

ALLEGRIAN d.o.o.

Ulica A. M. Reljkovića 2
10 000 Zagreb

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

PROCJEMBENI ELABORAT

STRUČNO MIŠLJENJE

Svrha: ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:

STAN ((E-4) & (E-9)), GARAŽA ((E-15), (E-20) & (E-21))

(k.č. 89/3, k.o. KERESTINEC)

Svetonedeljska cesta, br. 5

10 431 KERESTINEC, Sveta Nedelja

Naručitelj

H-ABDUKO d.o.o.

Radnička cesta, br. 41

10 000 Zagreb

Mjesto i datum:
Zagreb, prosinac 2021.

Sadržaj

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA	3
POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	4
POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA	4
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE	5
ZADATAK	8
Procjenjivana nekretnina	8
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI	9
REZULTATI OČEVIDA	10
Fotodokumentacija	10
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	11
Izračun površina i volumena prostora	14
OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	16
Obrazloženje za odabir metode	21
IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	22
IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM	25
Etažno vlasništvo (E-4): STAN S-4	25
Etažno vlasništvo (E-9): STAN S-9	28
Etažno vlasništvo (E-15), (E-20), (E-21): Garaža P-4, Garaža P-9, Garaža P-10	31
ZAKLJUČAK	34
Izjava o nepristranosti i neovisnosti	35
Prilozi	36

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA



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

Broj: 4 Su-884/18
Zagreb, 20. lipnja 2018.

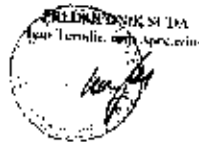
RIJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ALLEGRIAN d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3, t. 14, Zakona o sudovima (NN br. 28/11 i 35/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/94, 125/15 i 29/16)

u skladu sa suprišedn navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilniku o stalnim sudskim vještacima, te je navedeno kao slijedi:

riješeno je

Odlučuje se, da pravna osoba ALLEGRIAN d.o.o. iz Zagreba, ul. A.M. Bakševića 2 opoziva u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještavanja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti, te se ovaj sudbomen obavljanje poslova sudskog vještavanja u navedenom području na vrijeme od četiri godine.



Obavljanje će obavljati stali sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi

- Obavljajuće:
- 1. ALLEGRIAN d.o.o.
- 2. Ministarstvo pravosuđa
- 3. A. spa

Obavljajuće

Pravna osoba Allegrian d.o.o. podnosi je zahtjev za uvrštenje na popis javnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještavanja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti.

U polju zahtjeva pravna osoba Allegrian d.o.o. priložila je izvatak iz sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za obavljanje vještavanja, poslova županijskog suda u Zagrebu u imenovanju Stjepana Šušića iz Zagreba, A.M. Bakševića 2 stalnim sudskim vještacom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, potpisna i izvrsnog izvoda za imenovanje vještava iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u osobi Allegrian d.o.o., kao i njegov osiguranje od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještavanja za navedeni vještak.

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

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu **Zakon**,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu **Pravilnik**
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020))
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/1E, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 107/95, 19/96, 88/98, 150/05),
- Zakon o državnoj izmjeni i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19),
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrada (NN 93/17),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 67/19),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m² etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18)
- Tehnički propis za građevinske konstrukcije (NN 17/17, 76/20)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 79/10, 107/14),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19),
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011. Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora,
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“ 2016, 8. izdanje (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (eNekretnine),
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina),
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena)

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

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

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

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

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

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmet procjene ovog procjemenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe. Napomenama o legalitetu nekretnine se ne preudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj elaborat:

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

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata predmetne nekretnine i imovine odgovaraju originalima
- podrazumijeva se vjerodostojnost i usklađenost dobivenih podataka od Naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- podrazumijeva se da su sve ovjere i potpisi na dokumentima autentični potpisi ovlaštenih potpisnika
- podrazumijeva se da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom uvida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjemeni 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 grubni okvir tržišne vrijednosti, te stoga utječe na pouzdanost procjemenog elaborata.

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

Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), te Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/16) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

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

OPĆI UVJETI:

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

POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI:

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

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

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

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

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

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

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

Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom, bez obavijenih 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 građevine, te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ZADATAK

