ARHEL
Cerjanska 23, Zagreb
Tel. 23-00-953; mob. 098 90 65 280

poduzeće za projektiranje i procjene vrijednosti nekretnina

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: POSLOVNO PROIZVODNA ZGRADE

Svrha procjene: Ponovna procjena za potrebe periodičnog vrednovanja nekretnine (za potrebe Banke)

Lokacija: ODRA, Zagreb, sv. Izidora 28

Dokumetacija br.: 36/21

Naručitelj: DOMINKOVIĆ PRODUKT d.o.o. N.Zagreb, Odra, sv.Izidora 28

Izradila: Ksenija Miličević dipl.ing.arh.
Stalna sudska vještakinja za procjenu nekretnina

Zagreb, 15.07.2021.

STALNA SUDSKA VJEŠTAKINJA ZA PROCJENU NEKRETNINA
Ksenija Miličević
dipl.ing.arh.
Cerjanska 23
Zagreb

Sadržaj elaborata:

1. IMENOVANJE
2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA
3. OPIS ZADATKA
4.
   a. Zemljišnoznjižno stanje
   b. Katastarsko stanje
   c. Legalitet
5. REZULTAT OČEVIDA
   a. Fotodokumentacija
   b. Tehnički opis nekretnine
   c. Geometrijske veličine zgrade
6. OPĆE STANJE NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
7. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
   a. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine
8. POREDBENA METODA – PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
   a. Zbirka usporedivih transakcija – eNekretnine
   b. Međuvremensko izjednačenje cijena
   c. Srednja vrijednost zemljišta
9. TROŠKOVNA METODA
   a) Tržišna vrijednost nekretnine
   b) Sadašnja vrijednost nekretnine
10. PRILOZI
   a) Izvadak iz zemljišne knjige
   b) Izvod iz katastarskog plana
   c) Posjedovni list
   d) Grafički prilozi

SAŽETAK PROCJENE PROCJENE dok.br. 36/21

Svrha procjene:	PROCJENA ZA POTREBE PERIODIČNOG VREDNOVANJA NEKRETNINE (ZA POTREBE BANKE)
Nekretina:	POSLOVNO PROIZVODNA ZGRADA
Lokacija:	sv. Izidora 28, Odra Novi Zagreb
k.č.br.:	3442/2; k.o. Odra; Posjedovni list: 1981
Naručitelj:	DOMINKOVIĆ PRODUKT d.o.o. Novi Zagreb, sv.Izidora 28
Datum kakvoće:	15.07.2021.
Datum vrednovanja:	15.07.2021.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE na današji dan 15.07.2021.: **461.000,00 Eur**

(tečaj 15.07.2021.1,0 Eur= 7,49 Kn)

Elaborat izradila: Ksenija

Miličević dipl.ing.arh.
Stalni sudska vještakinja za procjenu nekretnina

U Zagrebu, 15.07.2021.

STALNA SUDSKA VJEŠTAKINJA ZA PROCJENU NEKRETNINA
Ksenija Miličević
dipl.ing.arh.
Zagreb

1. IMENOVANJE VJEŠTAKINJE

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

Broj: 4 Su-501/2019
Zagreb, 11. travnja 2019.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Ksenije Miličević, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

r i j e š i o j e

Ksenija Miličević, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Cerjanska 23, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Ksenija Miličević, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec,crim.

O tome obavijest:
1. Ksenija Miličević
2. Ministarstvo pravosuda
3. U spis

1. VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE UTVRĐENA JE NA TEMELJU :

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH, Zagreb, cijena stanova na području RH
- Uputa o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropriranih objekata (NN br. 52/84)
- U.C2.100 – Standard za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena «Standardna kalkulacija» Građevinskog instituta
- Podaci gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta
- Podaci o visinama komunalnog i vodnog doprinosa isl.
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 079/2014, NN 105/15)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina(NN 78/15)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka(NN 110/3, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
- Međnarodni standardi procjenjivanja (EVS – European Valuation Sdandards) idr.
- Osobnog saznanja vjestaka o tržišnoj vrijednosti gradevinskih objekata i zemljista
- Gradevinske regulative i ostalih pravila struke.
- BURZA NEKRETNINA - statistika

2. OPIS ZADATKA

Na zahtjev gospodina Dominkovića povjereno mi je napraviti ponovnu procjenu tržišne vrijednosti nekretnine: POSLOVNO PROIZVODNE ZGRADE (nastala od dvije zgrade, koje su spojene u jednu funkcionalnu cjelinu) , Odra, Sv. Izidora na k.č. 3442/2; k.o.Odra u vlasništvu tvrtke DOMINKOVIĆ PRODUKT d.o.o. iz Zagreba, sv.Izidora bb, Odra, Novi Zagreb.

Tržišnu vrijednost predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

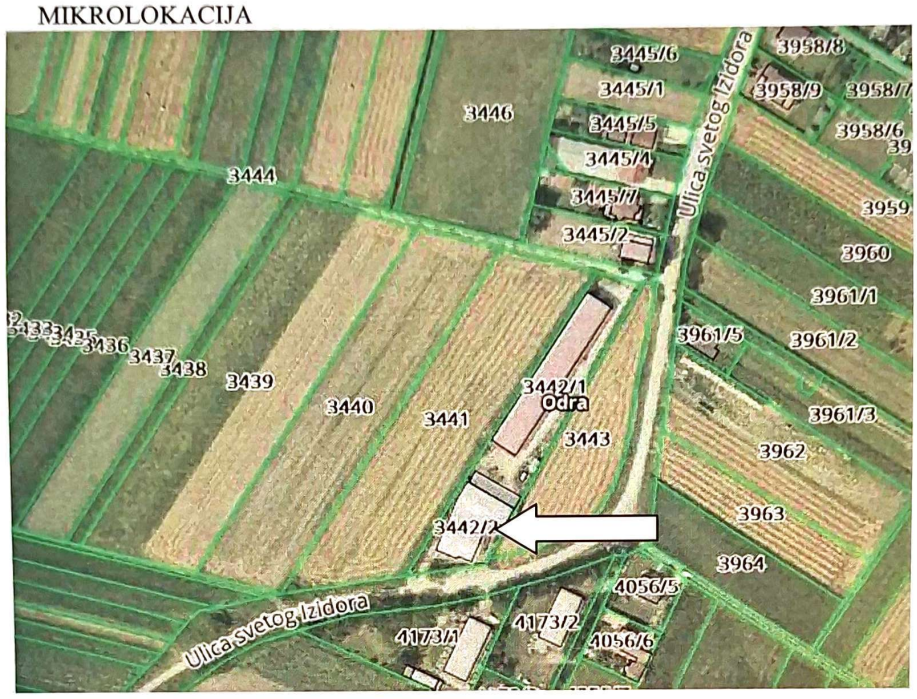
Datum kakvoće: 15.07.2021.
Datum vrednovanja: 15.07.2021.

