

Broj elaborata: **102-2024**

Veza poslovni broj: **St-88/2024**

NALAZ I MIŠLJENJE

na okolnost stanja i tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe sudskog postupka

Kuća s garažom i zemljište

Gusakovec, Gusakovec 71A



Procijenjena vrijednost nekretnine (zaokruženo):

53.900,00 EUR

Zagreb, 20.3.2024. godine

SAŽETAK

Oznaka elaborata	102-2024
Predmet	Nalaz i mišljenje na okolnost stanja i tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe sudskog postupka
Adresa	Gusakovec, Gusakovec 71A
Oznaka nekretnine	zk.č.br. 145/1 i 145/2, obje k.o. Gusakovec; k.č.br. 145/1 i 145/2, obje k.o. Gusakovec;
Ploština kuće	92,79 m ² – neto korisna ploština kuće i garaže
Ploština zemljišta	3.115 m ² – ukupna ploština
Svrha/Uporaba dokumenta	Za potrebe sudskog postupka kod Trgovačkog suda u Zagrebu, Trg Johna Fitzgeralda Kennedya 11, Zagreb Veza poslovni broj: St-88/2024
Pristup do nekretnine	Direktan pristup na javnu prometnu površinu
Usklađenost stanja u zemljišnim knjigama i katastru sa stanjem u naravi	Nije usklađeno
Legalitet	Nelegalna nekretnina
Tržišni položaj	4. Općinska središta u unutrašnjosti + okolica od 3.
Naručitelj	Stečajna masa iza EKO-SELO I BOTANIČKI VRT BUBAMARA GUSAKOVEC u stečaju, OIB: 42874378832, Zagreb, Zdenački zavoj 14
Vlasnik nekretnine	Eko-selo i botanički vrt Bubamara Gusakovec, OIB: 14064976214, Gusakovec 71/A, udio 1/1
Procijenjena vrijednost nekretnine (zaokruženo)	53.900,00 EUR
Dan vrednovanja	20.3.2024.
Izrada procjene	Centar Akcija d.o.o., Zagreb, Sudišćak 7

 **CeA**
Centar Akcija d.o.o., Zagreb
OIB 93462267870

SADRŽAJ:

✚ RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA	3
✚ POPIS PRIMJENJENIH PROPISA	4
✚ ZADATAK	5
✚ OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE	6
✚ OČEVID	8
✚ KAKVOĆA NEKRETNINE	13
✚ PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	18
✚ PROCJENA	22
✚ ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE	23
✚ ZAKLJUČAK	Error! Bookmark not defined.
✚ PRILOZI	40
✚ POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	44

✚ RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA



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

Broj: 4 Su-143/2021
Zagreb, 17. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tomislava Perkovića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Tomislav Perković (OIB 56100190415), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Kačićeva 16, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Tomislav Perković, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Tomislav Perković
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Prilikom izrade ovog elaborata, korišteni su sljedeći propisi i stručna literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 65/17)
- Prostorni plan uređenja općine/grada u kojem se nalazi nekretnina
- ISO 98:36.2002 Površine i zapremine zgrada
- Uredba o visini vodnoga doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19)
- Pokazatelji troškova građenja HKA 2017. godine, objavljenog na mrežnim stranicama Hrvatske komore arhitekata, koji su pokazatelji izrađeni temeljem podataka iz knjige Baukosten (Troškovi gradnje 2016.), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Pokazatelji operativnih troškova za stambene i poslovne građevine, IRG – Immobilien Rating GmbH, Bank Austria Creditanstalt, 10.1.2006.
- Ž. Uhlir/B. Majčica, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Zagreb: Društvo građevinskih inženjera Zagreb (DGIZ), 2016.
- W. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6 ur., Köln: Bundesanzeiger Verlag, 2010.
- Appraisal Institute (AI), The Appraisal of Real Estate, 14. ur., Chicago: Appraisal Institute, 2013.
- Valuation Parameters of Hotel Properties (Tegova, 2015.)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Indeks cijena stambenih nekretnina preuzet s www.dzs.hr
- Internetska aplikacija eNekretnine na internetskoj adresi - nekretnine.mgipu.hr
- Indeks razvijenosti u skladu sa Zakonom o regionalnom razvoju Republike Hrvatske (Narodne novine br. 147/14), Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije (05.01.2018.)

ZADATAK

Temeljem zahtjeva naručitelja, a prema podacima Trgovačkog suda u Zagrebu (Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11, Zagreb), Poslovni broj: St-88/2024, izrađen je ovaj nalaz i mišljenje kojim je utvrđeno stanje i vrijednost predmetne nekretnine – u naravi kuće, katnosti prizemlje i potkrovlje, te garaže katnosti prizemlje sa terasom, sveukupne neto korisne ploštine 92,79 m² (prema izmjeri na terenu i izračunate uz primjenu koeficijenata za obračun korisnih vrijednosti površina prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina), te zemljišta koje uključuje česticu na kojoj se nalazi kuća, zk.č.br. 145/2, k.o. Gusakovec, te dodatne čestice zk.č.br. 145/1, k.o. Gusakovec. Nekretnina se nalazi na adresi Gusakovec 71A, u naselju Gusakovec, koje pripada općini Gornja Stubica u Krapinsko-zagorskoj županiji.

