti može koristiti, ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

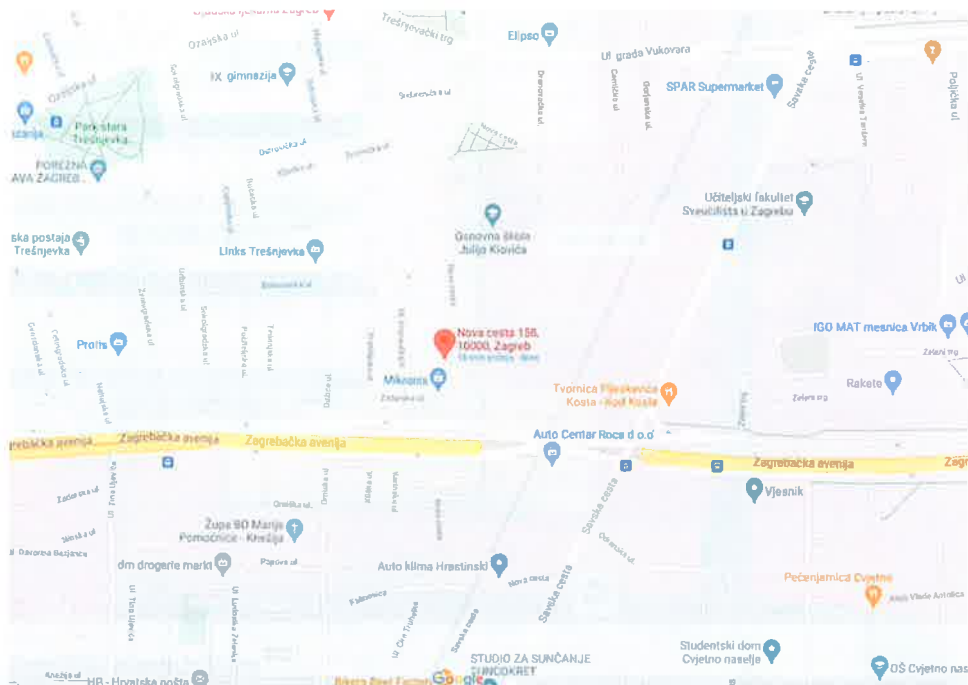
ZADATAK

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

Procjenjivana nekretnina

Opis:	Građevinsko zemljište s izgrađenim objektima
Ulica i kućni broj:	Nova cesta 158, 158A, 158B
Općina:	Zagreb
Naselje:	Zagreb
Županija:	Grad Zagreb
Upis:	izvadak iz zemljišne knjige
Katastarska općina:	Garda Zagreb
Zemljišnoknjižni uložak:	109676
Poduložak:	-
Z. k. čestica broj:	4703/1
Identifikacija u katastru:	4557, Trešnjevka
Vlasništvo:	HIDROELEKTRA - NISKOGRADNJA D.D., ZELENI TRG BR. 6/A, TRNJE, ZAGREB
Tereti i zabilježbe:	Da – teret Da - zabilježbe
Dan vrednovanja:	19.07.2021
Dan kakvoće:	09.07.2021.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>, tip prikaza: karta



Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>



Izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/> (orto-foto snimka iz 1968.)

REZULTATI OČEVIDA

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

Fotodokumentacija

izrađena na dan: 09.07.2021. godine









Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi čestica zemljišta sa izgrađenim objektima (u vrlo lošem i ruševnom stanju) koje se nalazi u građevinskom području, koja se nalazi uz prometnicu (Nova cesta), ukupne površine prema z.k. 2377 m².

Čestica je pravilnog oblika i nalazi se u zoni mješovite, pretežito stambene namjene (M1) za koje vrijedi urbano pravilo 2.7. (Uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje). Istočna polovica čestice uz prometnicu nalazi se u iznimci Urbanog pravila 2.7., dok se zapadna polovica čestice ne nalazi u zoni iznimke.

Uvjeti izgradnje za predmetnu česticu su:

- „- gradnja novih samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
- najmanja površina građevne čestice je 500 m² za samostojeću, 300 m² za poluugrađenu, 180 m² za ugrađenu građevinu;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 30% za samostojeću, 40% za poluugrađenu, a 50% za ugrađenu građevinu;
- najveći kin1,2;
- najmanji prirodni teren je 20% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati na dijelu građevne čestice unutar rezervacije proširenja postojeće ulice, hortikulturno uređen;
- najveća visina je četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat;
- najmanje 1 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice), druge namjene prema normativima ovih odredbi;
- pomoćne građevine su iza građevnog pravca glavne građevine;
- u mješovitoj pretežito stambenoj namjeni u Novom Zagrebu pomoćne građevine poslovne namjene grade se odvojeno od glavne građevine s time da je najveći ukupni GBP pomoćnih građevina na parceli 150 m²;
- udaljenost građevnog pravca glavne građevine od rubne linije rezervacije proširenja ulice, odnosno od regulacijske linije ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati proširenje, najmanje je 3,0 m, iznimno može i manje u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina;
- najmanja udaljenost građevine od međe građevne čestice je 3,0 m“.