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

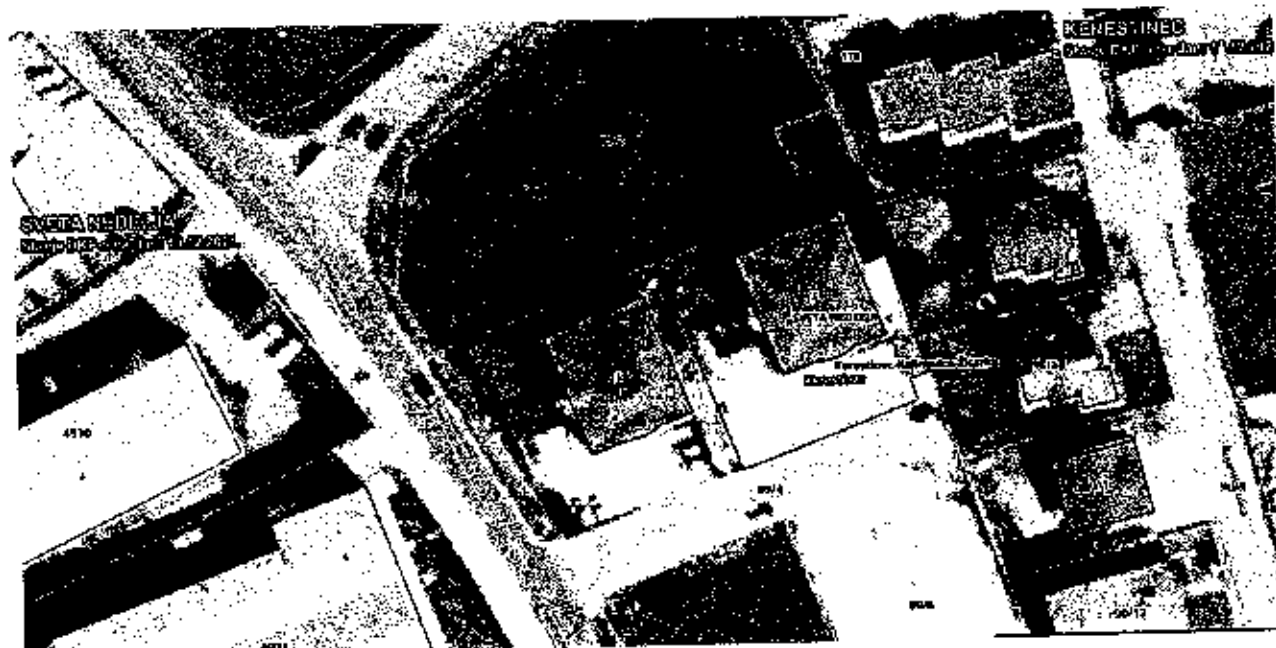
Procjenjivana nekretnina

Opis:	STAN (E-4) & (E-9), BARAŽA (E-15), (E-20) & (E-21)
Ulica i kućni broj:	Svetonedejska cesta, br. 5
Četvrt/Opcina:	Kerestinec - Kalinowica - Žitarka
Grad/Naselje:	Sveta Nedelja, Kerestinec
Županija:	Zagrebačka
upis:	Baza zemljišnih podataka (BZP)
katastarska općina:	325023, KERESTINEC
zemljišnoknjižni uložak:	1849
poduložak (suvlasnički dio):	4., 9., 15., 20., 21. suvlasnički dio; ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), (E-9), (E-15), (E-20), (E-21)
zk. čestica broj:	89/3
identifikacija:	k.ž. 89/3, k.o. KERESTINEC (Mbr. 325023)
Dan vrednovanja:	13.12.2021.
Dan kakvoće:	13.12.2021.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI



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



Izvor: <https://oss.Lredjanaze.mija.hr> ili <https://geoportal.dac.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>

REZULTATI OČEVIDA

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

Fotodokumentacija

izrađena na dan: 13.12.2021. godine



Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina su u naravi dva STANA s pripadcima, te tri GARAŽE, i to prizemlju i potkrovlju, te u podrumu stambene građevine, a koja se nalazi u samom rubu sjevernog dijela naselja Kerestinec, neposredno uz južni dio naselja Brezje, unutar administrativnog područja grada Sveta Nedelja.

Kontrolna izmjera na dan kakvoće nije bila moguća, pa su stoga korišteni podatci iz službene i dostavljene dokumentacije.

Obilježja:

- zatečeno stanje predmetne zgrade vidljivo je na priloženoj fotodokumentaciji; dok tehničko stanje predmetnih stanova i garaža nije bilo moguće utvrditi jer ulazak u interijere na dan kakvoće nije omogućen
- nije poznato koristi li se predmetna nekretnina na dan kakvoće sukladno namjeni (stanovanje)
- predmetna zgrada je slobodnostojeća građevina
- održavanje zgrade u kojoj se nalazi procjenjivana nekretnina je prosječno
- predmetna je građevina priključena na komunalnu infrastrukturu
- energetske karakteristike predmetne zgrade, odnosno stanova nisu poznate
- okoliš oko građevine je periodično održavan, a u okruženju su uređene javne prometne i ozelenjene površine
- parkiranje vozila moguće je na označenim parkirnim mjestima ispred zgrade
- pristupna prometnica sa zapadne strane predmetne zgrade je asfaltirana gradska prometnica standardnih dimenzija s dvosmjernim prometom vozila, prosječne infrastrukturne opremljenosti, a pločnici za pješake su samo dijelom izvedeni
- položajna obilježja (Pravilnik, čl. 14, (4) stambene zgrade): dobra lokacija
(ima karakteristike stambene lokacije u području naselja s mješovitom izgradnjom prema namjeni i obliku te osrednjoj infrastrukturu, gdje još postoji potražnja. Djelomično su moguće imisije uslijed prometa.)

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- u neposrednom okruženju zapadno od predmetne zgrade prevladavaju poslovne građevine (hale), a istočno su zgrade pretežno stambene namjene, međusobno slične tipologije, te neizgrađene parcele
- s obzirom na raštrkani karakter naselja Kerestinec, u širem okruženju prevladavaju obiteljske kuće, međusobno slične tipologije i niže katnosti od predmetne zgrade, te neizgrađene parcele i obrađene i neobrađene poljoprivredne površine
- pristup predmetnoj nekretnini moguć je pješice i osobnim automobilom, a prometna povezanost s ostalim dijelovima grada Sveta Nedelja je osrednja
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa u blizini predmetne nekretnine
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno suburbano okruženje

Druge odlučne činjenice

- mikrolokacija je urbanistički završeno naselje, a mogućnost gradnje postoji sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji
- predmetna nekretnina, odnosno zgrada pristup mreži javnih prometnica preko k.č. 89/4, k.o. KERESTINEC, koja je u ulošku iz baze zemljišnih podataka br. 823 (k.o. KERESTINEC, k.č. 89/4) upisana kao *JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U VLASNIŠTVU GRADA SVETA NEDELJA*.
- u zemljišnoknjižnom ulošku nije upisana zabilješka temeljem prilaganja akta o uporabi građevine.
- tehnička dokumentacija nije dostavljena (uporabna i građevinska dozvola, te projektna dokumentacija)
- budući da nije omogućen ogled interijera, procjena je izrađena temeljem pregleda izvana i ostalih raspoloživih podataka, i to primjenom pretpostavke prosječnog stanja predmetne nekretnine, te u nju ugrađene opreme i materijala, kao i redovitog održavanja i uobičajenog korištenja u stambene svrhe