Dan vrednovanja: 20.3.2024.

Dan kakvoće: 20.3.2024.

Predmet procjene

z.k. uložak:	908
zk.č. br.	145/1 i 145/2
k.o.:	Gusakovec
k.č.br.	145/1 i 145/2
k.o.	Gusakovec
opis nekretnine prema upisu u zemljišnu knjigu	„ORANICA VELIKA NJIVA“ „ORANICA GUSAKOVEC“
ploština zgrada	92,79 m ² – neto korisna ploština kuće i garaže (prema izmjeri na terenu i izračunata uz primjenu koeficijenata za obračun korisnih vrijednosti površina prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina)
ploština zemljišta	3.115 m ²
vlasnik	EKO-SELO I BOTANIČKI VRT BUBAMARA GUSAKOVEC, OIB: 14064976214, GUSAKOVEC 71/A, udio 1/1
tereti	Tereti vidljivi iz upisa u zk izvatku

IDENTIFIKACIJA

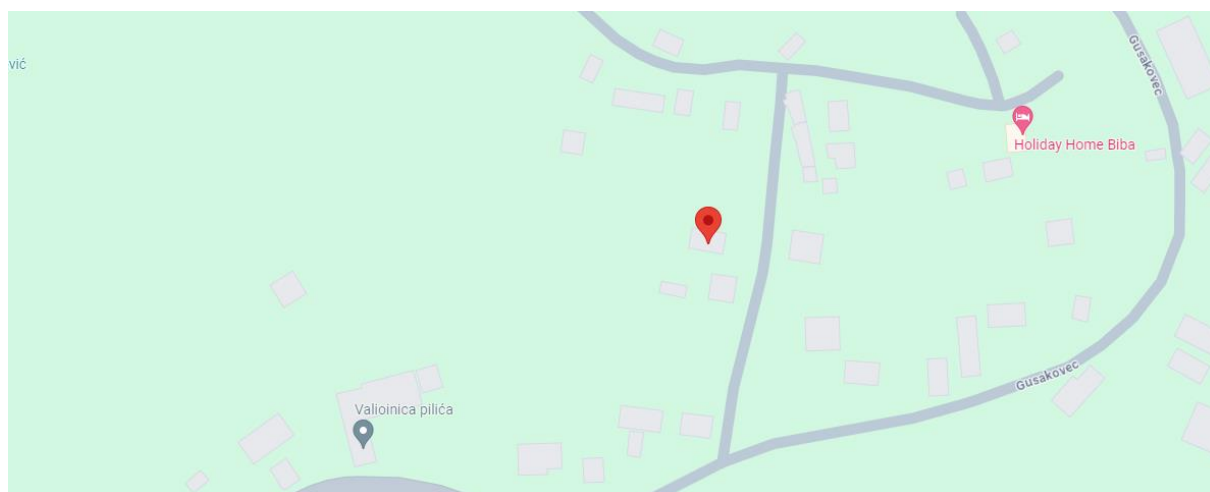
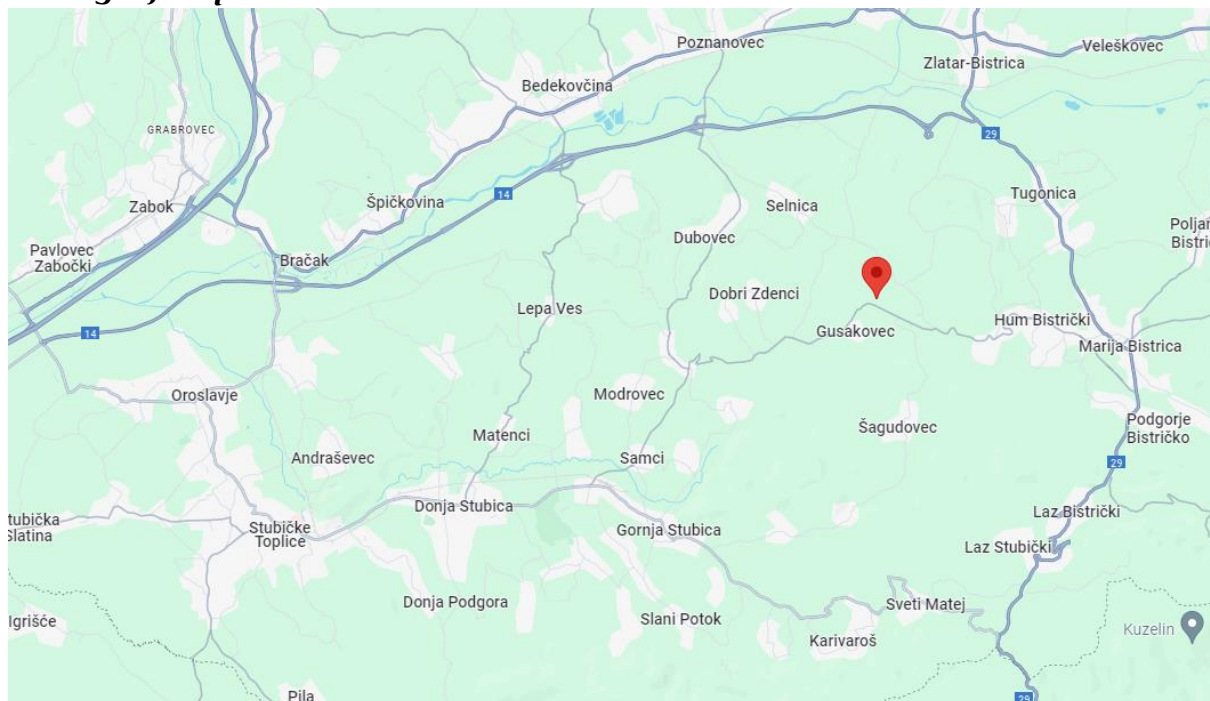
Identifikacijom čestica utvrđeno je da katastarske čestice br. 145/1 i 145/2, obje k.o. Gusakovec, odgovaraju istoimenim zemljišnoknjižnim česticama zk.č.br. 145/1 i 145/2, obje k.o. Gusakovec.

OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Predmet procjene je kuća katnosti prizemlje i potkrovlje, te garaža katnosti prizemlje sa terasom, sa dvije zk.č., sveukupne neto korisne ploštine objekata 92,79 m², te zemljišta 3.115 m², a koja se nalazi na adresi Gusakovec 71A, u naselju Gusakovec koje pripada općini Gornja Stubica u Krapinsko-zagorskoj županiji.

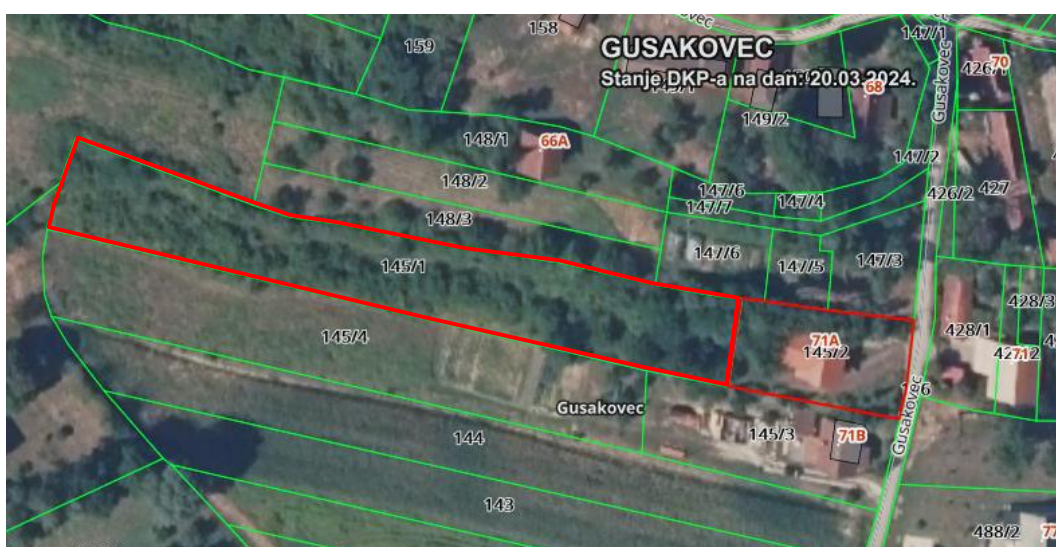
Nekretnina je okružena uglavnom sličnim obiteljskim kućama sa poljoprivrednim gospodarstvima, te poljoprivrednim površinama. Ulica u kojoj se nekretnina nalazi je asfaltirana i komunalno opremljena, a udaljenost od najbližeg nešto većeg naselja, Marije Bistrice, iznosi 5,5 km, dok udaljenost do najbližeg grada, Donje Stubice, iznosi 9,5 km.

kartografski prikaz





izvor: www.maps.google.com



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

POLOŽAJ LOKACIJE STAMBENE ZGRADE	izvrсна	vrlo dobra	dobra	loša
mirna stambena lokacija	X			
lokacija na prestižnoj adresi			X	X
velika potražnja				X
infrastruktura			X	
imisije uslijed prometa	X			
ZAKLJUČAK	DOBRA LOKACIJA			

Nekretnina se nalazi na dobroj lokaciji koja je loše prometno povezana: moguće joj je pristupiti osobnim automobilima. Predmetna nekretnina okružena je obiteljskim kućama sa poljoprivrednim gospodarstvima i neizgrađenim parcelama. Okolna infrastruktura je dobra. Parkiranje je osigurano u dvorištu ispred kuće.

