

Broj elaborata: 3667/22
U Zagrebu, lipanj 2022 .

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (REVIZIJA)

NARUČITELJ : **PLUDUX ART d.o.o.**
Varaždinska 30, 49282 KONJŠČINA



NEKRETNINA : **KUĆA I DVORIŠTE**

LOKACIJA: **Lipovec 105A, 49282 KONJŠČINA**

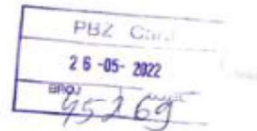
Datum procjene : **03.06.2022.**

SADRŽAJ :

- A. RJEŠENJE
- A. UVOD
- A. 1. Zadatak
- A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
- E. 1. Dan kakvoće
- E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
- E. 3. Geometrijski podaci
- E. 4. Metoda procjene
- E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
- E. 5.2. Vrijednost zemljišta-građevinsko
- E. 5.3. Tržišna vrijednost (troškovna metoda)
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
- G. 1. Fotozapis
- G. 2. Dokumentacija
- G. 3. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda



Broj 4 Su-1684/2019
Zagreb, 20. svibnja 2022.

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe PBZ Card d.o.o., temeljem članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi:

RJEŠENJE o izmjeni rješenja

Rješenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1684/2019 od 2. siječnja 2020. i 30. siječnja 2020., kojim je pravnoj osobi PBZ Card d.o.o. odobreno obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnine, izmjenjuje se u izreci i obrazloženju rješenja, na način da se sa popisa stalnih sudskih vještaka ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja u pravnoj osobi PBZ Card d.o.o. brišu Zvezdana Kuštrak, mag.ing.aedif. iz Zagreba, Nova Ves 28 i Mirko Paurić, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Jahorinska 19.

Obrazloženje

1. Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1684/2019 od 2. siječnja 2020. i 30. siječnja 2020., temeljem čl. 4. i 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, pravnoj osobi PBZ Card d.o.o., odobreno je obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

2. U izreci i obrazloženju rješenja broj 4Su-1684/2019 od 30. siječnja 2020. kao stalni sudski vještaci ovlašteni za obavljanje poslova sudskog vještačenja u PBZ Card d.o.o. navedeni su: Zvezdana Kuštrak, Ivan Stojević, Slobodan Tonković, Mirko Paurić, Kata Čulo, Dean Ivanić, Kresimir Radas, Josip Brajdić, Tino Šimeta i Tomislav Kijajić.

3. Pravna osoba PBZ Card d.o.o. dana 18. svibnja 2022. podnijela je zahtjev za izmjenu rješenja broj 4Su-1684/2019 od 30. siječnja 2020. na način da se sa popisa stalnih sudskih vještaka ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja brišu stalni sudski vještaci Zvezdana Kuštrak i Mirko Paurić, s obzirom da navedeni sudski vještaci više nisu zaposleni u PBZ Card d.o.o.

4. Sljedom iznijetog, na temelju članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje predsjedniku Županijskog suda pismenim putem u dva istovjetna primjerka.

Stranka ima pravo odreći se prava na žalbu od dana primitak rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe

Dostaviti:

1. PBZ Card d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

A. UVOD**1. ZADATAK**

Naručitelj : PLUDUX ART d.o.o.
 Varaždinska 30, 49282 KONJŠČINA

Nekretnina: KUĆA I DVORIŠTE

Lokacija: Lipovec 105A, 49282 KONJŠČINA

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Kako smo razumjeli procjenu trebamo temeljiti na pretpostavci izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog 3) i "Pravilniku i procedurama procjena vrijednost nekretnina" kao i u njemu navedenim standardima, zakonima i propisima (www.pbz-nekretnine.hr/usluge/procjene)

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlaštenu procjenitelj ("Pravilnik i procedure procjena vrijednosti nekretnina") koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

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.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Kako bismo obostrano razumjeli procjenu i izbjegli moguće nesporazume ili dovođenje u zabludu skrećemo Vam pažnju na Prilog 3 elaborata (Opći uvjeti procjene) kao i "Pravilnik i procedure procjena vrijednosti nekretnina" (www.pbz-nekretnine.hr/usluge/procjene/pravilnik)

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

PBZ CARD d.o.o., Sektor za nekretnine:

IZVRŠNI DIREKTOR :

IVAN STOJEVIĆ d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Zagrebu 03.06.2022.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: KUĆA I DVORIŠTE
 Lokacija : Lipovec 105A, 49282 KONJŠČINA
 Naručitelj: PLUDUX ART d.o.o.Varaždinska 30, 49282 KONJŠČINA
 Korisnik procjene: "PBZ"DD, ZAGREB, Radnička 50
 Dan kakvoće 26.05.2022.
 Dan vrednovanja 03.06.2022.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost
 Metodologija procjene : Troškovna metoda
 Namjena procjene : Posao sa financijskom institucijom

Podaci o prethodnim procjenama :	br. procjene	datum	TV (€)	napomene
	3463/21	29.6.2017.	58.442	sa obilaskom nekretnine

Regija Regija 1 - Sjeverna Hrvatska
 Županija - tržišna zona 0230 Krapinsko-zagorska županija – zona 3
 Tržišni položaj 3. Gradovi u unutrašnjosti + okolica od 2.
 Kategorija lokacije / tip lokacije IV / D
 Z.K. izvadak: e-izvadak od 2.6.2022.
 Općinski sud: Zlatar, z.k. odjel Zlatar

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest (m2)
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos. List	
Veleškovec	2145	2021	-	ista	ista	1725	734