Iznimka Urbanog pravila 2.7.:

„- **iznimno**, na prostoru središta Trešnjevke (uz ulične poteze Selske - istok, Sokolgradske, Ozaljske ulice, Dobojske, Krapinske, Trakošćanske, ulice Dužice, Nehajske ulice i produžene Crikveničke, te

Ljubljanske avenije) najveća izgrađenost građevne čestice je 50%, najveći kin2,5, visina u skladu s visinom poteza, te uz Novu cestu gdje je najveći kin 2,5, a najveća visina je pet nadzemnih etaža, pri čemu se peta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat; najmanje 1 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice), druge namjene prema normativima ovih odredbi; na prostoru Trešnjevke uz II. Vrandučku ul. omogućuje se dovršenje gradnje stambeno-poslovne zgrade na k.č.br. 4559 k.o. Trešnjevka u zatečenim gabaritima; na k.č.br. 4286 k.o. Trešnjevka omogućuje se izgradnja poluugrađenog objekta na sjevernoj međi u cijeloj dubini iznimke."

Obilježja:

- pristupna prometnica: ima neposredan pristup javnoj prometnoj površini – Nova cesta sa istočne strane

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- okolne nekretnine su pretežno stambene zgrade, nešto društvenih sadržaja, manji obrti i Trešnjevačka tržnica
- prometna povezanost s ostalim dijelovima grada je dobra
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Druge odlučne činjenice

Objekti koji se nalaze na čestici neće zasebno biti predmetom procjene jer su u vrlo lošem stanju, većina u ruševnom stanju ili već urušenog krova i upitne statike konstrukcije pa će u izračunu biti promatrani kao plaćeni vodni i komunalni doprinosi i uzeti će se u obzir trošak rušenja.

Kakvoća procjenjivane nekretnine

Vrsta zemljišta:	Građevinsko
Teren:	Ravno
Navodnjavanje:	Nema
Odvodnjavanje:	Nema
Namjena (prema GUP-u):	Mješovito – pretežito stambeno M1 uz iznimku urbanog pravila
Formirana zona:	Da
Pravac pružanja:	I-Z
Kulture / Sorte / Vrsta objekta:	Ukupno 7 objekata koji su u vrlo lošem stanju - ruševnom
Održavanje:	Neodržavano građevinsko zemljište
Infrastruktura:	Lokalna prometnica, da
Izvedene komunalije:	Struja, voda, plin
Uvjeti izgradnje:	Prema GUP-u Grada Zagreba
Katnost postojećeg objekta:	Prizemlje, prizemlje i kat
Okoliš:	Parcela ograđena, zapušteno, obraslo niskim raslinjem, devastirano
Parkirno mjesto (kom):	-
Opći dojam:	Loše, zapušteno i ruševno

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).

NEKRETNINA	BRUTTO POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m ²)	VISINA (m)	VOLUMEN (m ³)
Kuća, Nova cesta 158A	192,00	1,00	166,96	7,00	1.344,00
Zgrada, Nova cesta 158	441,00	1,00	383,48	3,30-6,80	2.227,05
Zgrada	20,00	1,00	17,39	2,00-2,20	42,00
Zgrada	15,00	1,00	13,04	2,00-2,20	31,50
Zgrada	13,00	1,00	11,30	2,00-2,20	27,30
Kuća, Nova cesta 158B	332,00	1,00	288,70	2,00-2,50	763,60
Zgrada	217,00	1,00	188,70	2,60-6,00	933,10
	1.230,00	---	1.069,57	---	5.368,55
UKUPNO:	1.230,00	---	1.069,57	---	5.368,55

Izvor površina: Katastar i posjedovni list. Izmjera pri očevidu.

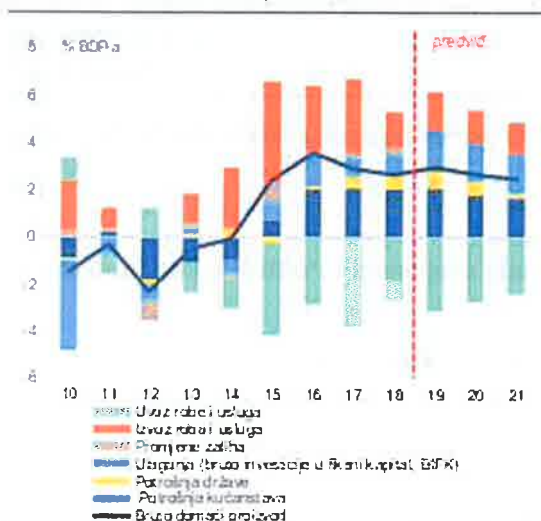
ZEMLIŠTA			
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	Površina (m ²)
Grad Zagreb, Zagreb	109676	4703/1	2.377
UKUPNO:			2.377