Kakvoća procjenjivane nekretnine

utvrđena temeljem dostavljenih podataka od strane naručitelja, te očevida na dan kakvoće:

4., 9., 15., 20., 21. suvlasnički dio: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), (E-9), (E-15), (E-20), (E-21):

OBLJEŽJA	
Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska & zidana
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska
Krovna konstrukcija:	armiranobetonska i drvena. višestražna; pokrov otljep
Pročelje:	ETICS
Pregrade:	zidana opekama ili suhomontažni sustav
Obrada zidova:	djelom ožbukani i obojani, djelom keramičke pločice
Podna obloge:	podna keramičke pločice, parket
Stropovi:	ožbukani i obojani
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	PVC profili s dvostrukim ISO ostakljenjem, PVC rolete
Izvedene instalacije:	struja, mreža, vodovod, odvodnja, plin, grijanje, klimatizacija
Grijanje:	plinsko etažno (kombi turbo boiler) ogrijevna tijela: radijatori
Godina izgradnje:	2008. (prema dostupnim podacima)
Godina adaptacije:	-
Orijentacija:	slobodnostojeća građevina
Kat/Katnost:	garaža: Pod stan: Pr, Pot Zgrada: Podrum + Prizemlje + 1. kat + Potkrovlje
Dizalo:	ne
Okoliš:	- parcela: dijelom ogradena, nisko i visoko raslinje - uređene javnoprometne površine
Parkirno mjesto:	označena parkirna mjesta uz ulično pročelje zgrade (izvan sustava satne naplate)
Pripadci:	-
Opći dojam:	prosječno stanje i održavanje u odnosu na građevinske nekretnine u neposrednom okruženju
Razno:	tehničko stanje građevine nije bilo moguće utvrditi jer na dan kakvoće ulazak u interijer nije omogućen; crveni dio teksta: usvojene pretpostavke zbog funkcionalnog stanja građevine, te dostavljenih podataka

Izračun površina i volumena prostora

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

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

ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4): STAN S-4	izmjerena površina [m ²]	koeficijent	korisna vrijednost površina [m ²]	građevinska bruto površina [m ²]	volumen [m ³]
PRIZEMLJE					
ulaz	2,85	1,00	2,85		
dnevni boravak	30,71	1,00	30,71		
kuhinja	4,55	1,00	4,55		
soba 1	13,72	1,00	13,72		
soba 2	11,18	1,00	11,18		
kupaona	3,66	1,00	3,66		
toalet	1,94	1,00	1,94		
hodnik	3,59	1,00	3,59		
loggia	3,71	0,75	2,78		
UKUPNO:	75,91		74,98		
spremište S-4 (priladak)	1,33	0,50	0,67		
parkirno mjesto PM-4 (priladak)	12,50	0,20	2,50		
dvorišni vt V-4 (priladak)	155,00	0,10	15,50		
UKUPNO:	168,83		18,67	293,69	763,59
SVEUKUPNO:	244,74		93,65	293,69	763,59
ZK. IZVADAK (sveukupno):	72,20	KATASTAR:		-	
usvojeno za daljnje analize:	93,65			-	

ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9): STAN S-9	izmjerena površina [m ²]	koeficijent	korisna vrijednost površina [m ²]	građevinska bruto površina [m ²]	volumen [m ³]
POTKROVLJE					
ulaz	5,26	1,00	5,26		
dnevni boravak i blagovaona	37,51	1,00	37,51		
kuhinja	5,91	1,00	5,91		
soba 1	13,50	1,00	13,50		
soba 2	14,50	1,00	14,50		
soba 3	14,13	1,00	14,13		
kupaona	6,87	1,00	6,87		
toalet	2,74	1,00	2,74		
hodnik	6,19	1,00	6,19		
"loggia" (u naravi: terasa)	7,58	0,25	1,90		
"loggia" (u naravi: terasa)	8,00	0,25	2,00		
"loggia" (u naravi: terasa)	8,00	0,25	2,00		
zračni prostor (priladak)	26,40	0,00	0,00		
UKUPNO:	156,59		112,51		
spremište S-7 (priladak)	3,00	0,50	1,50		
parkirno mjesto PM-9 (priladak)	12,50	0,20	2,50		
UKUPNO:	15,50		4,00	206,51	536,93
SVEUKUPNO:	172,09		116,51	206,51	536,93
ZK. IZVADAK (sveukupno):	106,61	KATASTAR:		-	
usvojeno za daljnje analize:	116,51			-	

ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15), (E-20), (E-21)	izmjereni površina [m ²]	koeficijent	korisna vrijednost površina [m ²]	građevinska bruto površina [m ²]	volumen [m ³]
PODRUM					
(E-15): garaža P-4	13,10	0,60	7,86	15,72	40,87
(E-20): garaža P-9	12,60	0,60	7,56	15,12	39,31
(E-21): garaža P-10	13,42	0,60	8,05	16,10	41,87
UKUPNO:	39,12		23,47	46,94	122,05
SVEUKUPNO:	39,12		23,47	46,94	122,05
ZK. IZVADAK (sveukupno):	39,12	KATASTAR:		-	
usvojeno za daljnje analize:	23,47			-	

Nazivi i podaci o površinama pojedinih prostorija preuzeti su iz dostavljene dokumentacije od strane naručitelja.

NAPOMENA ZA GRADEVINE:

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

U daljnjim analizama za garaže koristit će se površina predmetne nekretnine koja je upisana u zemljišne knjige. Radi kompatibilnosti s poredbenim nekretninama iz modula **eNekretnine** koristit će se navedena površina (tj. bez primjene koeficijenata za obračun korisnih vrijednosti površina).