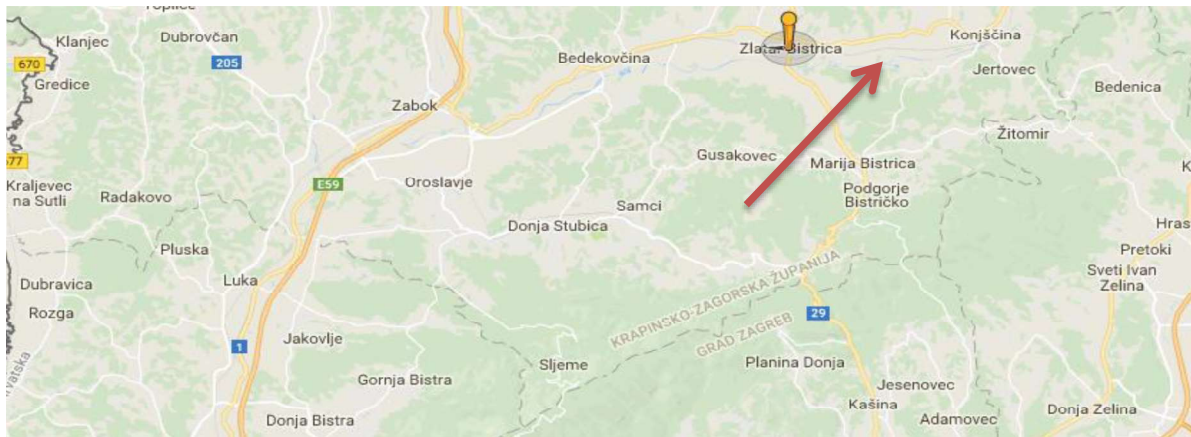
Opis nekretnine: Kuća i dvorište
 Površina čest: 734 m2
 Vlasnik: zkul 2145 STRAŽNIK ALOJZ, Zagreb, Kraljevićeva 12 u 1/1 dijela
 Teret: IMA TERET, sukladno upisu u ZK
Legalitet: Nekretnina upisana u ZK i Katastar, isti su usklađeni.
 1. Za stambenu zgradu je ishodaena Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine: KLASA: UP/I-361-05/20-30/000291; URBROJ: 2140/01-08-6-20-0006. od 30.07.2020.
 Nekretnina ima direktni pristup na JPP, nerazvstanu mjesnu ulicu, k.č.br. 2954/1
 Energo certifikat nije prezentiran
 Legalna nekretnina
 Godina gradnje : 1966
 Zadnja rekonstrukcija -
 Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
 Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke
 Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
 Utrživost: 2,5 ISPODPROSJEČNA *Utrživost dovoljna i kratkoročna*
 Alternativna upotreba Nije realna
 Razvoj (dozvole) -
 Napomene : -
 NKP : (m2) 168,71
Tržišna vrijednost : **56.305,93 €** ili 423.983,66 Kn

SURADNIK U PROCJENI
 Zvonko Benjak

IZVRŠNI DIREKTOR :
 Ivan Stojević

C. LOKACIJA

MAKRO

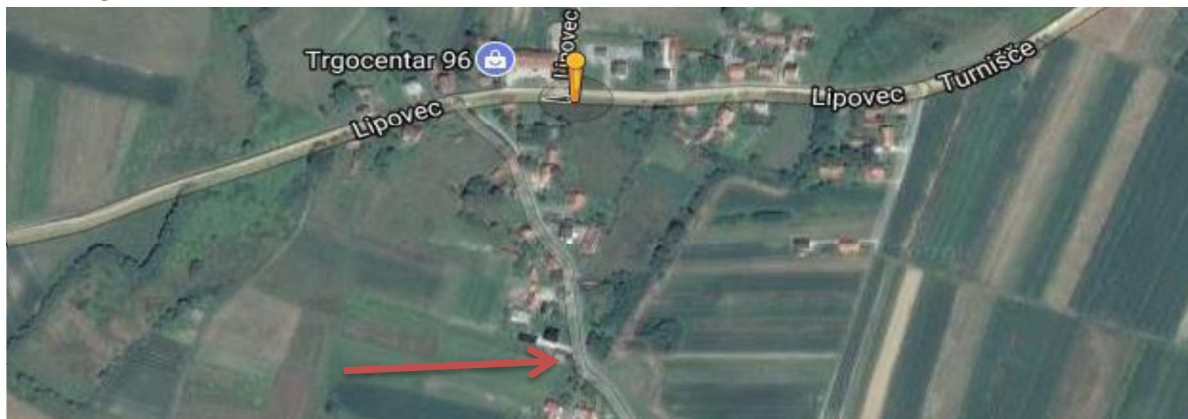


Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Nekretnina se nalazi u Krapinsko Zagorskoj županiji, naselju lipovec u Općini Konjščina, cca 2,5 km od središta mjesta Zlatar Bistrica. Nekretnina je izgrađeno građevinsko zemljište, oblika pravokutnika, položenog u smjeru SI-JZ sa odnosom stranica 1:4, gdje je istočna strana uz JPP. Kuća je u okruženju obiteljskih kuća i neizgrađenih parcela. Naselje je smješteno u prigradskom području koje karakterizira slabija aktivnost na tržištu nekretnina

Na lokaciji je izgrađena jednokatna stambena zgrada sa neuređenim potkrovljem. Konstrukcija zgrada je zidana, bez vertikalnih serklaža i polumontažnim stropovima. Objekt je u fazi adaptacije - dijelom je obnovljen iznutra, obnovljene su sve instalacije, izvedeno centralno grijanje, izvodi se fasada, zamijenjena je vanjska stolarija novom, PVC. Održavanje je osrednje. Kvaliteta gradnje osrednja.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

BN indeks je u prethodnih godinu dana u stalnom rastu iako usporava posljednjih mjeseci, tako da je u odnosu na početak godine veći za 1,98 %, a u odnosu na prošlu godinu je veći za 5,99 %.

BN indeks je u svibnju mjesecu 2020 iznosio 199,60, a u mjesecu svibnju 2021. je porastao na 211,60. što je rast od 12,00 %.

Nekretnine su u ovom trenutku poželjna investicija, kako u Europi, tako i u Republici Hrvatskoj.

Ulagачi traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat

Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijene, koje i dalje u prosjeku rastu. Utjecaj korona krize očituje se prije svega na promet nekretnina, odnosno stalno se smanjuje broj transakcija u cijeloj Hrvatskoj.

Glavni generator rasta cijena nekretnina su novo sagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijene uglavnom stagniraju, a na određenim lokacijama i padaju.

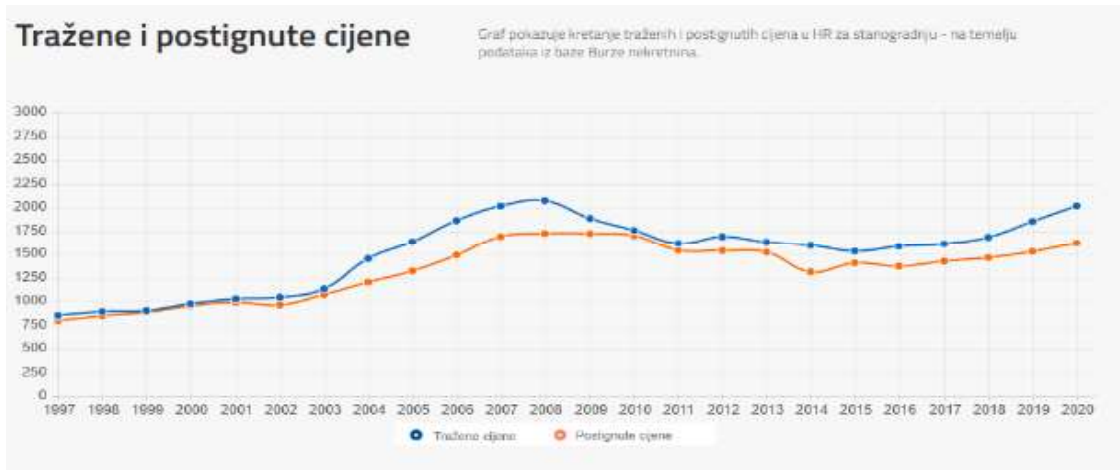
I dalje je se nastavlja trend sve većih razlika između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina na tržištu, a što ukazuje na čestu precijenjenost nekretnina od strane prodavatelja.