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 26.02.2020. godine:

Procjenjuje se da je stopa rasta BDP-a u 2019. porasla na 3 % nakon usporenog rasta u 2018. Nakon što je u 2016. dosegnuo najvišu vrijednost od 3,5 %, rast realnog BDP-a postupno je usporio na 2,7 % u 2018. Usporavanje je bilo naglašenije od očekivanog, no čini se da je bilo privremeno. Na temelju dobrih rezultata ostvarenih u prva tri tromjesečja 2019. za cijelu je godinu predviđeno povećanje rasta od 3 %. Potrošnja kućanstava i dalje je glavni pokretač rasta, zajedno sa znatnim povećanjem ulaganja. Ulaganja su porasla zbog snažnog povlačenja sredstava iz fondova EU-a, no privatna su ulaganja, usprkos povoljnim uvjetima financiranja, bila usporena. Izvoz robe povećao se u 2019. nakon slabijih rezultata ostvarenih u drugoj polovini 2018. Rast izvoza usluga usporen je djelomično zbog zamjetnih ograničenja kapaciteta u vršnim mjesecima turističke sezone. Rast uvoza neznatno se smanjio u odnosu na 2018., ali je i dalje veći od rasta izvoza, što dovodi do ukupnog pogoršanja trgovinske bilance.

Grafikon 1.1.: Rast realnog BDP-a po segmentima potražnje



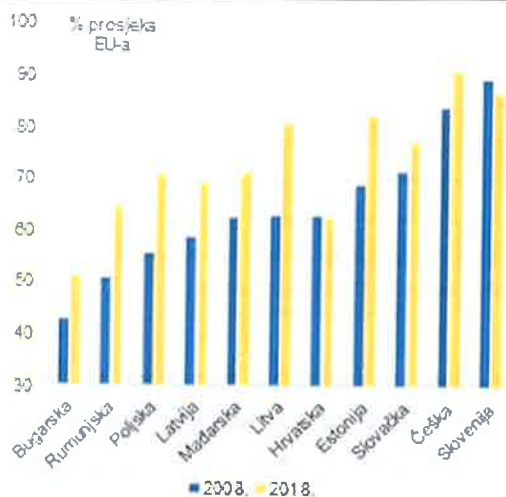
Izvor: Europska komisija

Očekuje se usporavanje gospodarskog rasta zbog vanjskog pritiska. Očekuje se da će snažna domaća potražnja ostati glavni pokretač rasta. Stalni rast zaposlenosti, povećanje plaća u javnom i privatnom sektoru te niska inflacija trebali bi povećati raspoloživi dohodak kućanstava. Više projekata koji se u okviru tekućeg programskog razdoblja financiraju sredstvima EU-a i pridonose rastu javnih i privatnih ulaganja, trebalo bi tijekom 2020. i 2021. ući u fazu provedbe. Nakon razdoblja brzog povećanja tržišnih udjela očekuje se usporavanje rasta izvoza Hrvatske, djelomično zbog nesigurnosti povezanih s globalnom trgovinom i usporavanjem gospodarstava glavnih hrvatskih trgovinskih partnera. Očekuje se rast realnog BDP-a od 2,6 % u 2020. i 2,3 % u 2021.

Kad je riječ o gospodarskom sustizanju ostatka EU-a, Hrvatska je izgubila deset godina. Nakon šestogodišnje recesije i umjerenog oporavka, gospodarski output tek je 2019. premašio output iz vremena prije krize. Slično tome, hrvatski BDP po stanovniku (izražen standardom kupovne moći) iznosio je 2018. 63 % prosjeka EU-a, što je jednako vrijednosti u zadnjoj godini prije krize (2008.). Nadalje, Hrvatska je još više zaostala za uspješnijim usporedivim gospodarstvima () u srednjoj i istočnoj Europi, a prestigla su je i neka druga gospodarstva. Unatoč stabilnom rastu, Hrvatska još ima

relativno nizak potencijal rasta, što će joj i dalje otežavati napore da sustigne ostatak EU-a u realnim terminima.