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

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

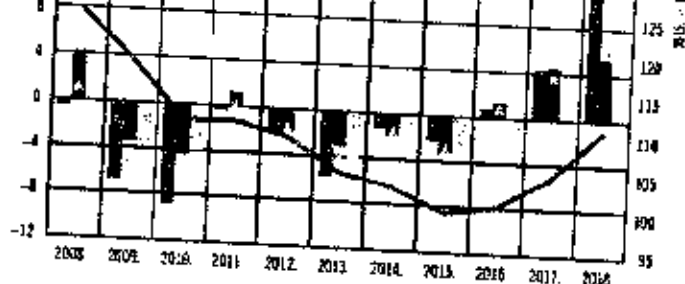
Za jačanje potencijala rasta gospodarstva nužna su ulaganja u prometnu, energetska i okolišnu infrastrukturu te u stjecanja vještina, istraživanje i inovacije. Na potencijal rasta u Hrvatskoj utječe niska razina kapitalnih ulaganja u opremu i infrastrukturu. Niska je razina kvalitete usluga i povezanosti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

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

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

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

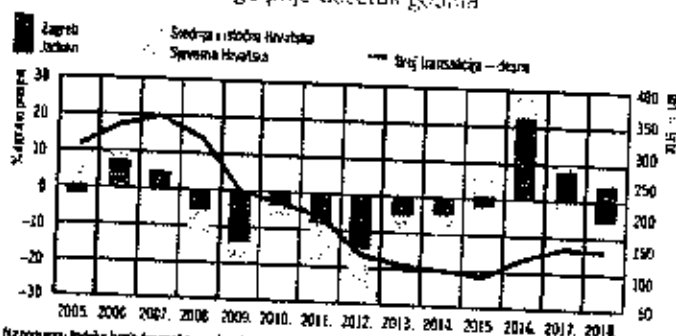
Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena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



Napomena: Indeks općenit stambenih nekretnih ugovora i broj kvadrata koje faktore pri standardizaciji stambenih jedinica, Izvor: DZS

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

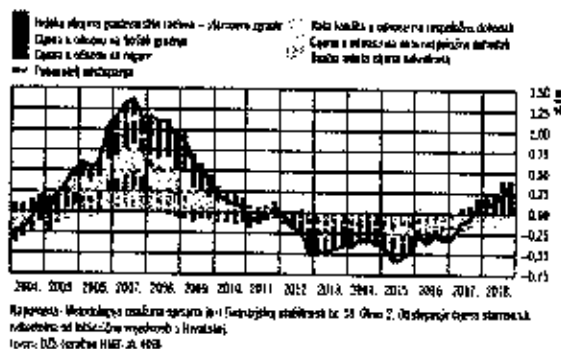
Slika 4.5. Iako broj kupoprodajnih transakcija raste, još je uvijek znatno niži nego prije desetak godina



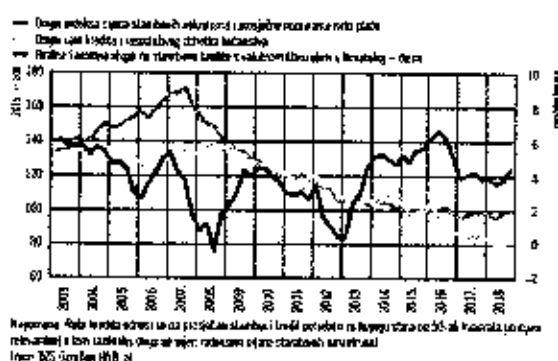
Napomena: Indeks broja transakcija odnosi se na kupoprodaje stanova i kuća. Podaci su općeniti po području porekla na granici državnih. Jadran obuhvaća: Dubrovačko-neretvanska, Istarska, Ličko-senjska, Šibensko-kninska i Zadarska županija. Sjeverna Hrvatska obuhvaća: Koprivničko-bilogorska, Krapinsko-zagorska, Međimurska, Vukovarsko i Zagrebština županija. Srednja i istočna Hrvatska obuhvaća: Bjelovarsko-bilogorska, Brodsko-posavska, Karlovačka, Osječko-baranjska, Požeško-slavonska, Permoško-goranska, Sisačko-moslavačka, Virovitičko-podravska i Međunarodno-srijemska županija. Izvor: DZS izračun HMG-je

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

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



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



Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina:

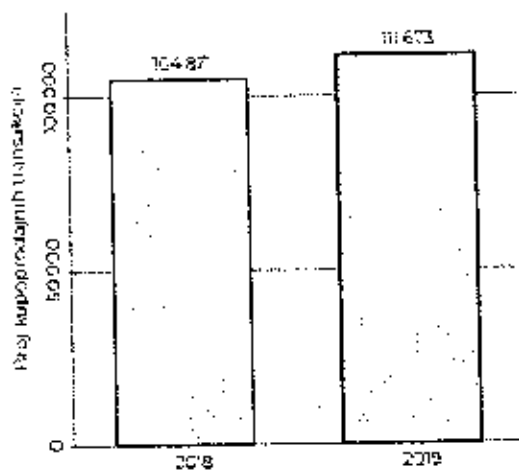
Tijekom 2019. u okruženju pozitivnih kretanja na tržištu rada i uz nastavak državnog programa subvencioniranja stambenih kredita očekuje se umjeren rast cijena stambenih nekretnina. Kreditni ciklus na ovom tržištu značajno će ovisiti o nastavku pozitivnih trendova na tržištu rada i kretanju agregatnog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

Izvor: Pregled tržišta nekretnina u RH:

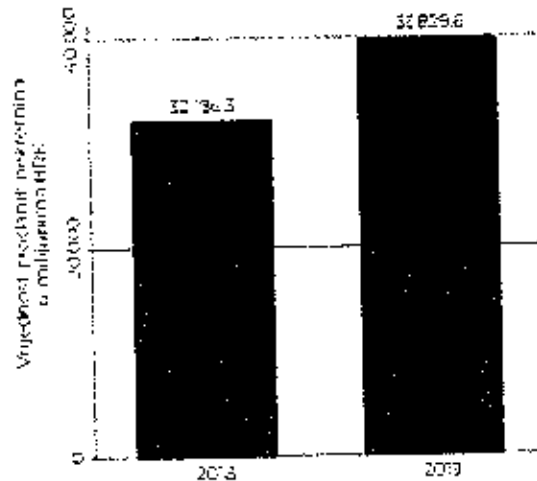
Prema Pregledu tržišta nekretnina u RH, od 2019. godini, broj kupoprodajnih transakcija u 2019. godini, u odnosu na 2018. godinu je veći za oko 6,5%, te je iznosio 111.673 (istih), a vrijednost prodanih nekretnina se povećala za oko 23 %, te iznosi 39.829,6 milijuna HRK. Zabilježen je rast prodaje gotovo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

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

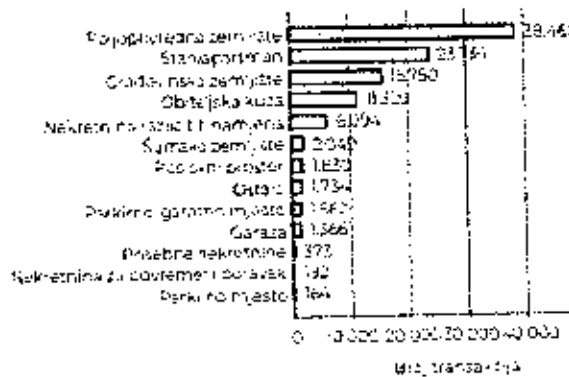
a) Broj kupoprodajnih transakcija



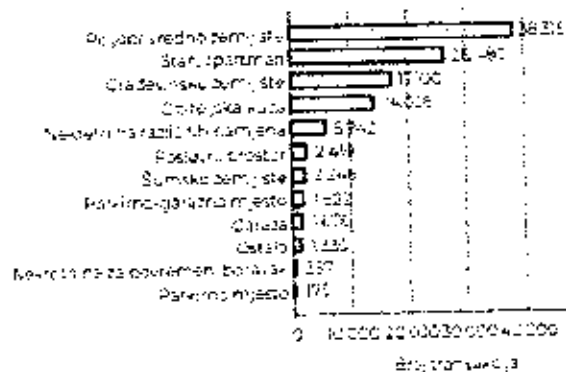
b) Vrijednost prodanih nekretnina



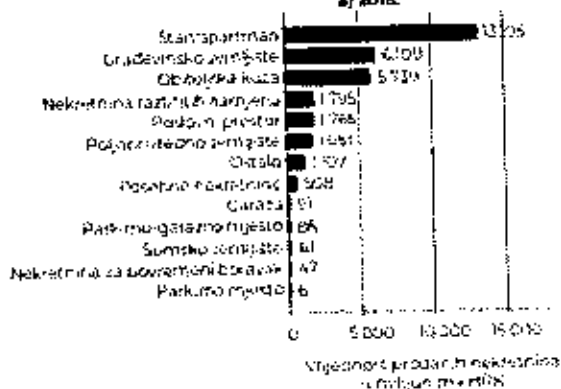
a) 2018.



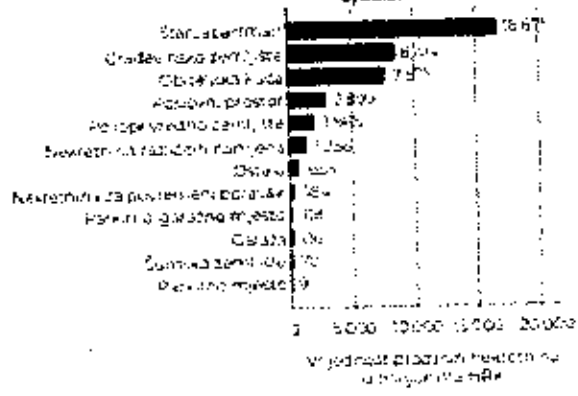
b) 2019.



a) 2018.



b) 2019.



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

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

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

Izvor: Državni zavod za statistiku, Priopćenja i Statistička izvješća, od 11.10.2021. godina

Cijene stambenih objekata, mjerane indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2021. u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 3,6%. U odnosu na drugo tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 6,5%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 4,8%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2020. za 6,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 3,5%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2020. za 6,5%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2021. u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 4,9%, za Jadran za 1,2%, a za Ostalo za 5,8%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 7,0%, za Jadran za 6,4% i za Ostalo za 5,4%.

Obrazloženje za odabir metode

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

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

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

POREDBENA METODA:

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

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

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

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

PRIHODOVNA METODA:

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

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

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

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

TROŠKOVNA METODA:

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

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

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

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

IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

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

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

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

Godina Year	Tranzakcija Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) ¹ Indizes (Q 2015 = 100) ²					
		Ukupno Total	Novo klasifikirani New Classifications	Postojeća nekretnost ub. n. n. Existing Real Estates	Grad Zagreb City of Zagreb	Judica Other Counties	Ostalo Other
2012	Q1	111,36	115,41	109,40	112,52	113,29	109,09
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,08
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,82
2013	Q1	105,28	110,72	102,89	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,35	105,21	104,98
	Q3	104,87	109,24	103,05	103,19	108,59	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,05
2014	Q1	102,94	105,29	101,98	102,04	103,76	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,63	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	108,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,03	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	98,84	98,47	100,00
	Q3	98,96	100,98	99,37	99,82	100,01	99,14
	Q4	98,96	99,40	100,18	98,62	100,51	100,16
2016	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	98,81	100,33	100,52
	Q3	101,31	89,87	102,30	101,86	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,28
2017	Q1	100,85	92,08	102,51	100,72	102,25	98,53
	Q2	104,55	98,71	105,17	102,00	105,58	100,83
	Q3	105,73	97,76	108,65	108,45	105,48	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018	Q1	108,44	99,03	111,59	112,30	113,34	99,57
	Q2	105,26	88,51	111,47	114,51	109,33	98,54
	Q3	112,32	106,78	114,68	118,98	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019	Q1	117,55	109,06	119,52	125,07	118,67	100,50
	Q2	120,60	105,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,80	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020	Q1	128,25	107,89	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	128,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021	Q1	134,19	113,37	138,20	148,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,11