OČEVID

Očevidom na terenu utvrđeno je da je u naravi riječ o slobodnostojećoj obiteljskoj kući, katnosti prizemlje i potkrovlje, te pomoćne zgrade garaže, katnosti prizemlje sa terasom, a obuhvat se sastoji od dvije zemljišnoknjižne čestice. Sveukupna neto korisna ploština objekata iznosi 92,79 m², a sveukupna ploština zemljišta iznosi 3.115 m². Nekretnina se nalazi na adresi Gusakovec 71A, u naselju Gusakovec koje pripada općini Gornja Stubica u Krapinsko-zagorskoj županiji.

Kuća sadrži jednu stambenu jedinicu u prizemlju i potkrovlju (koje nije uređeno). Ulaz u prizemlje je s istočne strane. U prizemlju se nalazi hodnik, soba, kupaonica, kuhinja sa blagovaonicom, dnevni boravak, predprostor sa stubištem i balkon. Iz predprostora sa stubištem se ulazi u garažu koja se naslanja na kuću sa zapadne strane kuće. Potkrovlje je uređeno na razini konstrukcije. U njemu se nalazi hodnik, dvije prostorije, balkon i terasa iznad garaže.

Kuća je zatečena u lošem stanju, te je, prema podacima dobivenim na terenu, izvan korištenja oko 13. godina. Prizemlje je uređeno u srednjem standardu opremanja, no vidljivo je kako nije održavano duže vrijeme. Potkrovlje i garaža su uređeni na razini konstrukcije. Prema dobivenim podacima kuća je građena oko 2000. godine. Na terenu nije zaprimljena nikakva dokumentacija vezana za legalnost, kao niti ikakva tehnička dokumentacija iz nekog projekta gradnje. Kako objekti nisu ucrtani niti upisani u zemljišnim knjigama i katastaru, a kontakt sa dosadašnjim vlasnikom nije moguć, zaključujemo kako nekretnina nije legalna, te je stanje potrebno uskladiti.

Obuhvat se u naravi sastoji od dvije čestice, te je izrazito izdužen u smjeru istok – zapad. Uz prometnicu se, sa njene zapadne strane, nalazi zk.č.br. 145/2, k.o. Gusakovec, na kojoj se nalaze predmetni objekti i ona se nalazi unutar građevinskog područja. Sa zapadne strane se na nju nastavlja zk.č.br. 145/1, k.o. Gusakovec, koja se proteže izduženim pravokutnim oblikom prema zapadu, nema pristup na javnu prometnu površinu, te se nalazi izvan građevinskog područja, pa je u naravi riječ o poljoprivrednom zemljištu.

Teren obuhvata je približno ravan, dok se južno od njega nalazi oštiji pad terena. Dvorišna čestica, zk.č.br. 145/2, k.o. Gusakovec je ograđena metalnom i žičanom ogradom, te je uređena niskom travom i dijelom ukrasnim raslinjem, koje se djelomično održava. Poljoprivredna čestica zk.č.br. 145/1, k.o. Gusakovec je u početnom dijelu ograđena prema sjeveru i jugu, no kako je izrazito zapuštena i zarasla visokim raslinjem, koje je u dijelovima neprohodno, nije se moglo proći kroz cijelu česticu.

Kuća se nalazi u ulici koja je asfaltirana i komunalno opremljena, a okružena je uglavnom obiteljskim kućama sa poljoprivrednim gospodarstvima i neizgrađenim parcelama. Parkiranje je osigurano u dvorištu ispred kuće.

Fotodokumentacija



istočno pročelje



južno i istočno pročelje



istočno pročelje



garaža sa zapadne strane kuće, vidljiva i terasa na katu

PRIZEMLJE:



hodnik



soba



kuhinja s blagovaonicom



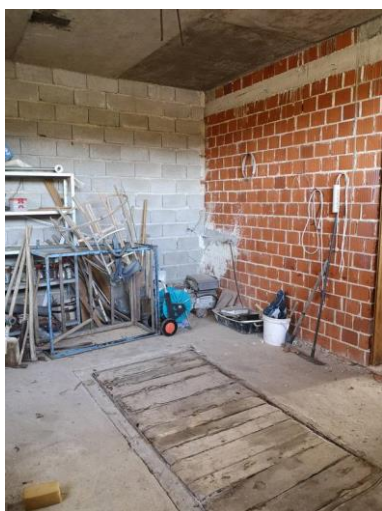
kuhinja s blagovaonicom



dnevni boravak



kupaonica



garaža



balkon

POTKROVLJE:



hodnik



prostorija 1



prostorija 2



prostorija 2



balkon



natkrivena terasa iznad garaže

OKOLIŠ:



dvorište istočno od kuće



dvorište južno od kuće



*dvorište zapadno od kuće, na k.č.br.
145/2*



neodržavana i zarasla k.č.br. 145/1



neodržavana i zarasla k.č.br. 145/1



neodržavana i zarasla k.č.br. 145/1



neodržavana i zarasla k.č.br. 145/1



neodržavana i zarasla k.č.br. 145/1

KAKVOĆA NEKRETNINE

Pregledom nekretnina utvrđena su sljedeća **obilježja nekretnine**:

vrsta nekretnine:	kuća i garaža
opis nekretnine:	slobodnostojeća kuća, katnosti prizemlje i potkrovlje, te garaža katnosti prizemlja s terasom, koja je povezana s kućom sa zapadne strane
ploština:	92,79 m ² – neto korisna ploština kuće i garaže prema izmjeri na terenu i izračunata uz primjenu koeficijenata za obračun korisnih vrijednosti površina prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina
ploština zemljišta:	3.115 m ²
katnost:	prizemlje + potkrovlje
orijentacija:	slobodnostojeća, četverostrano
godina građenja:	oko 2000. godine – prema dostupnim podacima dobivenim na terenu
stanje nekretnine:	loše
opremljenost/stanje:	srednji standard opremanja, neodržavana nekretnina oko 13. godina, prema podacima s terena
temelji:	armiranobetonski trakasti
nosiva konstrukcija:	zidana od opeke s armiranobetonskim serklažima
stropna konstrukcija:	armiranobetonska ploča
pregradni zidovi:	zidani od opeke
pročelje:	ožbukano i obojano
krovište:	višestrešni drveni krov pokriven crijepom
obrada zidova:	ožbukano, obojano, obloženi keramičkim pločicama u kupaonici u punoj visini, u kuhinji između elemenata, potkrovlje i garaža na razini konstrukcije
obrada stropova:	ožbukani i obojani, potkrovlje i garaža na razini konstrukcije
podne obloge:	laminat i keramičke pločice, potkrovlje i garaža na razini konstrukcije
prozori:	PVC, ostakljeni izo staklom s plastičnim roletama
vrata:	PVC vanjska, drvena unutarnja
instalacije:	električna energija, vodovod, kanalizacija (sabirna jama), plin, plinsko

etažno grijanje

energetski razred: nema podataka

onečišćenje: onečišćenje nije utvrđeno

PRIKAZ PLOŠTINA ZEMLJIŠTA

zk.č.br.	k.o.	zk uložak	identifikacija	k.č.br.	k.o.	ploština u m ² prema zk. izvratku	ploština u m ² prema posj. listu
145/1	Gusakovec	908			145/1	Gusakovec	2468
145/2	Gusakovec		145/2		Gusakovec	647	647
ukupno:						3.115	3.115

Uvidom u zemljišne knjige i katastar te usporedbom stanja na terenu, izjavljujem da nekretnina nije u skladu sa upisom u zemljišne knjige i katastar. Građevina nije ucrtana ni upisana u katastar i zemljišne knjige. Stanje je potrebno uskladiti.

PRIKAZ PLOŠTINE KUĆE

KUĆA SA GARAŽOM	tlocrtna ploština m ²	koef.	netto korisna ploština m ²	brutto ploština m ²	BVO m ³
PRIZEMLJE					v (m)= 2,60
hodnik	5,59	1,00	5,59		
soba	8,20	1,00	8,20		
kupaonica	3,75	1,00	3,75		
kuhinja sa blagovaonicom	12,29	1,00	12,29		
dnevni boravak	12,18	1,00	12,18		
predprostor sa stubištem	6,73	1,00	6,73		
balkon	7,70	0,50	3,85		
UKUPNO PRIZEMLJE:	56,44		52,59	69,30	180,18
POTKROVLJE					v (m)= 1,40-3,75
stubište	6,07	0,50	3,04		
hodnik	7,04	0,50	3,52		
prostorija 1	7,67	0,50	3,83		
prostorija 2	29,24	0,50	14,62		
balkon	7,59	0,50	3,80		
UKUPNO POTKROVLJE:	57,61		28,80	67,73	174,41
SVEUKUPNO KUĆA:	114,05		81,40	137,03	354,59
GARAŽA					v (m)= 3,00
prostor garaže	22,79	0,50	11,39		
terasa iznad garaže	30,10	0,50	15,05		
UKUPNO GARAŽA:	22,79		11,39	26,25	78,76
SVEUKUPNO KUĆA I GARAŽA:	136,83		92,79	163,29	433,35

Ploštine prostorija prema izmjeri na terenu, te izračunate uz primjenu koeficijenta za obračun ploštine prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 1.