Osjeća se povećana živost u priobalju, posebno od kada 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 najviše 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 izbrojeno preko 7000 transakcija u kojima su sudjelovale strane osobe kao kupci nekretnina u RH, ali promet je svakako veći nego 2020. godine.

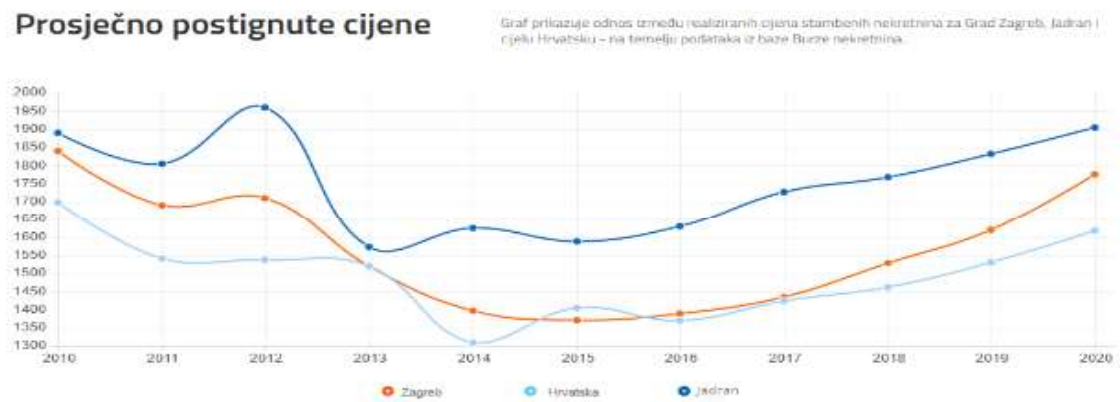
izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>



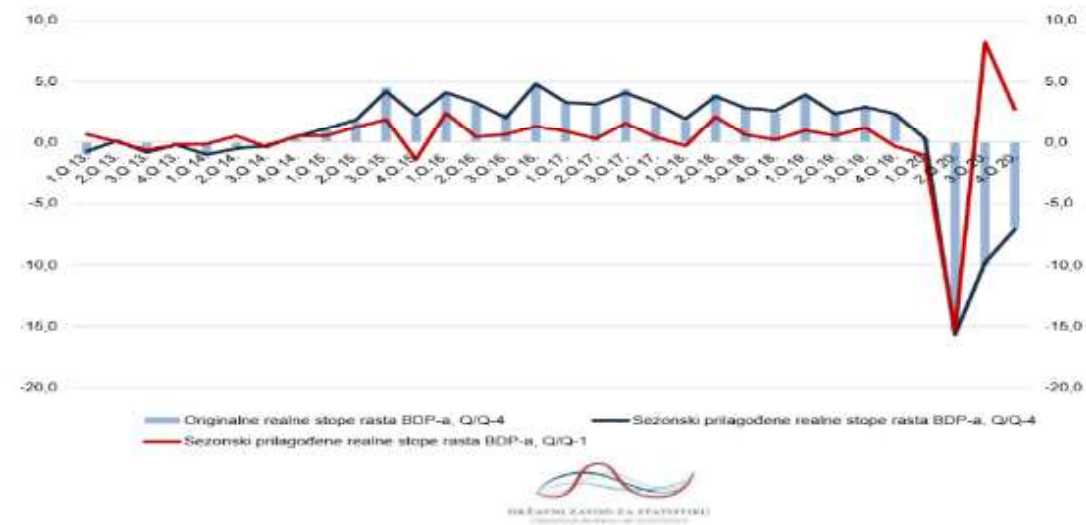
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>



Tromjesečne stope rasta BDP-a iz originalnih te iz sezonski prilagođenih vremenskih serija



izvor: <https://www.dzs.hr/>

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 26.05.2022. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata. Rađena je posebna izmjera nekretnine a služili smo se i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	septička jama
Telefon	nije priključen
El. struja	priključena
Plin	priključen

ZGRADA

STAMBENA ZGRADA

Godina gradnje	1966
Godina obnove	2021
Katnost	P+1
Temelji	AB trakasti temelji,
Hidroizolacija poda	ugrađena
Termoizolacija poda	nije ugrađena
Nosiva konstr.	zidana konstrukcija, puna opeka, NF, nema vertikalnih serklaža,
Ispuna	opeka,
Međukatna konstr.	MONTA gredice,
Krovna k. + pokrov	kosa drvena, dvostrešna konstrukcija, pokrov valoviti salonit, potrebna zamjena,
Limarija	pocinčana,
Pročelje	izvodi se termo DEMIT fasada, deb. 10,0 cm,
Vanjska stolarija (prozori)	PVC, IZO staklo, PVC rolete, novo
Vanjska stolarija (vrata)	PVC, IZO staklo, PVC rolete, novo
Lift	NE
Pregradni zidovi	opeka,
Obrada zidova	ožbukano, obojano, keramika u sanitarijama do stropa i dijelom u kuhinji,
Obrada podova	keramika, parket klasični, hrast, lakirani, stube betonske, neobrađene,
Unutarnja stolarija	drvena, furnirana, ličena
Grijanje	centralno grijanje, plinski bojler, etažno po etažama, novo
Instalacije:	elektro, plin, vodovod, odvodnja, grijanje centralno,
Ventilacija	nema,
Klima	nema,
Mrežna instalacija	-
Alarm / video nadzor	ne
Ostalo	-
Stanje:	Nekretnina je u fazi adaptacije, ne koristi se, izvedene su dvije stambene jedinice na svakoj etaži. Nema znakova koji bi utjecali na smanjenje vrijednosti.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

ZGRADA STAMBENA ZGRADA

Netto korisna površina (NKP)

Prizemlje

drvarnica	11,15	x	1	=	11,15	m2
kotlovnica	6,45	x	1	=	6,45	m2
ulazni trijem	4,28	x	0,5	=	2,14	m2
veranda	5,04	x	1	=	5,04	m2
predprostor stube	2,09	x	1	=	2,09	m2
kupaonica	3,17	x	1	=	3,17	m2
predsoblje	5,24	x	1	=	5,24	m2
kuhinja	8,12	x	1	=	8,12	m2
stube	6,44	x	0,5	=	3,22	m2
blagovaonica	16,24	x	1	=	16,24	m2
soba	17,94	x	1	=	17,94	m2
					80,80	m2