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Etažno vlasništvo (E-4): STAN S-4

Obljezja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Cijenovni blok	Površina	Položaj nekretnine	Sobnost	Opće stanje
Keraslinec Svetođeljska cesta, br. 3	KERASLINEC - GRAĐEVINSKI	93,85 m ²	Prizemlje	3	procjena

Redni broj	1	2	3	4	5
Datum transakcije (kupoprodaje)	29.10.2019	21.7.2021	17.10.2019		
Katastarska oznaka	k.k. 2683/1 k.o. Sveta Nedelja	k.k. 596/1 k.o. Sveta Nedelja	k.k. 2583/1 k.o. Sveta Nedelja		
Izvor podataka o prodajnoj cijeni	nekretnine	nekretnine	nekretnine		
ID PU (ID ZKC)	1182706	1516760	1176228		
Većina / neto korisna površina [m ²]	92,30 m ²	87,25 m ²	86,57 m ²		
Cijenovni blok	BREZJE - GRAĐEVINSKI SVETA NEDELJA - PRIZEMLJE - GRAĐEVINSKI				
Bruto prodajna cijena [HRK]	847.677,85	719.476,52	843.248,16		
Bruto prodajna cijena [€]	87.000,00	86.000,00	86.570,00		
Poredbeni pokazatelj [€/m ²]	942,58	1.100,29	1.000,00		
	1K		Pot.		

Izjednačavanje prema indeksu razvijenosti					
Indeks razvijenosti lokacije prodajne nekretnine (A)	112,070	112,070	112,070		
Indeks razvijenosti lokacije poredbene nekretnine (B)	112,070	112,070	112,070		
Korekcijski faktor (izjednačavanje indeksom razvijenosti) (B/A)	0,00%	0,00%	0,00%		
Izjednačena cijena prema indeksu razvijenosti [€/m ²]	942,58	1.100,29	1.000,00		

Međuvremensko izjednačavanje					
Basni indeks na dan vrednovanja (A)	122,17	122,17	122,17		
Basni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	109,84	122,17	109,84		
Korekcijski faktor (vremensko izjednačavanje) (B/A)	11,43%	0,00%	11,43%		
Izjednačena cijena međuvremenski i prema indeksu razvijenosti [€/m ²]	1.060,30	1.100,29	1.114,28		

Interkvalitativno izjednačavanje					
većina nekretnine	0%	0%	0%		
infrastruktura	0%	0%	0%		
lokacija	0%	0%	0%		
zona (pogled, ostalo ...)	0%	0%	0%		
ostali parametri (kvaliteta izvođenja, starost, ka)	0%	0%	0%		
ukupna korekcija	0,00%	0,00%	0,00%		
Ukupna korigirana vrijednost [€/m ²]	1.060,30	1.100,29	1.114,28		

uključeno u postupak bez primjene korektivnosti

Datum vrednovanja:	13.12.2021.	Ukupna prosječna cijena [€/m ²]:	1.088,29
--------------------	-------------	--	----------

Tržišna vrijednost nekretnine	NKP (KVP)	odabrana jedinična vrijednost [€/m ²]	tržišna vrijednost nekretnine [€]
	93,85	1.088	101.915,61 €

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Opis nekretnosti	Prosječna jedinična vrijednost [€/m ²]	Standardna devijacija [€/m ²]	Prosječna površina [m ²]	Vrijednost [€]	Standardna devijacija [€]	Standardna devijacija [€/m ²]
1	10000	1000	100	1000	1000000	100000	1000
2	10001	1000	100	1000	1000000	100000	1000
...

Prosječna jedinična vrijednost: 1.088,29
 Standardna devijacija: 100,00
 Standardna devijacija [€/m²]: 100,00
 Standardna devijacija [€/m²]: 100,00

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

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

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

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

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

POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

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

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

Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine					
odabrana jedinična vrijednost [€/m ²]	dovršenost	građevinski popravci	stanje održavanja; izvedene adaptacije	zastarjelost	korigirana jedinična vrijednost [€/m ²]
1.088	0 €/m ²	0 €/m ²	0 €/m ²	0 €/m ²	1.088
Korigirana tržišna vrijednost nekretnine	NKP (KVP)	korigirana jedinična vrijednost [€/m ²]		tržišna vrijednost nekretnine [€]	
	93,66	1.088		101.915 €	
		tržišna vrijednost nekretnine [kn]		766.815,28 kn	
		zakruženo [kn]		767.000,00 kn	

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

Etažno vlasništvo (E-9): STAN S-9

Obilježja procijenjene nekretnine					
Adresa nekretnine	Cjenovni blok	Površina	Položaj nekretnine	Snobnost	Opće stanje
Kerestinec Sveta Nedeljska cesta, br. 5	KERESTINEC GRAĐEVINSKO 2	116,51 m ²	Pobravlja	4	prosječno

Redni broj	1	2	3	4	5
Datum transakcije (kupoprodaje)	29.10.2019	21.7.2021	17.10.2019		
Katastarska oznaka	k.o. 2883/1, k.o. Sveta Nedelja	k.o. 866/1 k.o. Sveta Nedelja	k.o. 2883/1 k.o. Sveta Nedelja		
Izvor podataka o prodajnoj cijeni	ekretnine	ekretnine	ekretnine		
ID PU (ID ZKO)	1162706	1516760	1176228		
Veličina / neto korisna površina [m²]	92,30 m ²	97,25 m ²	86,57 m ²		
Cjenovni blok	BREZJE - GRAĐEVINSK	SVETA NEDELJA - GRAĐ	BREZJE - GRAĐEVINSKO		
Bruto prodajna cijena [HRK]	647.677,85	719.478,52	643.248,16		
Bruto prodajna cijena [€]	67.000,00	96.000,00	66.570,00		
Pojedinačni pokazatelj [€/m²]	942,58	1.100,29	1.000,00		
	1K		Pol.		