Grafikon 1.2.: Realna konvergencija srednjoeuropskih i istočnoeuropskih država članica



(1) Bruto domaći proizvod u tekućim cijenama po stanovniku (izražen standardom kupovne moći kao udio prosjeka EU-a)

Izvor: Eurostat

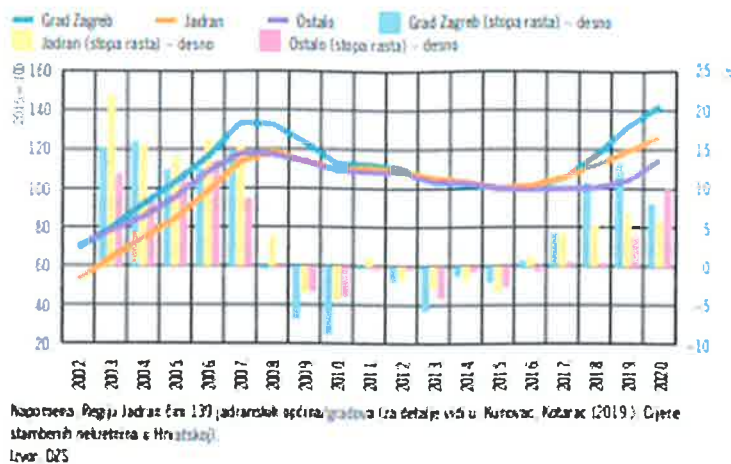
Ulaganja u Hrvatskoj i dalje su slaba i manja su od ulaganja u usporedivim državama članicama. Udio ulaganja u potencijalnom BDP-u od 2001., uz iznimku dviju godina, u Hrvatskoj je uvijek bio niži nego u usporedivim gospodarstvima. S krahom hrvatskog modela rasta iz razdoblja prije krize, koji se temeljio na potrošnji financiranoj zaduživanjem i javnim ulaganjima, naglo su pale bruto investicije u fiksni kapital. Rast se od početka oporavka temelji prvenstveno na potrošnji i izvozu, uz nisku razinu ulaganja zbog visokog preostalog duga u privatnom i javnom sektoru. Realne bruto investicije u fiksni kapital 2018. i dalje su bile gotovo 20 % manje od najviše razine zabilježene u 2008. Međutim, povlačenje sredstava iz fondova EU-a od pristupanja Hrvatske EU-u 2013. potaknulo je ulaganja. Očekuje se da će povlačenje sredstava u sljedeće dvije godine dosegnuti vrhunac kako sve

više projekata bude ulazilo u fazu provedbe. Očekuje se da će ulaganja u 2020. i 2021. više doprinijeti rastu.

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 22 od svibanj 2021., sektor Nekretnine:

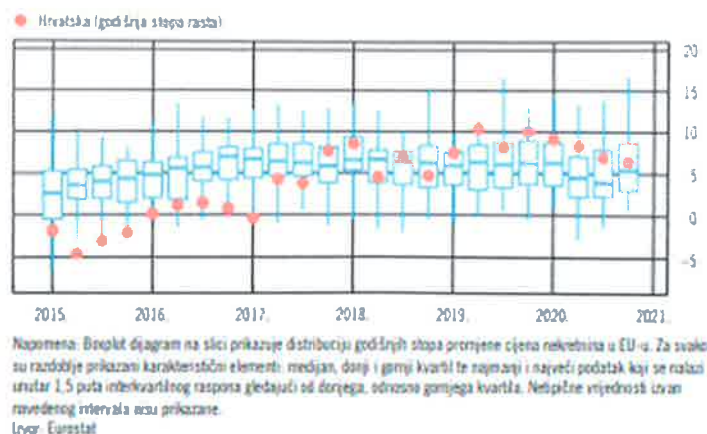
Cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti u 2020. godini, obilježenoj pandemijom, potresima i snažnom kontrakcijom gospodarske aktivnosti. Godišnja stopa rasta cijena stambenih nekretnina iznosila je 7,7%, i tek se blago usporila u odnosu na porast od 9% iz 2019. godine. Time je razina indeksa cijena stambenih nekretnina za cijelu Hrvatsku u 2020. godini premašila razine iz razdoblja prije izbijanja svjetske financijske krize 2008. i dosegla dosad najviše vrijednosti. Unatoč nepovoljnim tekućim kretanjima i povišenoj neizvjesnosti u vezi s brzinom oporavka, cijene u Gradu Zagrebu i na Jadranu nastavile su rasti, iako po nešto nižim stopama nego prethodnih godina, dok se u ostatku Hrvatske rast cijena stambenih nekretnina čak i ubrzao (Slika 4.1.). Djelomice se to može objasniti i činjenicom da su u tom području, nakon dugotrajnog pada u godinama nakon svjetske financijske krize praćenog dvogodišnjom stagnacijom, cijene počele rasti tek 2019. godine.