Kat

predsoblje	3,46	x	1	=	3,46	m2
blagovaonica	11,98	x	1	=	11,98	m2
kupaonica	4,54	x	1	=	4,54	m2
soba 1	14,48	x	1	=	14,48	m2
soba 2	14,05	x	1	=	14,05	m2
terasa	32,09	x	0,25	=	8,02	m3
balkon	11,98	x	0,25	=	3,00	m2
					59,53	m2

Potkrovlje

tavan	57,18	x	0,35	=	20,01	m2
stube	6,15	x	1	=	6,15	m2
balkon	2,78	x	0,25	=	0,70	m2
loggia	2,03	x	0,75	=	1,52	m2
					28,38	m2

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto korisna površina (BKP) = = 395,00 m2

Netto korisna površina (NKP) = = 168,71 m2

Volumen objekta (BV) = = 590,48 m3

4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to: poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenta za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m² a izračunava se korištenjem koeficijenta za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenta za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta, PBZ Nekretnine. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine- građevinsko zemljište

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Bočakima. Zemljište je površine 444 m², namjena je mješovita M. Kupoprodaja je obavljena 17.5.2021. za iznos od 3984 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

ID ZKC	1442724
Datum pregleda	7.6.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4484928
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.05.2021
Površina u prometu	444,00
Vrijednost nekretnine (KN)	30.000,00
Datum ugovora	17.05.2021



Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Zlatar Bistrici. Zemljište je površine 748 m², namjena je mješovita M. Kupoprodaja je obavljena 10.8.2021. za iznos od 5312 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

ID ZKC	1514686
Datum pregleda	7.6.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4576535
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.10.2021
Površina u prometu	748,00
Vrijednost nekretnine (KN)	40.000,00
Datum ugovora	10.08.2021



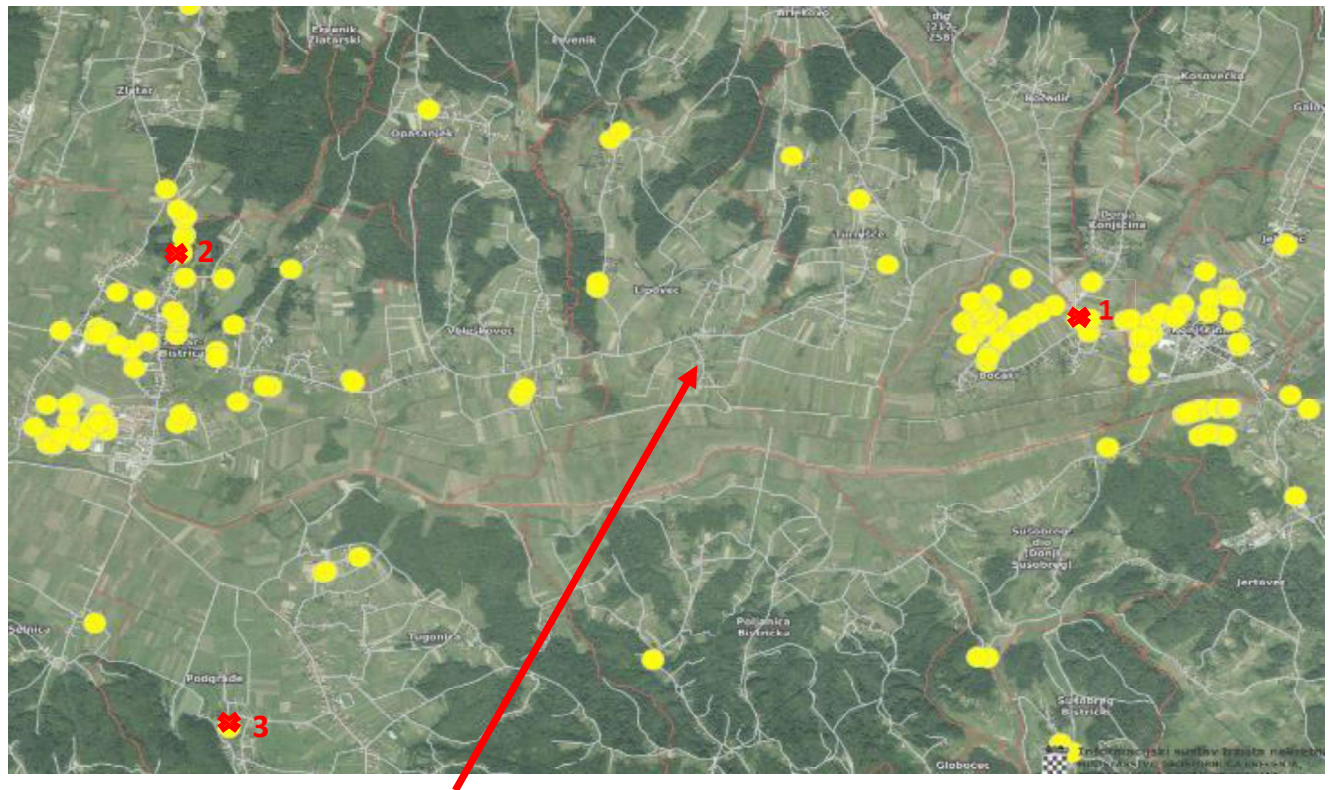
Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Podgrađu. Zemljište je površine 435 m², namjena je stambena M. Kupoprodaja je obavljena 10.6.2020. za iznos od 3013 €. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

ID ZKC	1332903
Datum pregleda	7.6.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4351443
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.10.2020
Površina u prometu	435,00
Vrijednost nekretnine (KN)	22.689,21
Datum ugovora	10.06.2020