Nekretnina se sastoji od poslovno proizvodne zgrade sa gospodarskim dvorištem u Odri, sv. Izidora 28, četvrti na jugoistočnom rubnom dijelu Grada Zagreba na graničnom dijelu sa Velikom Goricom. Neposredno uz predmetnu parcelu k.č.br. 3442/2 je k.č.br. 3442/1, koja je vlasništvu Dominiković Ivana, što utječe na vrijednost obje nekretnine u pozitivnom smislu.
Dio nekretnine (nadstrešnica) zalazi na 3442/1, ali će se u ovome elaboratu procjenjivati cijeli objekt.

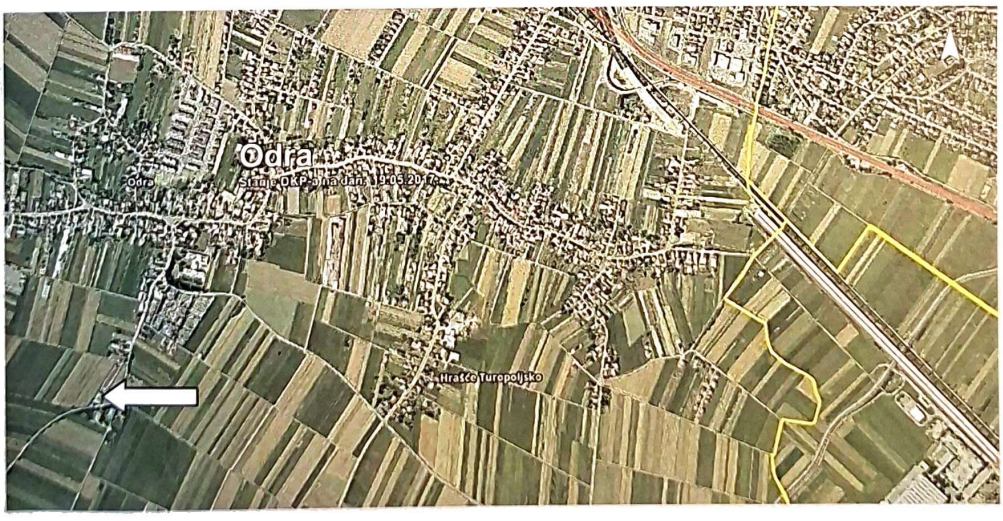
Parcela je nepravilnog oblika, kolni i pješački prilaz sa južne strane iz Ulice sv. Izidora. o nije sporno jer je vlasnik obje parcele Ivan Dominković i Dominković Produkt d.o.o.
Parcele u najbližoj okolici su neizgrađene ili rijetko izgrađene poslovnim i stambenim zgradama. Prema sjeveru je naselje Odra sa pretežno izgrađenim parcelama, obiteljskim kućama uglavnom.
Prilaz parceli je uređena, asfaltirana prometnica, ograđena. Objekt je uredsko proizvodno poslovne namjene.

Instalacije: vodovoda, elektroinstalacije, kanalizacija, telefon.
Parcela je ograđena, opremljena internom prometnicom i parkirnim površinama. Strojevi i oprema zatečeni u zgradi nisu predmet procjene.

MIKROLOKACIJA



NASELJE ODRA I PROMETNA POVEZANOST



Adresa (ulica i kućni broj): Novi Zagreb, ul.sv Izidora br.28; što odgovara k.č.br. 3442/2,
k.o. Odra.
- Obodni dio jugoistočnog dijela Novog Zagreba
- IV zona komunalnog doprinosa
- zona gospodarske gradnje G
- blizina važnijih prometnica brza cesta Zagreb – V.Gorica
- blizina poslovne zone Buzin

a) ***Zamljišno knjižno stanje***

A
Posjedovnica

Broj zemljišno katastarske čestice: 764/1
Katastarska općina: 335479, Odra
Z.k.uložak br.: 986

Oznaka zemljišta

Dio gospodarske zgrade br. 28, svetog Izidora 638 m2	Gospodarsko dvorište, svetog Izidora 492 m2

UKUPNO: 1130 m2

B

Vlastovnica

1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)
1. poslovni prostor u prizemlju ukupne površine 247,84 čm u nacrtu označeno zelenom bojom.
DOMINKOVIĆ PRODUKT d.o.o. , SV. IZIDORA bb, ODRA, NOVI ZAGREB
2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)
1. poslovni prostor u prizemlju ukupne površine 382,18 čm u nacrtu označeno crvenom bojom
DOMINKOVIĆ PRODUKT D.O.O. , SV. IZIDORA BB, ODRA, NOVI ZAGREB

B

Vlastovnica

Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:
1.1 Zabilježuje se da se uknjižba prava vlasništva uknjižena u korist svakodobnih vlasnika odnosi na posebne dijelove objekta, u istom omjeru.

c

Teretovnica

ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG d.d., OIB: 65723536010, ULICA ERNESTA MILOŠA 1, UMAG 52470 UMAG (UMAGO)

b) Katastarsko stanje

Brojkatastarskečestice: 3442/2
Katastarska općina: Odra
Posjedovni list: 2903

c) Legalitet

DOKUMENTI:

- Izvadak iz zemljišne knjige od 15.07.2021.g
- Rješenje o izvedenom stanju: Klasa: UP/I-350-05/2013-007/376
  Urbroj: 251-13-21-302-2014-14
  Zagreb, 03.listopada 2013.
- Ispravka Rješenja o izvedenom stanju: Klasa: UP/I-350-05/2013-007/376
  Urbroj: 251-13-21/302-2014-14
  Zagreb, 08.prosinca 2014.