LEGALITET NEKRETNINE

U izvratku iz zemljišne knjige nisu upisane kuća i garaža, te nema zabilježbi koje bi se odnosile na legalni status nekretnine. Predmetne čestice su upisane kao „ORANICA VELIKA NJIVA“ i „ORANICA GUSAKOVEC“. Isto tako kuća s garažom nije upisana u posjedovni list niti su ucrtane u katastru.

Kako nije bilo moguće stupiti u kontakt sa vlasnikom nekretnine, procjenitelju na uvid nisu dostavljene nikakvi drugi dokumentni ili projekti vezani uz legalnost nekretnine. Stanje je potrebno uskladiti, a procjena je izrađena pod pretpostavkom kako je isto moguće napraviti bez zapreka.

Uvidom u dostupnu prostorno plansku dokumentaciju za područje na kojem se nalazi predmetna nekretnina i temeljem obavljenog očevida utvrđeno je da izgradnja predmetne nekretnine nije u suprotnosti sa dostupnim urbanističkim uvjetima.

U trenutku izrade ovog elaborata, procjenitelj ne raspolaže s informacijama i/ili dokumentacijom koje bi pozitivno utjecale na legalitet nekretnine. U slučaju da se dokaže suprotno, potrebno je izvršiti reviziju ove procjene.

S obzirom na zatečeno stanje i dostupnu dokumentaciju, smatra se kako nekretnina nije legalna.

Nekretnina ima direktan pristup na javnu gradsku prometnicu.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog zemljišnoknjižnog uložka. Eventualno založno pravo nije uključeno u procjenu.

Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju 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 nekretnine, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

PROSTORNO UREĐENJE

Prema smjernicama Prostornog plana uređenja općine Gornja Stubica- III. ID (Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije broj 14/04, 6/12, 36/15, 11/21 i 6/20) predmetne čestice se nalaze unutar prostorno planskih oznaka:

- k.č.br. 145/1, k.o. Gusakovec - izvan građevinskog područja naselja;
- k.č.br. 145/2, k.o. Gusakovec – unutar građevinskog područja naselja – izgrađeno područje mješovite namjene.

Izvadak iz grafičkog dijela Prostornog plana uređenja općine Gornja Stubica - građevinska područja naselja k.o. Gusakovec:



GRAĐEVINSKA PODRUČJA

izgrađeno	neizgrađeno	neuređeno	GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA (GPN)
			MJEŠOVITA NAMJENA D1 - društveni i planinarski dom "Tepčina"

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država:	Hrvatska
Površina:	56.594 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3 855 641 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 769.944
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 6,3 % (podatak iz 2022.)
Stopa registrirane nezaposlenosti:	6,5 %
Stopa inflacije:	4,5 % - prosječna godišnja stopa inflacije prema podacima DZS-a
Valuta:	Euro (cent)

Prema informacijama od Savjeta HNB-a iz veljače 2024. godine („*Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima*“), gospodarska je aktivnost u europodručju prema revidiranim podacima stagnirala u posljednjem tromjesečju 2023, a zbog skromnog rasta osobne potrošnje i investicija potisnutih višim troškovima zaduživanja i neizvjesnošću glede izgleda europskoga i svjetskoga gospodarstva, prigušena dinamika bi se mogla nastaviti i na početku 2024. godine.

U Hrvatskoj su nastavljena relativno povoljna gospodarska kretanja. Visokofrekventni podaci za četvrto tromjesečje 2023. upućuju na naglašeno jačanje ekonomske aktivnosti krajem prošle godine, nakon blagog rasta ostvarenog u trećem tromjesečju.

Osim toga, nastavljen je relativno snažan rast realnog prometa od trgovine na malo podržan pozitivnim kretanjima na tržištu rada i slabljenjem inflacije, što je povoljno djelovalo na kretanje realnoga raspoloživog dohotka kućanstava i potrošački optimizam. Trend stabilnoga i široko rasprostranjenog rasta ukupne zaposlenosti nastavio se i krajem prošle godine, što je pratio ubrzan rast realnih plaća. Izrazito povoljna kretanja zabilježena su u sektoru građevinarstva, pri čemu je prosječni indeks obujma građevinskih radova u listopadu i studenome za više od 10% nadmašivao razinu ostvarenu u istom razdoblju 2022. godine.

Nastavila su se povoljna kretanja ekonomske aktivnosti u Hrvatskoj i na samom početku ove godine. Indeks ekonomskog raspoloženja nastavio se poboljšavati, zrcaleći poboljšanje potrošačkoga i poslovnog optimizma, a u većini djelatnosti očekuje se nastavak rasta broja zaposlenih.

Trend usporavanja godišnje stope inflacije u Hrvatskoj se nastavio i početkom ove godine, uz daljnje smanjivanje tekuće inflacije, koja je već na vrlo niskoj razini.