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina



Procjenjivana nekretnina

5.2. Izračun vrijednosti zemljišta- građevinsko zemljište

Pz = 734 m2

Pgz = 734 m2

Ppz = 0 m2

PODACI O NEKRETNINAMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Konjščina	Zlatar Bistrica	Zlatar Bistrica	Konjščina
	Lokacija	Lipovec	Zagrebaka cesta	Ervenik	Zlatar Bistrica
	Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	2Q2022	2Q2021	3Q2021	2Q2020
Površina (m2)	734	444	748	435	
Cijena (€)	-	3.984	5.312	3.013	
Cijena po m2	-	9,0	7,1	6,9	
Protok vremena	2Q2022	2Q2021	3Q2021	2Q2020	
DZS indeksi cijena nekretnina	124,37	122,17	122,62	115,90	
Vremensko usklađenje	-	1,8%	1,4%	7,3%	
Korigirana vrijednost po m2	-	9,1	7,2	7,4	
Odstupanje zbog različite mjere građev. korištenja		9,13	7,20	7,43	
Ki- koeficijent iskoristivosti	1,2	1,2	1,2	1,2	
Koef. za preračunavanje KP	1,10	1,10	1,10	1,10	
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00	
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	9,13	7,20	7,43	
Lokacija-kategorija	dobra	slična	slična	slična	
korekcija	-	0%	0%	0%	
Utjecaj buke	neznat	neznat	neznat	neznat	
korekcija	-	0%	0%	0%	
Veličina	734	444	748	435	
korekcija	-	0%	0%	0%	
Oblik	do 1:4	do 1:2,5	do 1:2,5	do 1:2,5	
korekcija	-	0%	0%	0%	
Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno	
korekcija	-	0%	0%	0%	
Namjena	M	M	M	M	
korekcija	-	0%	0%	0%	
Infrastruktura	priključena	dostupna	dostupna	dostupna	
korekcija	-	10%	10%	10%	
Ukupno korekcija	-	10%	10%	10%	
Korigirana vrijednost po m2	8,72	10,0	7,9	8,2	
Ukupno korigirana cijena	8,7	10,0	7,9	8,2	
Odstupanje od prosjeka		1,3	-0,8	-0,5	
Kvadrat odstupanja	2,7	1,8	0,6	0,3	
Standardna devijacija - σ		0,9			
Dvosturuka devijacija - 2σ		1,9			
Odstupanje od prosjeka (-30% do +30%)		15% prihvatljivo	-9% prihvatljivo	-6% prihvatljivo	
Odstupanje od 2σ (\pm)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta 734 m²
 Vrijednost po m² 8,72 €/m²
 Tržišna vrijednost 6.396,83 €

5.3. Tržišna vrijednost (troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta							
PgZ =	734	m ²	Cz =	8,72	€/m ² Pz	VZ =	6.397 €
Komunalni / Vodni doprinos							
BV =	590	m ³	Kd =	1,59	€/m ³ BV	Kd =	941 €
			Vd =	0,37	€/m ³ BV	Kv =	218 €
Priključci							
BGP =	395	m ²	Cp =	10	€/m ² BGP	Kp =	3.950 €
Vrijednost zemljišta, doprinosa i priključaka =							11.506 €
Nova vrijednost objekta		ZGRADA	STAMBENA ZGRADA				
NGP =	169	m ²	Cizg =	800	€/m ² NGP	NV =	134.966 €
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =			1,00	800	€/m ² NGP		
Godina procjene	2022	Godina izgradnje	1966	Starost n =	56	Trajnost N =	100
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti $Uk=0,8*n/N*(n+N)/2N$						34,9%	
Vrsta radova	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja vrijednost		
	%	€/m ² NGP	%	€/m ² NGP	€/m ² NGP		
Konstrukcija	55%	440	34,9%	154	286		
Obrt i završni radovi	30%	240	25,0%	60	180		
Instalacije	15%	120	25,0%	30	90		
Ukupno	100%	800	30,5%	244	556		
A/ Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)							93.843 €
Intelektualne usluge kod izgradnje					% od NV	4,0%	5.399 €
Okoliš					% od NV	3,0%	4.049 €
Tržišna vrijednost TV = SGVn * TF							
Koeficijenti za prilagodbu TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) * T							
lokacija-Fz	starost-Fst	veličina-Fv	poslov.-Fposl	legalitet-Fl	tržište-Ft	TF	
-0,15	-0,05	-0,05	0,00	0,00	0,80	0,60	
Tržišna vrijednost TV = SGVn * TF							56.306 €

TV / PZ = 76,71 €

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	168,71	m²
Vrijednost po m²	333,75	€/m²
Tržišna vrijednost	56.305,93	€
Nova vrijednost za potrebe osiguranja (NV) =	134.966,40	€

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : **KUĆA I DVORIŠTE**

na adresi: **Lipovec 105A, 49282 KONJŠČINA**

naručitelja: **PLUDUX ART d.o.o.**
Varaždinska 30, 49282 KONJŠČINA

Mišljenja smo da je na dan 3.6.2022.

- **Tržišna vrijednost (TV) :**

56.305,93 €

ili

423.983,66 Kn

Srednji tečaj HNB

1 € = 7,53 Kn

- **Nova vrijednost za potrebe osiguranja objekta :**

134.966,40 €

ili

1.016.296,99 Kn

SURADNIK U PROCJENI

ZVONKO BENJAK d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

KONTROLIRALA

MARINA ŠIJAK BREZAK

bacc.ing.aedif.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

SLOBODAN TONKOVIĆ d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

IZVRŠNI DIREKTOR :