Izjednačavanje prema indeksu razvijenosti					
Indeks razvijenosti lokacije (prema nekretnosti A)	112,070	112,070	112,070		
Indeks razvijenosti lokacije (prema nekretnosti B)	112,070	112,070	112,070		
Korekcijski faktor (izjednačavanje indeksom razvijenosti) (B/A)	0,00%	0,00%	0,00%		
Izjednačena cijena prema indeksu razvijenosti [€/m²]	942,58	1.100,29	1.000,00		

Međuvremensko izjednačavanje					
Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	122,17	122,17	122,17		
Bazni indeks na dan sklopa Ugovora (B)	109,64	122,17	109,64		
Korekcijski faktor (vremenski izjednačavanje) (B/A)	11,43%	0,00%	11,43%		
Izjednačena cijena međuvremenski i prema indeksu razvijenosti [€/m²]	1.050,30	1.100,29	1.114,28		

Interkvalitativno izjednačavanje					
veličina nekretnine	0%	0%	0%		
infrastruktura	0%	0%	0%		
lokacija	0%	0%	0%		
zona (pogled, ostalo...)	0%	0%	0%		
ostali parametri (kvaliteta uređenja, starost, kat)	0%	0%	0%		
ukupna korekcija	0,00%	0,00%	0,00%		
Ukupna korigirana vrijednost [€/m²]	1.050,30	1.100,29	1.114,28		

ukupna površina bez prihvata poslovanja

Datum vrednovanja:	13.12.2021.	Ukupna prosječna cijena [€/m²]:	1.068,29
---------------------------	-------------	---	----------

Tržišna vrijednost nekretnine	NKP (KVP)	odabrana jedinična vrijednost [€/m²]	bržna vrijednost nekretnine [€]
	116,51	1.088	126.791,19 €

Kontrola - a) i) i) i) obrada							
Redni broj	Opis nekretnosti	Ukupna površina [m ²]	Vrijednost po m ² [€/m ²]	Ukupna vrijednost [€]	Ukupna površina [m ²]	Vrijednost po m ² [€/m ²]	Ukupna vrijednost [€]
1	116,51	1.088	126.791,19	126.791,19	116,51	1.088	126.791,19
2	116,51	1.088	126.791,19	126.791,19	116,51	1.088	126.791,19
3	116,51	1.088	126.791,19	126.791,19	116,51	1.088	126.791,19

Ukupna površina bez prihvata poslovanja: 116,51 m²
 Ukupna vrijednost: 126.791,19 €
 Vrijednost po m²: 1.088 €/m²
 Prosječna vrijednost po m²: 1.068,29 €/m²

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

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

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

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

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

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

- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od $\pm 40\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina;
- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo 2a).

POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

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

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

Peračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine					
odabrana jedinična vrijednost [€/m ²]	dovršenost	građevinski popravci	ostaje održavanja: izvedene adaptacije	zastarjelost	korijirana jedinična vrijednost [€/m ²]
1.088	0 €/m ²	0 €/m ²	0 €/m ²	0 €/m ²	1.088
Korigirana tržišna vrijednost nekretnine	NKP (KVP)	korigirana jedinična vrijednost [€/m ²]		tržišna vrijednost nekretnine [€]	
	118,5t	1.088		128.781 €	
		tržišna vrijednost nekretnine [kn]		853.878,67 kn	
		zaokruženo [kn]		854.000,00 kn	

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

Etažno vlasništvo (E-15), (E-20), (E-21): Garaža P-4, Garaža P-9, Garaža P-10

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Cjenovni blok	Površina	Položaj nekretnine	Namjena	Opće stanje
Kereselinac Svetomarijska cesta, br. 5	KERESLINAC - GRABEVINSKI 2	13,10 m ²	Podrum	Garaža	prosječno
(13,10; 12,80; 13,42)					

Redni broj	1	2	3	4	5
Datum transakcije (kupoprodaje)	21.1.2021	15.6.2021	31.8.2020		
Katastarske oznake	k.č. 2128, k.o. Rakije	k.č. 65821, k.o. Strmec	k.č. 25874 k.o. Samobor		
Izvor podataka o prodajnoj cijeni	nekretnine	nekretnine	nekretnine		
ID RUC (ID ZKO)	1402005	1490531	1912170		
Velčina / neto korisna površina (m ²)	12,16 m ²	20,29 m ²	19,50 m ²		
Cjenovni blok	SRMEO - GRABEVINSKI STRMEC - GRABEVINSKI JUŽNO NASELJE - MUŠČIĆI 1				
Bruto prodajna cijena (HRK)	30.656,20	45.000,00	37.566,96		
Bruto prodajna cijena (€)	4.066,00	6.008,12	5.024,14		
Poradni pokazatelj (€/m ²)	333,47	296,11	257,65		

Izjednačavanje prema indeksu razvijenosti					
Indeks razvijenosti lokacije - predmetna nekretnost (A)	112,070	112,070	112,070		
Indeks razvijenosti lokacije - poređbeni nekretnosti (B)	112,070	112,070	110,923		
Korekcijski faktor (izjednačavanje indeksom razvijenosti) (B/A)	0,00%	0,00%	-1,02%		
Izjednačena cijena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)	333,47	296,11	255,01		