Kamatne stope na kredite domaćih banaka u prosincu su uglavnom porasle, dok su se kamatne stope na oročene depozite smanjile, pri čemu su te promjene bile blagog intenziteta. Prosječna kamatna stopa na prvi put ugovorene kredite nefinancijskim poduzećima dosegla je u prosincu razinu od 5,4%. Kada je riječ o troškovima financiranja stanovništva, gotovinski nenamjenski krediti u prosincu su ugovarani s

prosječnom kamatnom stopom od 6,1%, dok se prosječna kamatna stopa na prvi put ugovorene stambene kredite samo neznatno smanjila te je iznosila 3,7%.

Kreditiranje poduzećima i nadalje je prigušeno, a krediti stanovništvu nastavljaju rasti. Rast ukupnih kredita (isključujući opću državu) u prosincu (158 mil. EUR) uglavnom je odraz rasta kredita stanovništvu (95 mil. EUR), a u manjoj mjeri rasta kredita poduzećima (50 mil. EUR).

(Izvor: *Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima Savjeta HNB-a*)

Cijene stambenih kvadrata na hrvatskom tržištu konstantno rastu.

Na stručnom skupu "Tržište nekretnina 2024: trendovi i financiranje kupnje" izneseno je da je za očekivati je i nastavak istih kretanja, dok se na osnovu pokazatelja koje Eurostat bilježi za Hrvatsku kao ovogodišnju predvodnicu u rastu cijena nekretnina u prva dva kvartala u EU, pad broja transakcija koji je već postao značajka našeg tržišta i za stanove, apartmane i kuće u 2023. ipak još ne može povezivati s padom cijena.

U sklopu prezentacije razvoja tržišta nekretnina u okolnostima inflacije i rasta kamatnih stopa ukazano je na lanjski pad nekretninskih transakcija od 12,9%, na što su najviše utjecali poljoprivredno i građevinsko zemljište koji su drastično pali, dok su stanovi, apartmani i kuće i dalje rasli u broju kupoprodajnih transakcija.

Pad prometa nije utjecao na pad cijena: Hrvatska prva po rastu u EU, pa iako bilježi pad broja transakcija, kod nas su cijene bile za 14% više u prvom kvartalu 2023. i 13,7% u drugom kvartalu u odnosu na ista razdoblja 2022.

Tržište komercijalnih nekretnina ostaje stabilno i atraktivno i u 2023. godini, prema izvještaju Colliersa, s brojnim projektima u izgradnji, najavi ili fazi planiranja.

Uredi, trgovački prostori, skladišta, logistički centri i hoteli i dalje su tražena roba na tržištu komercijalnih nekretnina. Potražnja još uvijek nadmašuje ponudu, a cijene zakupa održale su razinu od prethodne godine s tendencijom rasta - rezultat je to istraživanja tržišta komercijalnih nekretnina za prvu polovinu 2023. godine, koje su pripremili Colliersovi stručnjaci.

Zbog inflacije i rastućih troškova došlo je do blage korekcije cijena zakupa uredskih prostora po kvadratnom metru u odnosu na prethodno razdoblje.

Trgovine i retail parkovi nastavljaju širenje na sekundarne i tercijarne lokacije, gdje je zasićenost puno manja. Istovremeno, vlasnici šire ponudu na F&B sektor i zabavne sadržaje kako bi privukli posjetitelje i odvratili ih od online shoppinga koji je u Hrvatskoj još od vremena Covida značajno uzeo maha

Logistika ostaje jedan od najatraktivnijih i najaktivnijih sektora, s tendencijom širenja

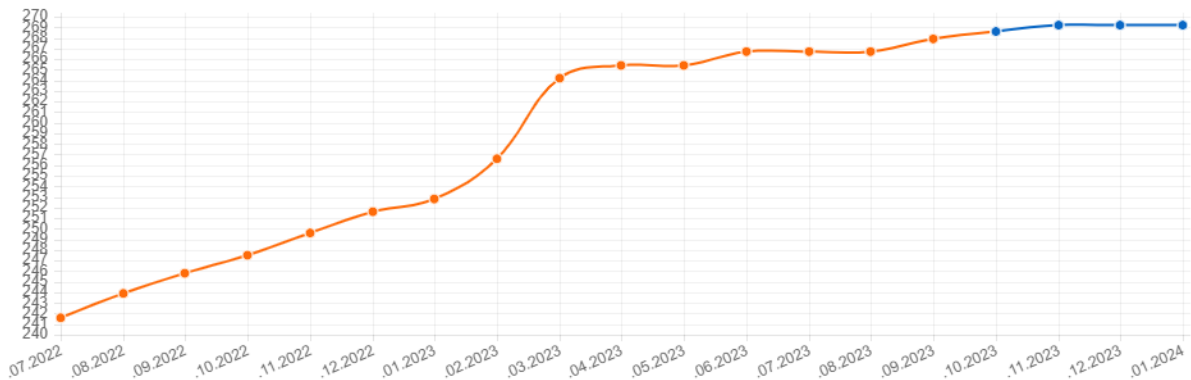
Prema Burzi nekretnina i u drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