IVAN STOJEVIĆ d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

U Zagrebu, lipanj

2022 . godine

G. PRILOZI

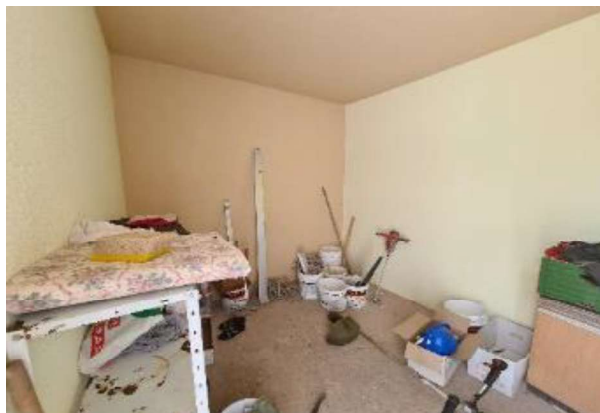
FOTOGRAFIJE



FASADA ISTOK



FASADA ZAPAD



PRIZEMLJE SPREMIŠTE



PRIZEMLJE KOTLOVNICA



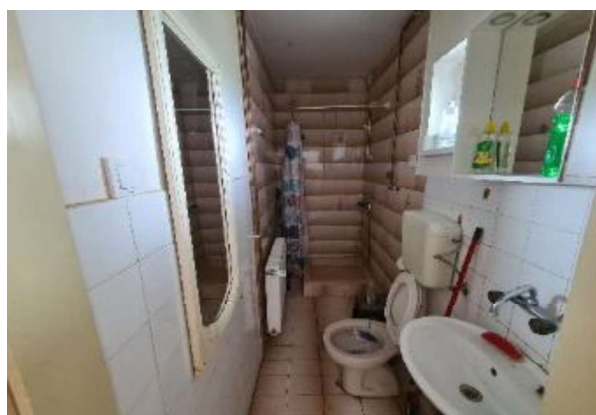
PRIZEMLJE BLAGOVAONICA



PRIZEMLJE SOBA



PRIZEMLJE KUHINJA



PRIZEMLJE KUPAONICA



PRIZEMLJE VERANDA



STUBE



KAT SOBA



KAT SOBA



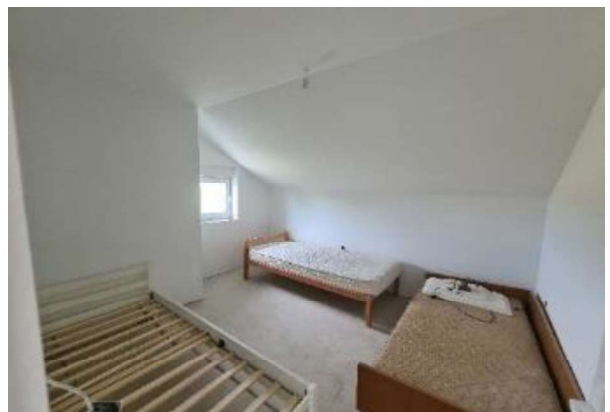
KAT KUPAONICA



KAT BLAGOVAONICA



KAT TERASA



POTKROVLJE SOBA



POTKROVLJE SOBA



POTKROVLJE SOBA



POTKROVLJE KUPAONICA

PRILOG 2



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZLATAR
Stanje na dan: 02.06.2022. 23:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 336173, VELEŠKOVEC

Broj ZK uložka: 2145

Broj zadnjeg dnevnika: Z-14810/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2021	Lipovec DVORIŠTE KUĆA, Lipovec, Lipovec 105A SPREMIŠTE			734 625 87 22	
		UKUPNO:			734	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 24.12.2021.g. pod brojem Z-14810/2021	
2.1	ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 149. st. 1. Zakona o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) i obavijest za zk., Odjel za katastar nekretnine Zlatar, Klasa: UP/I 932-07/21-02/298, Urbroj: 541-13-04/1-21-4 od 06.12.2021.; zabilježuje se da je u katastarskom operatu na kčbr. 2021 katastarske općine Veleškovec evidentirane zgrade i to kuća, Lipovec, Lipovec 105A od 87 m2 i spremište od 22 m2 za koje je priložen akt Uporabna dozvola, odnosno potvrda glavnog projekta, Klasa: UP/I-361-05/20-30/291, Urbroj: 2140/01-08-6-20-6 od 30.srpnja 2020., a koju je izdala Krapinsko-zagorska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Zlatar.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	PLUDUX ART D.O.O, OIB: 16130377505, VARAŽDINSKA CESTA 30, 49282 KONJŠČINA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 336173, VELEŠKOVEC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2145

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 15.07.2021.g. pod brojem Z-8383/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OPĆI SPORAZUM O OSIGURANJU STJECANJEM ZALOŽNOG PRAVA I NEPOSREDNOM PROVOĐENJU PRISILNE OVRHE 13.07.2021, za iznos od 6.000.000,00 KN (slovima: šestmilijuna Kuna), sa zakonskom zateznom kamatom, a koja u ovom trenutku iznosi 7,61 % godišnje, promjenjiva, računajući od dana dospijeća pa do podmirenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove i pristojbe, troškove zastupanja i sl. za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB - DIONIČKO DRUŠTVO, OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA 50, 10000 ZAGREB	6.000.000,00 KN	glavna hipoteka
1.2	Zaprimljeno 15.07.2021.g. pod brojem Z-8383/2021 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, da je osnovana zajednička hipoteka sa nekretninama upisanim u zk.ul.br. 1400 k.o. Jertovec etaža br. 2 i zk.ul.br. 2876 k.o. Veprinac (ZK odjel u Opatiji) kao sporedna hipoteka.		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.06.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZLATAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VELEŠKOVEC, 336173
k.č. br.: 2021

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 03.06.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZLATAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 03.06.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VELEŠKOVEC (Mbr. 336173)

Posjedovni list: 4602

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PLUDUX ART DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA GRADITELJSTVO, TRGOVINU I USLUGE, VARAŽDINSKA CESTA 30, 49282 KONJŠČINA, HRVATSKA (VLASNIK)	16130377505

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
		2021	Lipovec	734	14		
			KUĆA, Lipovec, Lipovec 105A	87			
			SPREMIŠTE	22			
			LIVADA	625			
Ukupna površina katastarskih čestica				734			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
Krapinsko-zagorska županija
Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu
okoliša
Zlatar

KLASA: UP/I-361-05/20-30/000291
URBROJ: 2140/01-08-6-20-0006
Zlatar, 30.07.2020.

Krapinsko-zagorska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Zlatar, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor ALOJZIJE STAŽNIK, HR-10000 Zagreb, JORDANOVAC 111/2, OIB 16188380432, izdaje

UPORABNU DOZVOLU ZA GRADEVINE IZGRAĐENE DO 15. VELJAČE 1968. GODINE

- I. Utvrđuje se da je:
 - građevina stambene namjene, skupina neodređena
 - građevina gospodarske namjene, skupina neodređenana postojećoj građevnoj čestici broj 2021 k.o. Veleškovec (Veleškovec), izgrađena(e) prije 15. veljače 1968. godine.
- II. Podaci o građevini
 - dimenzije građevine:
 - građevina stambene namjene je tlocrtna veličine 8,50 x 10,50 m, visine do vijenca 6,80 m, te do sljemenca 10,30 m, mjereno od najniže točke konačno uređenog terena
 - građevina gospodarske namjene - spremište je tlocrtna veličine 6,55 x 3,10 m, maksimalne visine 3,10 m, mjereno od najniže točke konačno uređenog terena
 - način smještaja na čestici:
 - građevina stambene namjene prizemlje i kat
 - građevina gospodarske namjene prizemlje
- III. Ispitivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta, te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo izdavanju ove dozvole.

OBRAZLOŽENJE

Investitor, ALOJZIJE STAŽNIK, HR-10000 Zagreb, JORDANOVAC 111/2, OIB 16188380432, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 23.07.2020. godine izdavanje uporabne dozvole za građevine izgrađene prije 15. veljače 1968. godine za građevinu(e) iz točke I. izreke.

U provedenom postupku, te uvidom u dostavljene dokaze:

- državna snimka iz zraka učinjena prije 15. veljače 1968. godine, godina snimanja 1959., uvjerenje DGU drugi dokazi (očevid na građevnoj čestici)

KLASA: UP/I-361-05/20-30/000291, URBROJ: 2140/01-08-6-20-0006 stranica 1/2 ID: P20200723-528002-Z18
Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

utvrđeno je da je građevina iz točke I izreke ove dozvole izgrađena prije 15. veljače 1962. godine.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 184. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove uporabne dozvole plaćena je u iznosu od 600,00 kuna na račun broj HR6823400091800002009 prema tarifnom broju 51. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 8/17, 37/17, 129/17, 18/19, 97/19 i 128/19).

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine" broj 8/17, 37/17, 129/17, 18/19, i 97/19.) plaćena je u iznosu 20,00 kuna državnim biljezima emisije Republike Hrvatske, koji su zalijepljeni na podnesku i poništeni pečatom ovoga tijela.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.