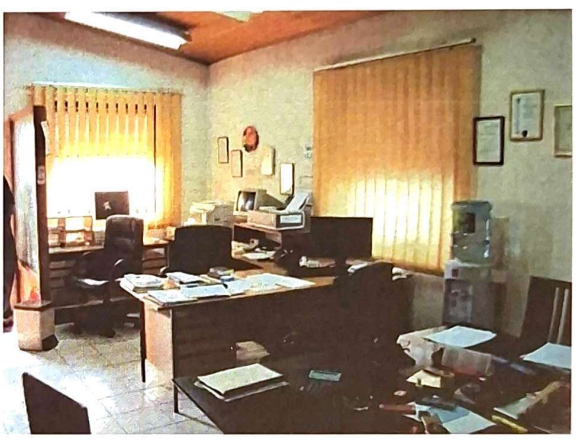
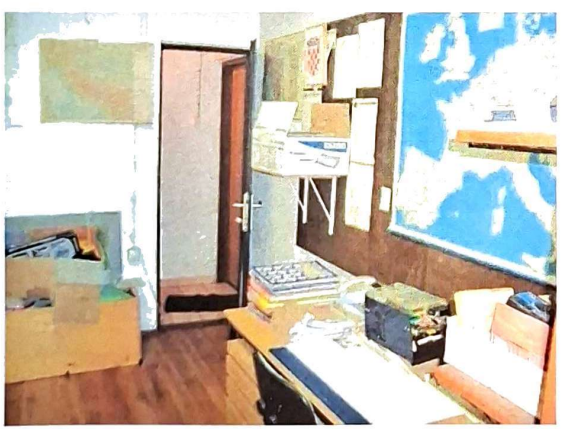
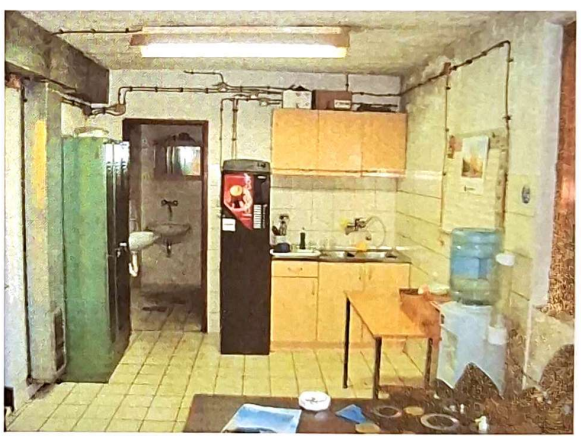
3. REZULTAT OČEVIDA

fotodokumentacija







Zgrada je u solidnom stanju. Građena je solidno i održavanje je dobro.
Hala je funkciji strojarske proizvodnje, proizvodnja je u tijeku. Uredski prostori su također u funkciji tvrtke DOMINKOVIĆ PRODUKT d.o.o.

Tehnički opis nekretnine

Predmetuviđaja:	Poslovno proizvodna zgrada (nastala od dvije)
Namjena:	Uredska i proizvodna
Godina izgradnje:	1975.
Katnost:	Prizemlje

Prometne veze:	Gradske prometnice, autobus, osobno vozilo	
Parkiranje:	Osigurano – parkirna mjesta na parceli i uz prometnicu	
Konstrukcija:	Temelji:	Betonski, trakasti
	Nosiva konkonstr.:	-Dio zidana opekom 30 sa ab vertikalnim i horizontalnim serklažima, -dio ab skeletni sustav
	Međukatna konstr.:	Nema, stropovi od drvene lamperije i knaufa
	Pregradni zidovi:	Pregradna opeka 12
	Krovna konstr.:	-dio jednostrešni, drveni, salonit -Dvostrešni, drveni, pokrov valoviti salonit
	Limarija:	pocinčana
	Hidroizolacije:	Izvedena
Pročelje:	Ožbukano i obrađeno; obojano fasadnom bojom	
Obrada zidova i stropova:	Ožbukani i oličeni, u uredima na stropovima drvena žaluzina	
Obrada podova:	Zaribani beton u proizvodnom dijelu; u uredskom laminati i keramičke pločice	
Prozori i vrata	Unutrašnja stolarija:	Drvena, furnirana, duplošperovana, bajcana
	Fasadna stolarija:	Crna bravarija, ostakljena
	Zaštita od sunca	U uredskom dijelu – trakaste zavjese
Instalacije:	Električne:	Izvedene
	Telefon:	Izveden
	Vodovod:	izveden
	Kanalizacija:	Sabirna jama
	Plin	-
Okoliš:	Parcela je ograđena, asfaltirane staze i pristupni putevi	
Održavanje:	solidno	
Grijanje i topla voda:	Električne termo akumulacione peći; termogen	
Sanitarna oprema:	Standardna	

*c) **Geometrijske veličine zgrade** –* KORISNA POVRŠINA (KP)
NKP i BV su preuzeti iz Arhitektonske snimke izvedenog stanja kao što slijedi:

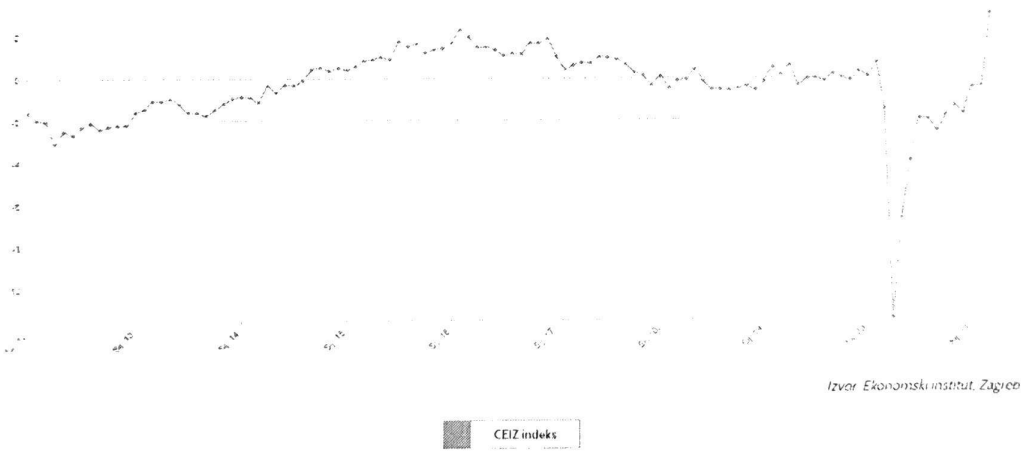
prostorija	NKP m2	koeficijent*	KP m2
PRIZEMLJE 1. dio			
HODNIK	9,80	1,00	9,80
URED 1	26,23	1,00	26,23
URED 2	22,23	1,00	22,23
URED 3	16,96	1,00	16,96
GARDEROBA	10,20	1,00	10,20
WC	1,80	1,00	1,80
TUŠ	4,80	1,00	4,80

SANITARNI PREDPROSTOR	1,65	1,00	**1,65**
URED 4	10,68	1,00	10,68
RADIONICA 1	133,78	0,50	66,89
RADIONICA 2	116,80	0,50	58,40
PRIZEMLJE 2.dio			
BLAGOVAONICA I KUHINJA	20,80	1,00	20,80
WC	2,11	1,00	2,11
TUŠ	3,52	1,00	3,52
RADIONICA	194,35	0,50	97,18
NATKRIVENI TRIJEM	141,20	0,50	70,60
	716,91		**423,85**

* koeficijent prema Pravilniku o metodama procjene 105/15

NETO POVRŠINA (NP) = **716,91 m²**
KORISNA POVRŠINA (KP) = **423,85m²**
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA (BP) = **860,29m³**
BRUTTO VOLMEN OBJEKTA (BV) = **3.625,15 m³**
POVRŠINA ZEMLJIŠTA: **1.130,00 m²**

4. OPĆE STANJE NA TRŽIŠTU NEKRETNINA (izvor: Ekonomski institut Zagreb)



CEIZ indeks za ožujak 2021.: Snažan rast tromjesečnog BDP-a u prvom tromjesečju 2021.

13. svibnja 2021.

U ožujku 2021. CEIZ indeks ostvario je povećanje vrijednosti od 4,6 indeksnih bodova u odnosu na isti mjesec 2020. godine, dok je u odnosu na prethodni mjesec zabilježio povećanje vrijednosti od 3,5 indeksnih bodova. Ako promatramo po komponentama indeksa, u odnosu na prethodni mjesec višu sezonski prilagođenu vrijednost u ožujku su ostvarile tri komponente indeksa: prihod Državnog proračuna od poreza na dodanu vrijednost, indeks obujma industrijske proizvodnje i promet u trgovini na malo. Komponenta broj dolazaka turista ostvarila je desezonirani pad mjesečne vrijednosti u ožujku,

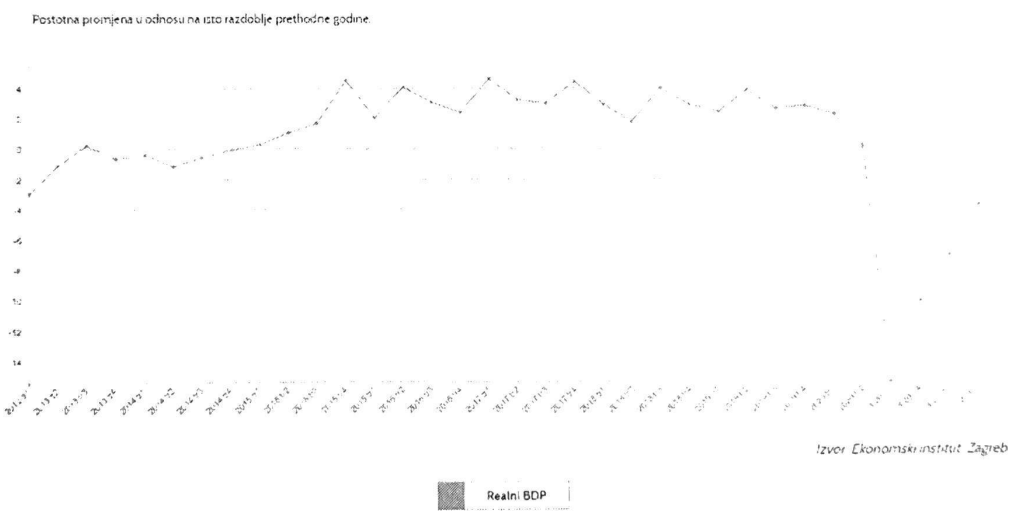
uz ostvareni rast u odnosu na ožujak prethodne godine.

Opisano kretanje indeksa sugerira da ekonomska aktivnost mjerena tromjesečnim stopama promjene BDP-a u prvom tromjesečju 2021. snažno ubrzava u odnosu na prethodno tromjesečje, što sugerira nastavak postupnog oporavka gospodarstva započetog tijekom ljetnih mjeseci. Na osnovi kretanja vrijednost indeksa možemo procijeniti da će u prvom tromjesečju 2021. hrvatsko gospodarstvo rasti za 3,3 posto u odnosu na prethodno tromjesečje. Međutim, godišnja stopa promjene BDP-a u prvom tromjesečju 2021. je i dalje negativna te iznosi -3,7 posto, što je značajno manje od godišnjeg pada BDP-a ostvarenog u četvrtom tromjesečju 2020. (-7,0 posto). Negativna godišnja stopa promjene BDP-a u prvom tromjesečju 2021. je jednim dijelom posljedica činjenice da je ekonomija u prvom tromjesečju 2021. bila djelomično zatvorena, dok je u prvom tromjesečju 2020. ekonomija bilježila i godišnji i tromjesečni rast, a epidemiološka ograničenja su uvedena tek na samom kraju tog tromjesečja.