Slika 4.1. Dok se u Zagrebu i na Jadranu rast cijena stambenih nekretnina usporava, u ostatku se Hrvatske intenzivira



Rast cijena nekretnina u novijem razdoblju poticali su iznimno povoljni uvjeti financiranja, nastavak programa subvencioniranja stambenih kredita te stabilnost zaposlenosti i dohodaka uz rast štednje kućanstava, koji se vjerojatno djelomice alocirao i u nekretnine, s obzirom na niske prinose koje nosi financijska imovina. Osim toga, otpornost cijena stambenih nekretnina u krizi izazvanoj pandemijom, tj. nevoljkost prodavatelja za njihovim snižavanjem, odražava njihovu percepciju trenutne krize kao kratkotrajne – izgledno je kako bi zbog duljeg trajanja trenutne makroekonomske situacije došlo do znatnih korekcija cijena. Konačno, pozitivan poticaj potražnji daju i novi trendovi u načinu života potaknuti pandemijom, kao što su rad od kuće i držanje fizičke distance, zbog kojih se kućanstva odlučuju na život izvan središta grada te kupnju većih stambenih objekata. Takvo kretanje cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj u pandemijskoj 2020. godini usporedivo je s onim u ostatku EU-a, u kojemu su u prošloj godini nastavljeni trendovi rasta cijena iz pretpandemijskog razdoblja uz nešto manji rast cijena nego u Hrvatskoj (Slika 4.2.).

Slika 4.2. Rast cijena nekretnina u Hrvatskoj veći je od europskog prosjeka



BN Komentar – 30.06.2021. – portal Burza nekretnina

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj.

Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada.

Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnina gdje je sve veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je, razumljivo, ponajviše utjecao na tržište centra Zagreba.

Osjeća se povećana živost u priobalju kako su epidemiološke mjere oslabile i kako se povećavao broj cijepljenih. Povećanim dolaskom državljana EU u Hrvatsku, raste i promet nekretninama kojima su kupci strani državljani. Stranci su naravno ponajviše zainteresirani za kupnju tzv. „drugog doma“ (second home), koji se podredno može staviti u turističku funkciju. Ne očekuje se razina prometa u priobalju iz 2019. godine, kada je izbrojano preko 7000 transakcija u kojima su sudjelovale strane osobe kao kupci nekretnina u RH, ali promet je svakako veći nego u 2020. godini.

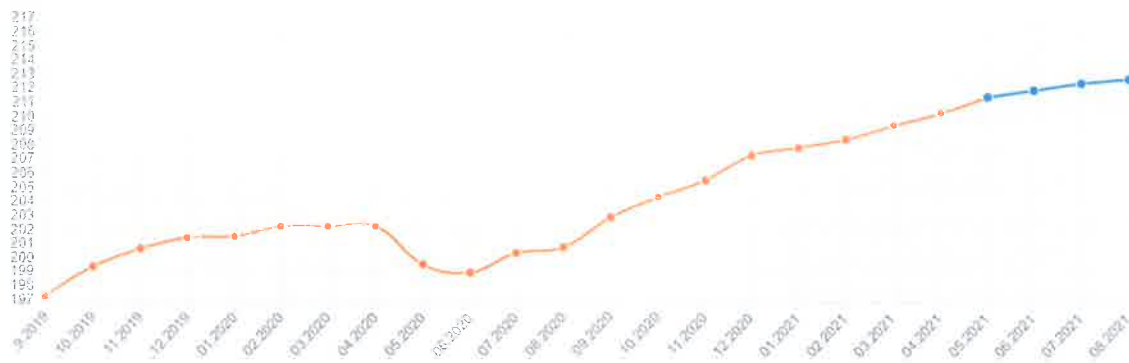
I dalje se nastavlja trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

*za ožujak i travanj 2020. godine nije bilo podataka te se koriste podatci od veljače

BN Index

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



Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

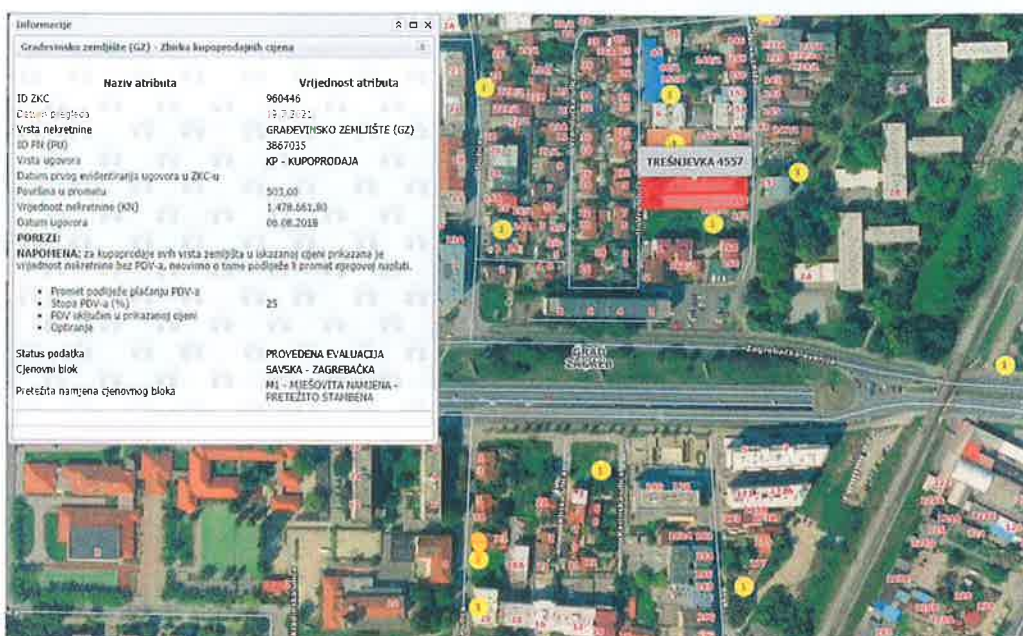
TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE** te je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA**, budući da je za tu vrstu nekretnine dostupan veći broj usporedivih transakcija.

IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Pridržavajući se principa sličnosti obilježja s građevinskim zemljištem, uključujući i lokaciju, odabrane su poredbene nekretnine.

6.8.2018	1 478.661,80 kn	503	Provedena evaluacija	SAVSKA - ZAGREBAČKA	M1 - MIEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	1. kategorija	2,50
23.5.2019	1 855.251,00 kn	894	Provedena evaluacija	SAVSKA - ZAGREBAČKA	M1 - MIEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	1. kategorija	1,2
17.7.2019	972.729,00 kn	501	Provedena evaluacija	PONGRAČEVO	M1 - MIEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	1. kategorija	1,20



Informacije

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1123275
Datumi pregleda	19.7.2021
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PH (PU)	4060532
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	894,00
Vrijednost nekretnine (KH)	1.855.251,00
Datum ugovora	23.05.2019

POREZI:


NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet rje govori naclati.

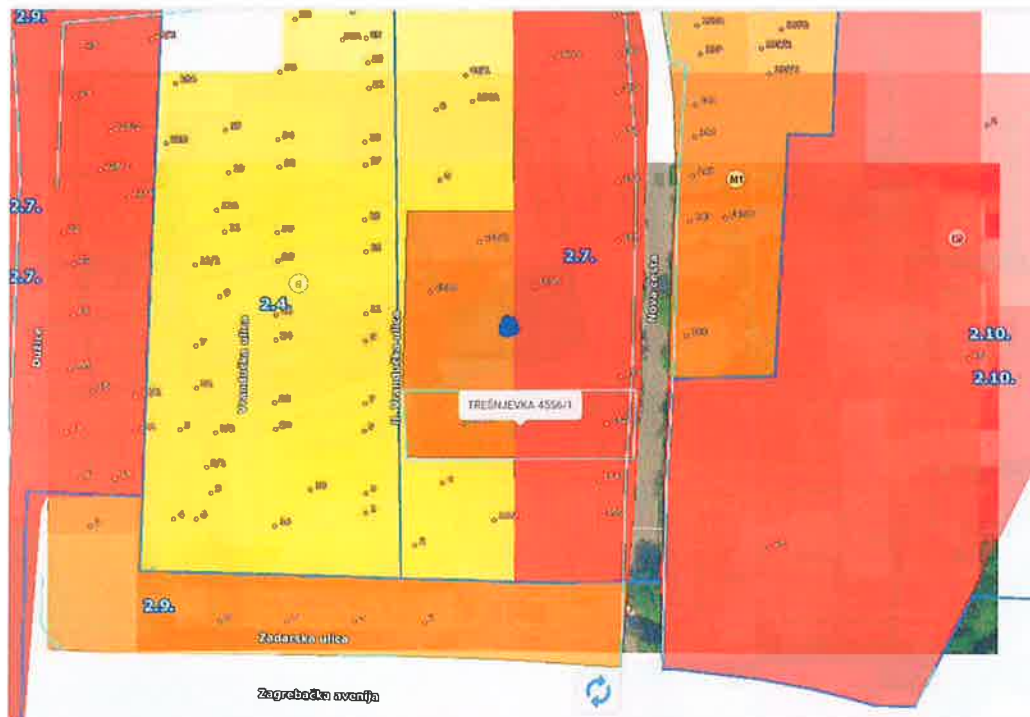
- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uobučen u prikazanoj cijeni
- Opbranje

Status podatka

Čestovni blok

Pretežita namjena cjelovinskog bloka





posljednje 4 godine, a sve sukladno Zakonu i pripadnim pravilnicima. Podaci s e-nekretnina, dostupni na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>