VIŠA REFERENTICA ZA PROSTORNO UREĐENJE I GRADNJU

Milena Tkalčević, ing. građ.

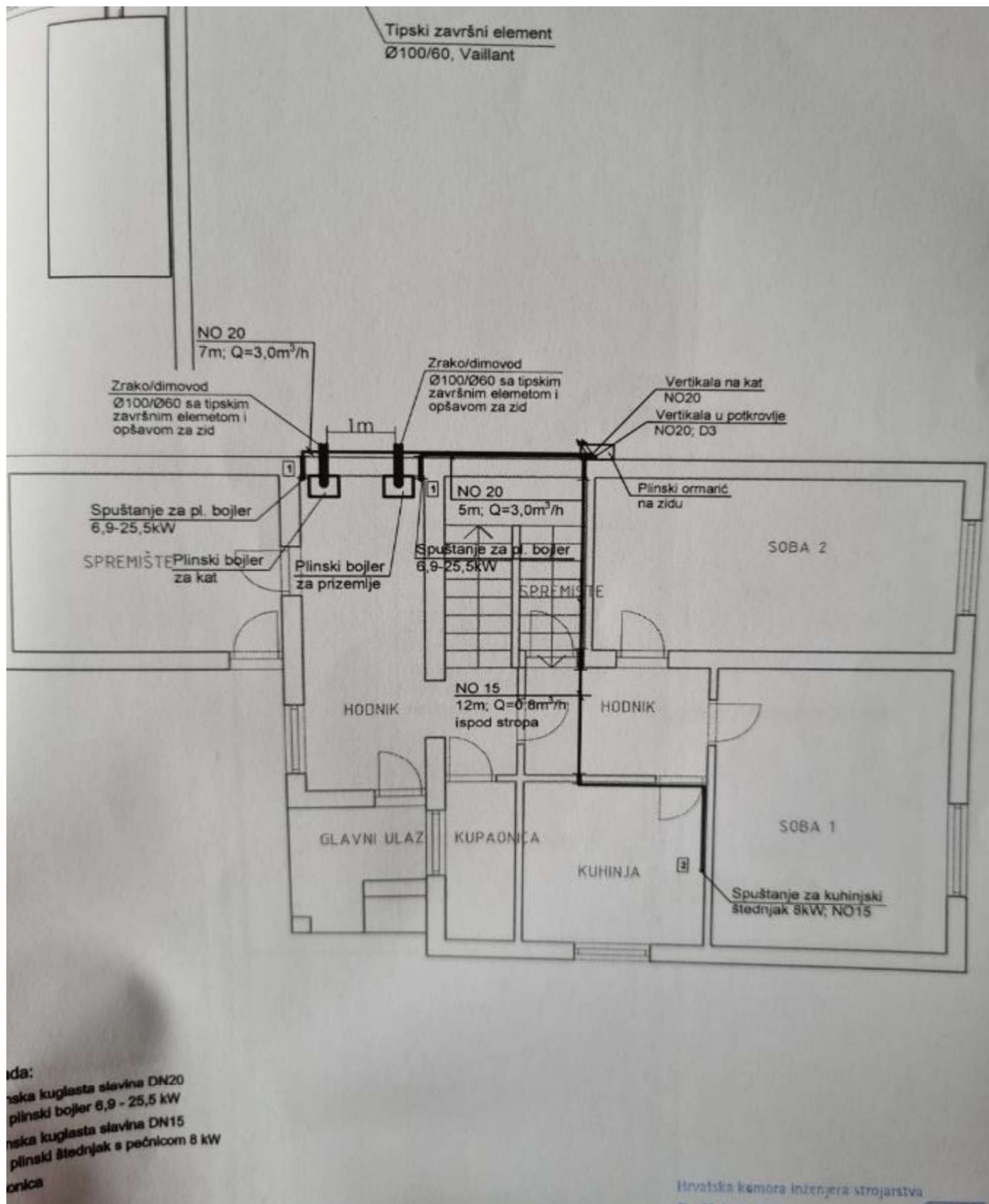
DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
 - ALOJZIJE STAŽNIK
 - HR-10000 Zagreb, JORDANOVAC 111/2 - dostava osobno
- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

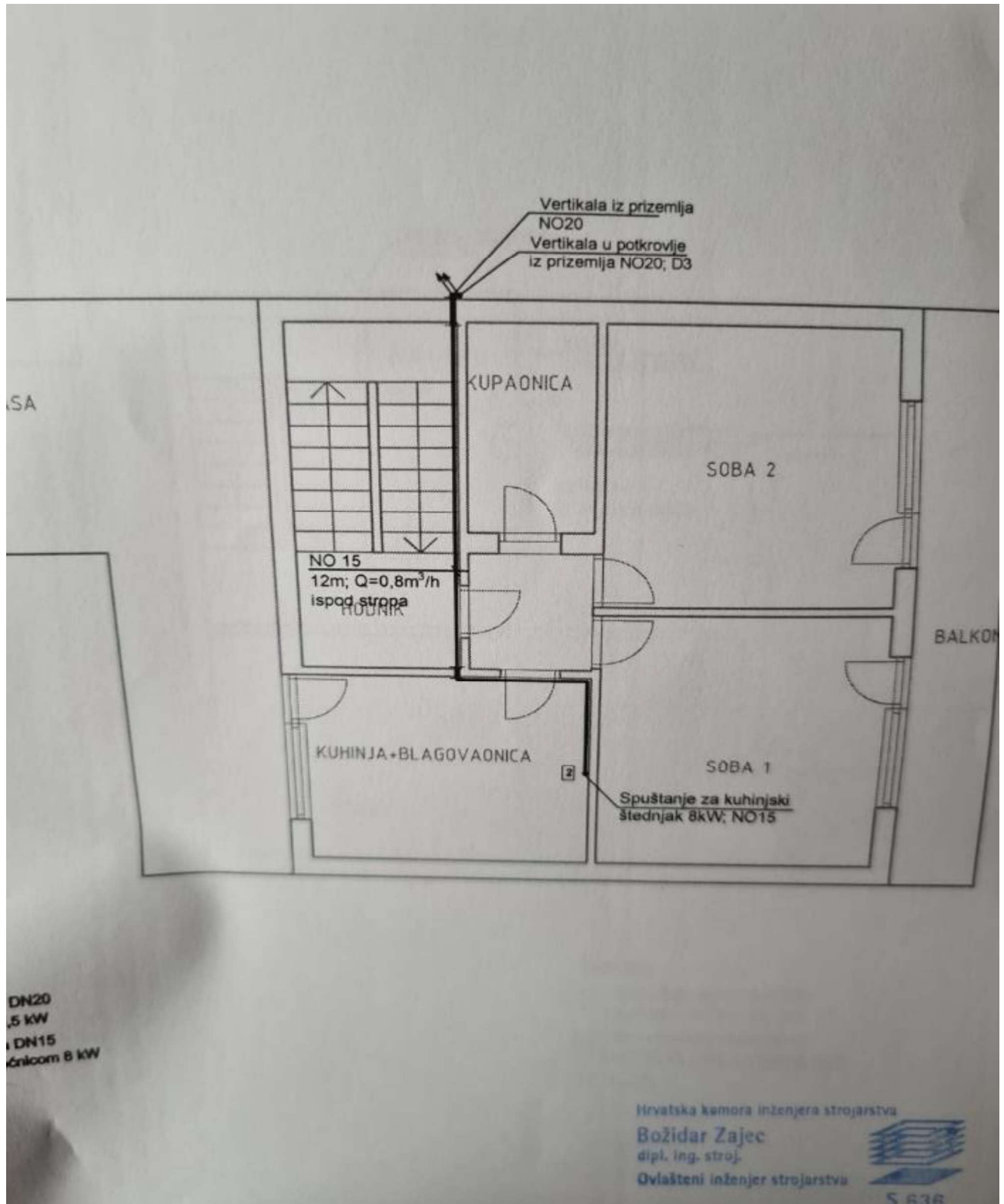
NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - PUK Krapina, Odjel za katastar nekretnina Zlatar
 - HR-49250 Zlatar, Park hrvatske mladeži 2