** Mjesečna procjena stope rasta BDP-a na temelju vrijednosti CEIZ indeksa je indikativna i treba je koristiti prvenstveno kao informaciju o tekućem stanju i smjeru kretanja poslovnog ciklusa u Republici Hrvatskoj.*

Realni *BDP*

Postotna promjena u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.



Što je CEIZ indeks?

Koincidentni ekonomski indikator – CEIZ indeks – je mjesečni složeni indikator poslovnog ciklusa razvijen na Ekonomskom institutu, Zagreb. Njegova je svrha da pruži pravovremenu informaciju o trenutnom stanju poslovnoga ciklusa, zbog čega se vrijednost CEIZ indeksa mijenja istovremeno s promjenama poslovnoga ciklusa. CEIZ indeks je izrađen primjenom modela dinamičkih faktora i Markovljevog modela promjene režima. Metodološki detalji ocjene CEIZ indeksa opisani su u znanstvenom radu: Rašić Bakarić, Ivana, Marina Tkalec i Maruška Vizek, 2016, "Constructing a Composite Coincident Indicator for a Post-Transition Country", Ekonomska istraživanja (Economic Research), 29 (1), str. 434–445.

Uporabna vrijednost CEIZ indeksa je višestruka. Kao prvo, CEIZ indeks je jednobrojčani pokazatelj

poslovnog ciklusa koji sadrži informacije koje bi inače trebalo prikupljati analizom velikog broja različitih ekonomskih serija. Drugo, za razliku od vremenske serije tromjesečnog BDP-a, CEIZ indeks daje mjesečnu ocjenu stanja gospodarstva pružajući na taj način preciznije informacije o promjenama koje se odvijaju tijekom kraćeg vremenskoga razdoblja. Treće, CEIZ indeks je dostupan jedan do tri mjeseca prije objave podataka o tromjesečnom BDP-u, zbog čega nositelji ekonomskih politika i zainteresirana javnost mogu pravovremeno pratiti gospodarska kretanja.

Indeks se tumači tako da pozitivne vrijednosti predstavljaju gospodarski rast, a negativne smanjenje ekonomske aktivnosti.

6. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

a) *Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine*

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015):

- Za izračun vrijednosti ZEMLJIŠTA primijeniti će se POREDBENA METODA
Poredbena metoda obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istog su ili usporedivog cjenovnog bloka postignutih iznosa unatrag četiri godine.

Očevidom i dokumentacijom je utvrđeno odgovara li predmetna nekretnina svojim karakteristikama ostalim nekretninama za koje postoje podaci o postignutoj prodajnoj cijeni. Zemljište koji je predmet ove prodaje ima fizičke karakteristike koje su usporedive sa odabranim realiziranim transakcijama.
Budu li kao usporedive cijene iz odabranih ugovora vremenski postignute unatrag prethodne četiri godine, biti korigirane koeficijentima za korekciju izračunatih iz hedonističkog indeksa nekretnina Hrvatske Narodne Banke za područje RH.
*POREDBENA METODA
Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

- Za izračun vrijednosti OBJEKTA primijeniti će se TROŠKOVNA METODA
* Troškovna metoda se primjenjuje kod objekata koji su specifični, za koje nemamo usporedive transparentne vrijednosti, kao što je naš objekt. Također u slučaju gdje se takova vrsta objekata izuzetno rijetko iznajmljuje, odnosno unajmljuje.
Metoda se zasniva na stvarnim troškovima izgradnje objekta, amortiziranim starošću i predviđenim preostalim trajanjem istoga.
Vrijednosti se dodaje: vrijednost zemljišta, vrijednost komunalnog doprinosa, priključaka i uređenja okoliša. Uvriježenim koeficijentima (kvaliteta, lokacija, legalitet i sl) se izračunava TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.

5. POREDBENA METODA – PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

a) *Zbirka usporedivih transakcija – eNekretnine*

Zemljište br.1

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1415650
Datum pregleda	15.7.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4445484
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.04.2021
Površina u prometu	165,74
Vrijednost nekretnine (KN)	75.605,93
Datum ugovora	13.02.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ODRA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Zemljište br.2

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1123139
Datum pregleda	15.7.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4038261
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	747,00
Vrijednost nekretnine (KN)	497.877,53
Datum ugovora	08.04.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	
• Optiranje	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ODRA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Zemljište br.3

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1270918
Datum pregleda	15.7.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4256954
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	600,00
Vrijednost nekretnine (KN)	287.694,04
Datum ugovora	07.05.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MALA MLAKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

a) Međuvremensko izjednačenje cijena

Sukladno čl. 6. i čl. 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, potrebno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene dobivene u Izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stranicama Hrvatske narodne banke (Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnina)

TABLICA J3- Hedonistički indeks cijena nekretnina

				Zagreb	Jadran	Ostalo	
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	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

IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA: POREDBENA METODA

		usporedne nekretnine		
Cjenovni blok		Odra	Odra	Mala Mlaka
IDZKC		1415650	1123139	1270918
površina parcele		165,74	747,00	600,00
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S	S	S
datum ugovora		13.02.2020.	08.04.2019.	07.05.2020.
iznos ugovorene cijene Kn	7,49	75.605,93	497.877,53	287.694,04
iznos ugovorene cijene Eur		10.094,25	66.472,30	38.410,42
cijena Eur/m2 zemljišta		**60,90**	**88,99**	**64,02**
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		I	I	I
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA				
bazni indeks na dan prodaje	A	140,79	131,15	142,54
bazni indeks na dan vrednovanja	B	145,45		
koeficijent	B/A	1,03	1,11	1,02
Korigirana cijena Eur/m2		**62,92**	**98,69**	**65,32**
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE CIJENA				
utjecaj prava služnosti puta	%	0,00	0,00	0,00
utjecaj prava služnosti vodova	%	0,00	0,00	0,00
veličina zemljišta	%	0,00	0,00	0,00
lokacija	%	0,00	0,00	0,00
infrastruktura	%	0,00	0,00	0,00
oblik	%	0,00	0,00	0,00
ostalo (pogled, zona)	%	0,00	0,00	0,00
KUPNA KORIGIRANA CIJENA Eur/m2		**62,92**	**98,69**	**65,32**
SREDNJA VRIJEDNOST Eur/m2		**75,64**		
apsolutno odstupanje od prosjeka	Eur	-12,72	23,04	- 10,32
relat. odstupanje od prosjeka	%	-0,17	0,30	- 0,14
kvadrat odstupanja		161,91	531,03	106,50
		zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

8. TROŠKOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Vrijednost predmetne nekretnine odrediti će se kao zbroj procijenjenih vrijednosti:

Građevinskog zemljišta
Priključaka , tj. komunalnog doprinosa
Predmetne nekretnine
Priključaka
Uređenja okoliša

- SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Građevinska vrijednost se izračunava kao produkt neto korisne površine (NKP) i jedinične cijene građenja za 1,0 m^2 ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji i prema tržnim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji.
U jediničnoj cijeni obuhvaćena je sva projektna dokumentacija , svi građevinsko-obrtnički i instalaterski radovi, priključci na magistralne instalacije te uređeni okoliš.
Umanjenje vrijednosti nekretnine radi starosti i trošnost objekta, dobiva se kao zbroj umanjenih vrijednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme, tj. umanjenja zbog starosti i trošnosti nosive konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija u određenom postotku učešća, a sve u odnosu na vrijednost novog objekta. Umanjenje zbog starosti i trošnosti konstrukcije je funkcija prosječnog vremena trajanja konstrukcije (N), starosti konstrukcije (n) i postotka učešća, a računa se prema izrazu:

$$U = 0{,}80 \times \frac{n}{N} \times \frac{(N+n)}{2N}$$

Sadašnja građevinska vrijednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti i umanjenja zbog starosti i trošnosti objekta

(Sg = Ng – U)

- IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Faktori korekcije tržišne vrijednosti nekretnine :

FL faktor lokacije
Fkp faktor korisne površine
Fp faktor za poslovne objekte
Fki faktor kvalitetne izgrađenosti
Fpp faktor ponude i potražnje

FL	od 0,70 do 1,50	ovisi o području i mikro lokaciji, položaju u prostoru, infrastrukturi, broju stambenih jedinica i dr.
Fkp	od 0,80 do 1,20	ovisi o korisnoj površini nekretnine
Fp	od 1,00 do 1,50	za objekte poslovne namjene i uređenosti, ovisi o vrsti, djelatnosti i opremljenosti za obavljanje tog posla.
Fki	od 0,20 do 1,50	ovisi o izgrađenosti i opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt te o kvaliteti ugrađenih materijala i opreme
Fpp	od 0,50 do 1,50	ovisi o odnosu trenutačne ponude i potražnje za danom nekretninom na tržištu

VRIJEDNOST ZGRADE SA ZEMLJIŠTEM

A/POVRŠINE NEKRETNINE

NKP =	716,91	m2
BRP =	860,29	m2
BVO =	3.625,15	m3

B/ IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

rb.	Vrsta troška	BRP- m²	BVO-m³	Cj -Eur/m³	Cj - Eur/m²	UKUPNO Eur
1.	Površina zemljišta	1.130,00			75,64	85.473,20
2.	komunalni dop.		3.625,15	8,00		29.001,20
3.	vodovod, kanal, struja	860,29			25,00	21.507,25
						135.981,65

C/UMANJENJE ZBOG STAROSTI I FIZIČKE ISTROŠENOSTI

Starost objekta u godinama n =	46,00
Vijek trajanja objekta u godinama N =	70,00
U = 0,80 X n / N X (N + n) / 2 N =	0,4356
U % =	43,56

D/ IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Vrsta radova	Nova vrijednost (%)	građ. vrijednost kn/m²	%	Umanjenje Eur/m²	Sadašnja građ. vrijednost Eur/m²
Konstrukcija	55	192,50	43,56	83,85	108,65
Obrtnički radovi	20	70,00	43,56	30,49	39,51
Završni radovi	15	52,50	43,56	22,87	29,63
Instalacije	10	35,00	43,56	15,25	19,75
ukupno dovršeno	100	350,00		152,46	197,54

Netto komercijalna površina - m²		Sadašnja cijena Eur/m²		Sadašnja građevinska vrijednost - Eur		
716,91		197,54		277.602,10		
vanjsko uređenje	površina okućnice m2	1.542,00	m2	80,00	eur	123.360,00

E/ IZRAČUN SADAŠNJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Stg=	Sg x	FL x	Fkp x	Fp x	Fu	Fpp
Stg=	277.602,10	0,90	0,90	1,00	1,00	0,90
Stg=	202.371,93					

F/ REKAPITULACIJA UKUPNE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA sa doprinosima i priključcima Eur	135.981,65
VRIJEDNOST OBJEKTA Eur	202.371,93
UKUPNA TRŽNA VRIJEDNOST Eur	461.713,58

(tečaj 15.07.2021. 1,0 Eur= 7,49 Kn)

9. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (tečaj 15.07.2021.1,0 Eur= 7,49Kn)

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (Eur)	USVOJENO (Eur)
461.713,58	461.000,00

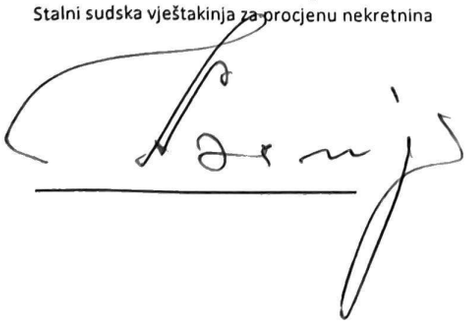
Napomena: Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.

10. IZJAVA VJEŠTAKA

Procjenjena vrijednost izrađena je po očevidu građevine u naravi u kojoj se nalazi nekretnina, te uvidom u dokumentaciju koja se nalaze u prilogu ovog vještačkog nalaza. Prilikom izrade ovog nalaza kao relevantni korišteni su podaci porezne uprave iz aplikacije Ministarstva graditeljstva eNekretnine preko osobne lozinke procjenitelja, pa vještak ne snosi odgovornost za njihovu točnost.
Utvrđeni iznos cijene poslovnog propisa procjenjen je u skladu sa važećim propisima,
Pravilima struke i spoznajei vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnina.