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

Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾								
Godina	Tromjesečje	Novi stambeni objekti		Postojeći stambeni objekti		Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Ukupno						
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	
	2.tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	
	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	
	4.tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	
2020.	1.tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	
	2.tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	
	3.tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	
	4.tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	
2021.	1.tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
19.7.2021	SAVSKA - ZAGREBAČKA	Grad Zagreb	4557, Trešnjavka	2.377	M1	1,2	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	6.8.2018	SAVSKA - ZAGREBAČKA	Grad Zagreb	398	503	M1	2,5	1.
2	23.5.2019	SAVSKA - ZAGREBAČKA	Grad Zagreb	280	894	M1	1,2	1.
3	17.7.2019	PONGRAČEVO	Grad Zagreb	263	501	M1	1,2	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	397,61	Grad Zagreb	116,560	Grad Zagreb	116,56	1,000	397,61
2	279,64	Grad Zagreb	116,560			1,000	279,64
3	262,85	Grad Zagreb	116,560			1,000	262,85

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	397,61	Grad Zagreb	6.8.2018	118,96	145,43	1,223	486,09
2	279,64		23.5.2019	131,15		1,109	310,09
3	262,85		17.7.2019	133,46		1,090	286,42

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m ²)
1	486,09	1.	100%	1.	100%	1,000	486,09
2	310,09			1.	100%	1,000	310,09
3	286,42			1.	100%	1,000	286,42

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.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	486,09	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00
2	310,09	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00
3	286,42	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	1,00	M1	Ne	1,2	2,50	0,67	0,67	325,68
2	1,00				1,2	1,00	1,00	310,09
3	1,00				1,20	1,00	1,00	286,42

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	325,68	6%	18,28	Zadovoljava			
2	310,09	1%	2,69	Zadovoljava			
3	286,42	-7%	20,97	Zadovoljava			
	307,40	prosjeak	27,95	pravilo 2-sigma			

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 interkvalitativnog 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**).

Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine.

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODPUSTANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koefficienti za preračunavanje					Korigirana vrijednost (€/m ²)	
	Ardnacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta		Služnost vodova
307,40	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	307,40
1,00							

PROCJENA UPLAĆENIH VODNIH DOPRINOSA						
Dio građevine	Volumen (m ³)	Koefficient	Obračunski volumen (m ³)	Grad, zona i tarifni broj	Doprinos (kn/m ³)	Vodni doprinos (kn)
Kuća, Nova cesta 158A	1.344,00	1,00	1.344,00	Zagreb, zona A	8,44	11.343
Zgrada, Nova cesta 158	2.227,05	1,00	2.227,05	Zagreb, zona A	16,73	37.259
Zgrada	42,00	1,00	42,00	Zagreb, zona A	16,73	703
Zgrada	31,50	1,00	31,50	Zagreb, zona A	16,73	527
Zgrada	27,30	1,00	27,30	Zagreb, zona A	16,73	457
Kuća, Nova cesta 158B	763,60	1,00	763,60	Zagreb, zona A	8,44	6.445
Zgrada	933,10	1,00	933,10	Zagreb, zona A	16,73	15.611
Ukupno:						72.344

PROCJENA UPLAĆENIH KOMUNALNIH DOPRINOSA						
Dio građevine	Volumen (m ³)	Koefficient	Obračunski volumen (m ³)	Grad i zona	Doprinos (kn/m ³)	Komunalni doprinos (kn)
Kuća, Nova cesta 158A	1.344,00	1,00	1.344,00	Zagreb, 1. zona	118,00	158.592
Zgrada, Nova cesta 158	2.227,05	1,00	2.227,05	Zagreb, 1. zona	118,00	262.792
Zgrada	42,00	1,00	42,00	Zagreb, 1. zona	118,00	4.956
Zgrada	31,50	1,00	31,50	Zagreb, 1. zona	118,00	3.717
Zgrada	27,30	1,00	27,30	Zagreb, 1. zona	118,00	3.221
Kuća, Nova cesta 158B	763,60	1,00	763,60	Zagreb, 1. zona	118,00	90.105
Zgrada	933,10	1,00	933,10	Zagreb, 1. zona	118,00	110.106
Ukupno:						633.489

PROCJENA TROŠKOVA RUŠENJA OBJEKATA I UREĐENJA ZEMLJIŠTA			
Dio građevine	Bruto izgrađena površina (m ²)	Troškovi rušenja i uređenja zemljišta (€/m ²)	Troškovi rušenja i uređenja zemljišta (€)
Kuća, Nova cesta 158A	192,00	50,00	9.600
Zgrada, Nova cesta 158	441,00	50,00	22.050
Zgrada	20,00	50,00	1.000
Zgrada	15,00	50,00	750
Zgrada	13,00	50,00	650
Kuća, Nova cesta 158B	332,00	50,00	16.600
Zgrada	217,00	50,00	10.850
Ukupno:			61.500