Međuvremensko izjednačavanje					
Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	122,17	122,17	122,17		
Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	115,71	122,17	113,36		
Korekcijski faktor (vremensko izjednačavanje) (B/A)	5,59%	0,00%	7,78%		
Izjednačena cijena međuvremenski i prema indeksu razvijenosti (€/m ²)	352,09	296,11	274,95		

Interkvalitativno izjednačavanje					
Velčina nekretnine	0%	0%	0%		
Infrastruktura	0%	0%	0%		
Lokacija	0%	0%	0%		
Zona (pogled, ostalo...)	0%	0%	0%		
Ostali parametri (kvaliteta uređenja, starost, kat)	0%	0%	0%		
Ukupna korekcija	0,00%	0,00%	0,00%		
Ukupna korigirana vrijednost (€/m ²)	352,09	296,11	274,95		

sučelano procjenjena, bez primjene korekcija

Datum vrednovanja:	13.12.2021.	Ukupna prosječna cijena (€/m ²):	307,68
--------------------	-------------	--	--------

Tržišna vrijednost nekretnine	odabrana jedinčna vrijednost (€/m ²)		tržišna vrijednost nekretnine (€)
	NKP (KVP)		
	13,10	306	4.030,67 €

Kontrola - statička obrada							
Redni broj	Opis nekretnosti	Ukupna površina (m ²)	Broj jedinica	Prosječna površina po jedinici (m ²)	Ukupna vrijednost (€)	Prosječna vrijednost po jedinici (€/m ²)	Vrijednost po jedinici (€/m ²)
1	13,10	13,10	1	13,10	4.030,67	307,68	307,68
2	12,80	12,80	1	12,80	3.984,00	309,61	309,61
3	13,42	13,42	1	13,42	4.030,67	300,35	300,35

Prosječna vrijednost po jedinici: 307,68
 Standardna devijacija: 6,36
 Očekivana tržišna vrijednost: 4.030,67
 Prosječna površina po jedinici: 13,10

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 koja dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

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

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

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

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

POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

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

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

odabrana jedinična vrijednost [€/m ²]	dovršenost	građevinski popravci	stanje održavanja; izvedene adaptacije	zastarjelost	ispravljena jedinična vrijednost [€/m ²]
308	0 €/m ²	0 €/m ²	0 €/m ²	0 €/m ²	308
Korigirana tržišna vrijednost nekretnine	NKP (KVP)	korigirana jedinična vrijednost [€/m ²]		tržišna vrijednost nekretnine [€]	
	13,10	308		4.031 €	
tržišna vrijednost nekretnine [kn]				30.326,65 kn	
zaokruženo [kn]				30.300,00 kn	

Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine					
odabrana jedinična vrijednost [€/m ²]	dovršenost	građevinski popravci	stanje održavanja; izvedene adaptacije	zastarjelost	ispravljena jedinična vrijednost [€/m ²]
303	0 €/m ²	0 €/m ²	0 €/m ²	0 €/m ²	303
Korigirana tržišna vrijednost nekretnine	NKP (KVP)	korigirana jedinična vrijednost [€/m ²]		tržišna vrijednost nekretnine [€]	
	12,60	303		3.877 €	
tržišna vrijednost nekretnine [kn]				28.169,34 kn	
zaokruženo [kn]				28.200,00 kn	

Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine					
odabrana jedinična vrijednost [€/m ²]	dovršenost	građevinski popravci	stanje održavanja; izvedene adaptacije	zastarjelost	ispravljena jedinična vrijednost [€/m ²]
308	0 €/m ²	0 €/m ²	0 €/m ²	0 €/m ²	308
Korigirana tržišna vrijednost nekretnine	NKP (KVP)	korigirana jedinična vrijednost [€/m ²]		tržišna vrijednost nekretnine [€]	
	13,42	308		4.129 €	
tržišna vrijednost nekretnine [kn]				31.067,68 kn	
zaokruženo [kn]				31.100,00 kn	

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

ZAKLJUČAK

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

nekretnina	vrijednost		vrijednost (zaokruženo)
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4): STAN S-4	766.815 kn	101.916 €	767.000 kn
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8): STAN S-8	953.980 kn	126.791 €	954.000 kn
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15): garaža P-3	30.327 kn	4.031 €	30.300 kn
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20): garaža P-4	29.189 kn	3.877 €	29.200 kn
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21): garaža P-5	31.068 kn	4.129 €	31.000 kn
sveukupno:	1.811.359 kn	240.743 €	1.810.000 kn

1 € = 7,524022 kn (prema srednjem tečaju HNB na dan izrade elaborata)

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

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

Zagreb, prosinac 2021.

Za ALLEGRIAN d.o.o. ALLEGRIAN D.O.O.
 Broj: 4 Su - 884/18 - Županijski sud A.M. RELJKOVIĆA 2
 10 000 ZAGREB

Izradio:



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

Broj: 4 Su - 399/2021 - Županijski sud
 Broj: 4 Su - 173/21 - Trgovački sud

Izjava o nepristranosti i neovisnosti

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

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

Za ALLEGRIAN d.o.o.

direktor:

ALLEGRIAN D.O.O.
A.M. RELJKOVIĆA 2
10 000 ZAGREB

Sergije Štullć, mag.ing.aedif.

Prilozi

- Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige
- Prilog 2 – Izvadak iz zemljišne knjige za pristupnu česticu

Prilog 2 – Izvadak iz zemljišne knjige za pristupnu česticu



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 14.12.2021. 23:43

Katastarska općina: 325023, KERESTINEC

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

Broj ZK uložaka: 823

NESLUŽBENA KOPIJA

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	PPR
1.	88/4	7	SVETONEDELJSKA CESTA PUT	561	
UKUPNO:				561	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U VLASNIŠTVU GRADA SVETA NEDELJA, OIB: 24436052952. SVETA NEDELJA, TRG ANTE STARČEVICA 5	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 14.12.2021.