Elaborat izradila:

Ksenija Miličević dipl.ing.arh.
Stalni sudska vještakinja za procjenu nekretnina





U Zagrebu, 15.07.2021.

11.PRILOZI

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 14.07.2021. 23:38

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335479, ODRA

Broj ZK uloška: 986

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5671/2020
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	764/1				1130	
		DIO GOSPODARSKE ZGRADE BR. 28, SVETOG IZIDORA			638	
		GOSPODARSKO DVORIŠTE, SVETOG IZIDORA			492	
		UKUPNO:			1130	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 30.01.2015. broj Z-4212/15 Zabilježuje se da je za građevinu sagrađenu na kčbr. 764/1 priloženo rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje , kl. UP/I-350-05/2013-007/376 Ur.broj: 251-13-21/302-2013-8 od 03. listopada 2013., i rješenje o ispravku rješenja o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje Klasa:UP/I-350-05/2013-007/376, Urbroj:251-13-21/302-2014-14 od 08.prosinca 2014.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) **poslovni prostor u prizemlju ukupne površine 247,84 čm u nacrtu označeno zelenom bojom.** **DOMINKOVIĆ PRODUKT D.O.O. , SV. IZIDORA BB, ODRA, NOVI ZAGREB**	
	2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) **poslovni prostor u prizemlju ukupne površine 382,18 čm u nacrtu označeno crvenom bojom** **DOMINKOVIĆ PRODUKT D.O.O. , SV. IZIDORA BB, ODRA, NOVI ZAGREB**	

Katastarska općina: 335479, ODRA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uloška: 986
ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zabilježuje se da se uknjižba prava vlasništva uknjižena u korist svakodobnih vlasnika odnosi na posebne dijelove objekta, u istom omjeru.	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
14. Na suvlasnički dio: 1			
14.1	Zaprimljeno 11.07.2018.g. pod brojem Z-14483/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Ugovora o kreditu ,broj partije kredita: 9400012671 od 06.07.2018., solemniziranog kod javnog bilježnika Ilinke Lisonek, Zagreb, Trg Hrvatskih velikana 4 pod posl. br. OV-7045/2018. dana 10.07.2018., Punomoći br: PS-80/18. od 09.04.2018.u iznosu od 738.873,40 Kn, protuvrijednosti u Eur: 100,000,00, uvećano za redovnu kamatu od 4,50 % godišnje, interkalarnu kamatu u visini ugovorene redovne kamate, zateznu kamatu u visini zakonske zatezne kamate, promjenjive, naknade i druge troškove ,i ostale uvjete iz Ugovora, za korist: **ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010, ULICA ERNESTA MILOŠA 1, UMAG 52470 UMAG (UMAGO)**	738.873,40 KN	SPOREDNI ULOŽAK vezano uz B 1 (1.2)
14.2	Zaprimljeno 11.07.2018.g. pod brojem Z-14483/2018 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, z.k.ul.br. 936 k.o. Odra kod Općinskog suda u Novom Zagrebu.		na 14.1
15. Na suvlasnički dio: 2			
15.1	Zaprimljeno 11.07.2018.g. pod brojem Z-14483/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Ugovora o kreditu ,broj partije kredita: 9400012671 od 06.07.2018., solemniziranog kod javnog bilježnika Ilinke Lisonek, Zagreb, Trg Hrvatskih velikana 4 pod posl. br. OV-7045/2018. dana 10.07.2018., Punomoći br: PS-80/18. od 09.04.2018.u iznosu od 738.873,40 Kn, protuvrijednosti u Eur: 100,000,00, uvećano za redovnu kamatu od 4,50 % godišnje, interkalarnu kamatu u visini ugovorene redovne kamate, zateznu kamatu u visini zakonske zatezne kamate, promjenjive, naknade i druge troškove ,i ostale uvjete iz Ugovora, za korist: **ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010, ULICA ERNESTA MILOŠA 1, UMAG 52470 UMAG (UMAGO)**	738.873,40 KN	SPOREDNI ULOŽAK vezano uz B 2 (1.2)
15.2	Zaprimljeno 11.07.2018.g. pod brojem Z-14483/2018 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, z.k.ul.br. 936 k.o. Odra kod Općinskog suda u Novom Zagrebu.		na 15.1
16. Na suvlasnički dio: 1			
16.1	Zaprimljeno 12.07.2018.g. pod brojem Z-14603/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Ugovora o kreditu ,broj partije kredita: 9400012663 od 10.07.2018., solemniziranog kod javnog bilježnika Ilinke Lisonek, Zagreb, Trg Hrvatskih velikana 4 pod posl. br. OV-7043/2018. dana 10.07.2018., elektronskog uvida u internet stranicu sudskog registra na dan 13.07.2018.,u iznosu od 3.214.099,29 Kn, protuvrijednosti u Eur: 435.000,00 uvećano za redovnu kamatu: tromjesečni EURIBOR uvećan za 3,50 p.p. godišnje, promjenjiva, interkalarnu kamatu u visini ugovorene redovne kamate, zateznu kamatu u visini zakonske zatezne kamate, promjenjive, naknade i druge troškove ,i ostale uvjete iz Ugovora, za korist:	3.214.099,29 KN	SPOREDNI ULOŽAK vezano uz B 1 (1.2)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335479, ODRA