TLOCRT PRIZEMLJA



TLOCRT KATA



PRILOG 3

OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotografis.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja.

Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u suglasju sa Pravilnikom i procedurama procjena vrijednosti nekretnina (www.pbz-nekretnine.hr) kao i u njemu navedenim međunarodno priznatim standardima a posebno zakonima i propisima RH.

Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašten Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba):

- nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini
- nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.
- nije uključen u kreditni proces, niti u proces odobravanja kreditnih prijedloga
- nije pod utjecajem tražitelja kredita

nema nikakav trenutni ili potencijalni sukob interesa vezan uz procjenu nekretnine

nema povezanu osobu bilo s kupcem bilo s prodavateljem nekretnine

ne smije primiti naknadu povezanu sa krajnjim rezultatom procjene

Procjenitelj i potpisnik izradio je neovisan, jasan, transparentan i objektivan procjembeni elaborat.

NEMA SUKOBA INTERESA

Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

Verifikacija

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u procjeni.

Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnik ili druge ovlaštene osobe

Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ove Procjene nisu radene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu.

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

POJMOVNIK

Zemljišna čestica je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem.

Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

Trava, drveće, plodovi i sve upotreblijive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne odvoje.

Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

Gradevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena gradevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna gradevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Stambena zgrada jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50 m² neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zgrada s apartmanima u turističkom području.

Nestambena zgrada jest zgrada koja nije stambena.

Nestambena zgrada gospodarske namjene jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne djelatnosti.

Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnju poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

Tržišna vrijednost nekretnine je procjenjeni 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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Komentari:

„*procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena*“ znači da tržišna vrijednost ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum vrednovanja već predstavlja rezultat analize podataka sa tržišta i izračuna vrijednosti jednom od metodologija. To je u osnovi procjena iznosa novca koji se može razumno očekivati pri hipotetskom kupoprodajnom ugovoru a na dan procjene i pod uvjetima definicije tržišne vrijednosti. Važno je uočiti razliku između pojmova tržišna cijena, trošak i vrijednost. Za razliku od tržišne vrijednosti tržišna cijena i trošak su egzatni iznosi novca koji su ostvareni u stvarnim transakcijama i u sebi sadrže osobne i osobite okolnosti te su vezane za točno određenog kupca, investitora, prodavatelja itd koji između sebe mogu imati razne oblike veza i odnosa koji se također odražavaju na konačni rezultat kupoprodaje.

„*na dan vrednovanja*“ znači da Procjenitelj u svojoj procjeni mora napisati koji je to datum budući da odgovara za utvrđene i analizirane podatke kako stanja na tržištu tako i same nekretnine i njezinog legalno-pravnog statusa samo do tog datuma. Procjenitelj ne može biti odgovoran za eventualne promjene na nekretnini (fizičke, uporabne, pravne i sl) nastale nakon dana vrednovanja. Taj datum se razlikuje od datuma zaprimanja naloga i dana dostave procjene tj ne može biti prije prvog niti poslije drugog navedenog datuma.

„između voljnog kupca i voljnog prodavatelja“ znači da kupac i prodavatelj ne predstavljaju stvarne osobe već se odnosi na hipotetske osobe koje slobodno posluju na tržištu i prosječno su poslovno zainteresirane za nekretninu tj. mogu a ne moraju kupiti ili prodati nekretninu već će to učiniti ako smatraju da je to korektna poslovna prilika. Važno je primijetiti da slijedom navedenoga vlasništvo nad nekretninom nema utjecaja na tržišnu vrijednost jer kako je rečeno vrijednost treba vrijediti za svakog kupca i prodavatelja.

„u transakciji po tržišnim uvjetima“ (engl. arms' length transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. Najmoprimac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

„nakon prikladnog oglašavanja“ znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obavješten kako bi se postigla razumno pretpostavljena vrijednost. Uobičajeno se smatra da je to period od cca 12 mjeseci.

„pri čemu je svaka strana postupala upućeno“ znači da su kupac i prodavatelj aktivni sudionici na tržištu, da poznaju stanje istog kao i važeću regulativu te posebno da su upoznati sa fizičkim i pravnim stanjem nekretnine.

„razborito i bez prisile“ znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupali kao dobar gospodarstvenik te poslovali bez ikakve prisile kako obaveze kupnje/prodaje tako i roka u kojem se mora obaviti.

Klasifikacija imovine za potrebe zasnivanja kolaterala

1. Investiciona nekretnina
2. Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
3. Nekretnina u razvoju
4. Nekretnina koja se obično vrednuje iz poslovanja koje je vezano za nju
5. Imovina koja se troši (rudnici, nalazišta minerala i sl)

Klasifikacija imovine za potrebe financijskog izvještavanja

- A. Od vlasnika zauzete nekretnine za potrebe poslovanja, specijalnog ili općeg
- B. Ulaganja u svrhu stvaranja prihoda ili kapitalne dobiti
- C. Višak od postojeće poslovne upotrebe
- D. Zaliha za prodaju, označena kao kratkotrajna imovina
- E. Najmovi

ZAKONI

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12; 152/14)

Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 39/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)

Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)

Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)

Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)

Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15 i 42/19)
Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 88/17) HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
Prostorni planovi JLS
Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
Normativi RH za građevinarstvo
Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
European Valuation Standards (EVS), blue book 8. izdanje (TEGoVA)
Pravilnik i procedure procjena PBZ Nekretnine
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)