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Građevinsko zemljište, zkul. 109676, zkčbr. 4703/1, ko. Grad Zagreb (kčbr. 4557, ko. Trešnjevka)	307,40	2.377	730.685	5.470.095
Uplaćeni vodni doprinosi, ukupno			9.664	72.344
Uplaćeni komunalni doprinosi, ukupno			84.620	633.489
Troškovi rušenja postojećih objekata, ukupno			-61.500	-460.405
Ukupno			763.469	5.716.523
Zaokruženo				5.710.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:		7,486253	kn/€	

ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine zk.č.br. 4307/1, k.o. Grad Zagreb, prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom srpnjem 2021. godine, iznosi:

5.710.000 kn = 763.469 €

1 € = 7,486253 kn (prema srednjem tečaju HNB na dan izrade elaborata)

Porezni tretman nekretnine pri prijenosu vlasništva 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.

Zagreb, srpanj 2021.

Procjenitelj:

Ivan Čurić, mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos vrijednosti nekretnine procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetne nekretnine iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.



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.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

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

Ovjerava:

Ivan Čurić, mag.ing.aedif.
OoBoX konzalting d.o.o.



PRILOZI

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

Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 16.07.2021. 00:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uloška: 109676

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15173/2020
Aktivne plombe: Z-44299/2019

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4703/1	KUĆA BR. 158, KUĆA B.B. I DVIJE ZGRADE TE DVORIŠTE U NOVOJ CESTI		660,9	2377	Prpis iz uloška 15439
		UKUPNO:		660,9	2377	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 HIDROELEKTRA - NISKOGRADNJA D.D., ZELENI TRG BR. 6/A, TRNJE, ZAGREB	
2.1	Zaprimljeno 12.09.2014. broj Z-37810/14 Na temelju rješenja nagodbenog vijeća ZG17 Klasa:UP/I/110/07/14-01/7216, Ur.br.:04-06-14-7216-12 od 09. rujna 2014.g. zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe.	ZABILJEŽBA
1.3	Zaprimljeno 22.01.2018.g. pod brojem Z-3909/2018 VIDI C-10.1	ZABILJEŽBA
1.4	Zaprimljeno 12.06.2018.g. pod brojem Z-33533/2018 VIDI C 11.1	
1.5	Zaprimljeno 10.12.2018.g. pod brojem Z-67010/2018 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelj HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA d.d., radi uknjižbe prava vlasništva	
1.6	Zaprimljeno 13.02.2019.g. pod brojem Z-7844/2019 VIDI C-13.1.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 04.11.2013. broj Z-49378/13 Temeljem sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu posl.br. OV-6061/2013 od 31. listopada 2013. i punomoći br. SPP-I-831/2013 od 10. lipnja 2013., uknjižuje se založno pravo do ukupnog iznosa od 155.000.000,00 HRK (slovima: stopeidesetpetmilijuna kuna) plativo u kunama ili devizi odnosno u kunsjoj protivvrijednosti ugovorene valute po tečaju Privredne banke Zagreb d.d. sukladno Ugovoru, što će biti utvrđeno svakim posebnim plasmanom ili eventualnim dodacima Ugovoru, s naknadom sukladno Ugovoru, sve naknade su promjenjiva u skladu s aktima Vjerovnika, s kamatom po dospijeću u visini zakonske zalezne kamate, određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% (slovima: petnaest posto) godišnje, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o okvirnoj liniji, broj ugovora/partija: 9910039863 i njegovom I. (slovima: prvim) Dodatkom i ovim Sporazumom, za korist PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA BR. 50, ZAGREB	155.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
2.2	Zaprimljeno 04.11.2013. broj Z-49378/13 Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul.br. 15439 k.o. Grad Zagreb		ZABILJEŽBA
9.			
9.1	Zaprimljeno 13.06.2017.g. pod brojem Z-32040/2017 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR.OVR-4605/2017 05.06.2017		
10.			
10.1	Zaprimljeno 22.01.2018.g. pod brojem Z-3909/2018 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. OVR-6595/17 19.12.2017		ZABILJEŽBA
11.			
11.1	Zaprimljeno 12.06.2018.g. pod brojem Z-33533/2018 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL.BR. OVR-4168/18 05.06.2018		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.07.2021.

Prilog 2 – Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.07.2021. 22:48

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 5027

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HIDROELEKTRA NISKOGRADNJA, D.D., ZELENI TRG 6A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	78260296240

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4857	NOVA CESTA	2402	14		
			KUCA, Zagreb, Nova cesta 158A	96			
			ZGRADA, Zagreb, Nova cesta 158	441			
			ZGRADA	20			
			ZGRADA	15			
			ZGRADA	13			
			KUCA, Zagreb, Nova cesta 158B	332			
			ZGRADA	217			
			DVORIŠTE	1268			
Ukupna površina katastarskih čestica				2402			

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