Broj ZK uloška: 986

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010, ULICA ERNESTA MILOŠA 1, UMAG 52470 UMAG (UMAGO)		
16.2	Zaprimljeno 12.07.2018.g. pod brojem Z-14603/2018 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Z.K.UL.BR. 936 K.O.ODRA kod Općinskog suda u Novom Zagrebu		na 16.1
17. Na suvlasnički dio: 2			
17.1	Zaprimljeno 12.07.2018.g. pod brojem Z-14603/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem Ugovora o kreditu ,broj partije kredita: 9400012663 od 10.07.2018., solemniziranog kod javnog bilježnika Ilinke Lisonek, Zagreb, Trg Hrvatskih velikana 4 pod posl. br. OV-7043/2018. dana 10.07.2018., elektronskog uvida u internet stranicu sudskog registra na dan 13.07.2018.,u iznosu od 3.214.099,29 Kn, protuvrijednosti u Eur: 435.000,00 uvećano za redovnu kamatu: tromjesečni EURIBOR uvećan za 3,50 p.p. godišnje, promjenjiva, interkalarnu kamatu u visini ugovorene redovne kamate, zateznu kamatu u visini zakonske zatezne kamate, promjenjive, naknade i druge troškove ,i ostale uvjete iz Ugovora, za korist: **ISTARSKA KREDITNA BANKA UMAG D.D., OIB: 65723536010, ULICA ERNESTA MILOŠA 1, UMAG 52470 UMAG (UMAGO)**	3.214.099,29 KN	SPOREDNI ULOŽAK vezano uz B 2 (1 2)
17.2	Zaprimljeno 12.07.2018.g. pod brojem Z-14603/2018 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, Z.K.UL.BR. 936 K.O.ODRA kod Općinskog suda u Novom Zagrebu.		na 17.1
18. Na suvlasnički dio: 2			
18.1	Zaprimljeno 03.03.2020.g. pod brojem Z-5671/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju ugovora o založnom pravu od solemniziranog kod javnog 28.02.2020. bilježnika Jasminke Vrba, pod br. OV-3051/2020. dana 03.03.2020.,radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od 176.038,09 kn (slovima: stosedamdesetšesttisućatridesetosamkunaidevetlipa), s pripadajućom budućom kamatom , za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, OIB: 18683136487, AVENIJA DUBROVNIK 32, 10000 ZAGREB**	176.038,09 KN	vezano uz B 2 (1 2)
18.2	Zaprimljeno 03.03.2020.g. pod brojem Z-5671/2020 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg osiguranja je uknjižba prava zaloga određena.		na 18.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.07.2021.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 14.07.2021. 23:38

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ODRA (Mbr. 335479)

Posjedovni list: 1981
nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1		DOMINKOVIĆ PRODUKT D.O.O., ULICA SVETOG IZIDORA 28, ODRA 10020 ZAGREB-NOVI ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	53463980318
2		DOMINKOVIĆ PRODUKT D.O.O., ULICA SVETOG IZIDORA 28, ODRA 10020 ZAGREB-NOVI ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	53463980318

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
		3442/2	Ulica svetog Izidora	1130	30		
			DIO GOSPODARSKA ZGRADA, Odra, Ulica svetog Izidora 28	638			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	492			
			Ukupna površina katastarskih čestica	1130			

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

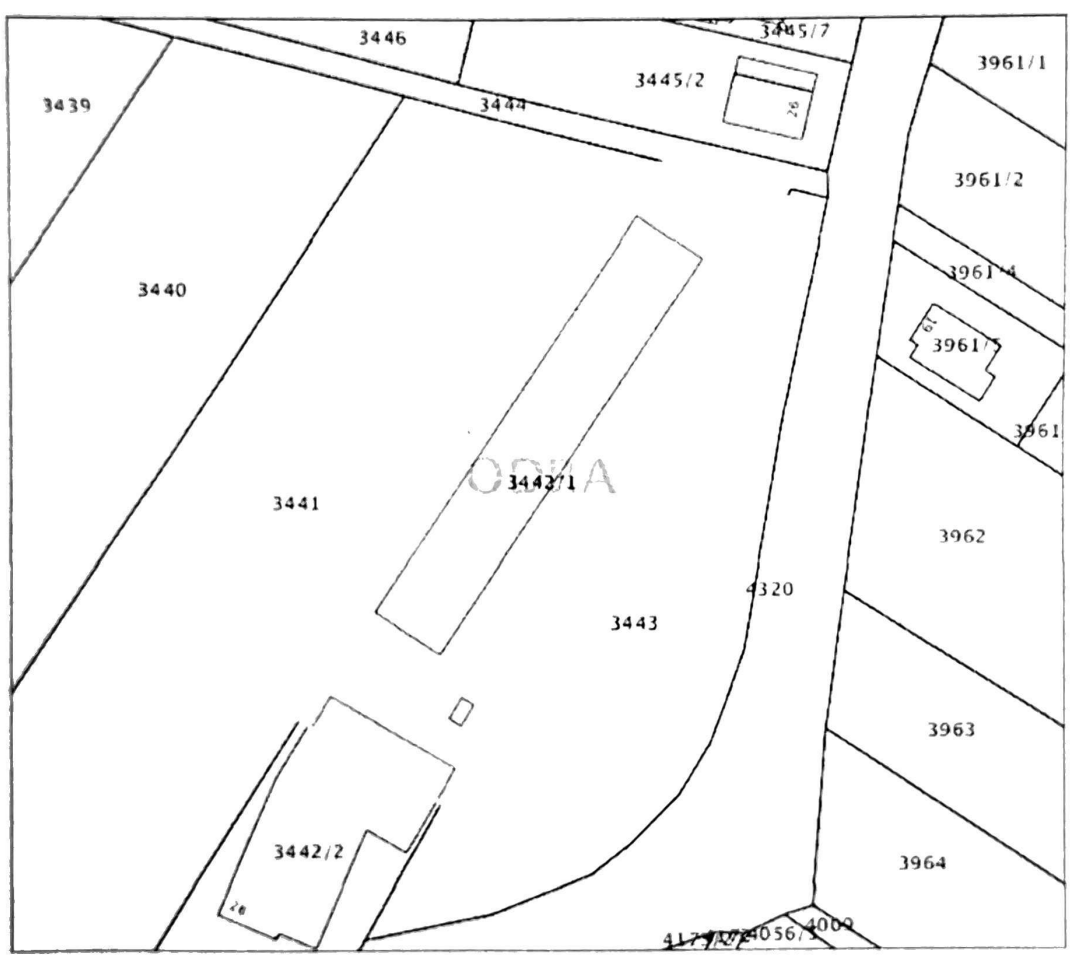
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ODRA, 335479
k. č. br. 3442/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 01.12.2019