BN Index

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



(Izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>)


Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 0,3%. U odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,9%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. za 12,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su niže za 0,1%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 10,6%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 2,4%, dok su za Jadran u prosjeku niže za 1,4% i za Ostalo za 1,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,1%, za Jadran za 8,2% i za Ostalo za 16,5%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb, 10. siječnja 2024., BROJ: CIJ-2023-2-1/3

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

PROCJENA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Podaci o stvarnopravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije koje je dostavio naručitelj.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći redoslijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Podaci o stvarnopravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije koje je dostavio naručitelj.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti te da postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija za usporedbu, u ovoj procjeni **korištena je poredbena metoda procjene vrijednosti nekretnine.**

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti, odnosno kako je riječ o kući s garažom, te dodatnim zemljištem koja je duže vrijeme zapuštena, a na lokaciji koja ima jako slabu ponudu odgovarajućih poredbenih kupoprodajnih transakcija nekretnina, u ovoj procjeni **korištena je troškovna metoda procjene vrijednosti nekretnine.** Za određivanje vrijednosti zemljišta **korištena je poredbena metoda.**

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda (nekretnina koje nisu namijenjene stvaranju prihoda), a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive odnosno za nekretnine za koje ne postoje tržišni podaci.

Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu troškovne metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine koja nije namijenjena stvaranju prihoda, da procjenjivana nekretnina prema svojim obilježjima nije usporediva s nekretninama čije transakcije imamo na raspolaganju, odabrali smo troškovnu metodu.

POREDBENA METODA

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija u prvom redu je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora

S obzirom na kriterij vrste nekretnine, za utvrđivanje vrijednosti zemljišta koristili smo poredbenu metodu.

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

Budući da u zbirci kupoprodajnih cijena eNekretnine postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija, bili smo u mogućnosti analizirati nekretnine koje su bile prodane i usporediti njihova svojstva sa svojstvima nekretnine koja se procjenjuje.

Izvršena je usporedba prodanih nekretnina i nekretnine koja je predmet ove procjene te je proveden postupak interkvalitativnog i međuvremenskog izjednačenja te kontrola/statistička obrada.

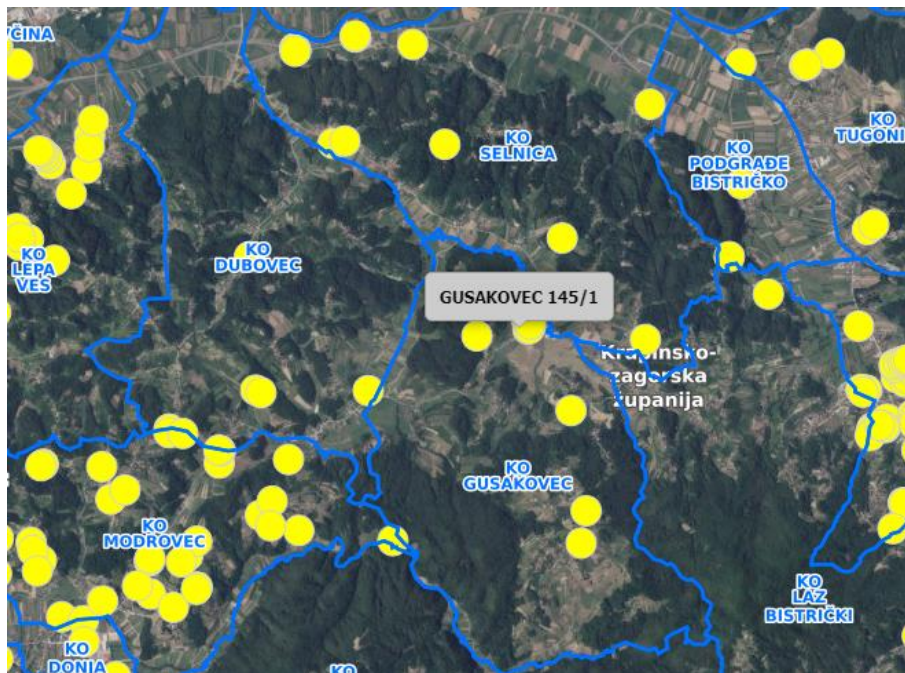
Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka obilježja kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1 m² površine (građevine ili zemljišta).

Budući da su ispunjeni uvjeti za primjenu poredbene metode, odnosno da je predmet ove procjene vrsta nekretnine kojoj tržište, prema postojećim poslovnim običajima, pristupa na poredbeni način i da je za primjenu metode na raspolaganju bio dovoljan broj prikladnih poredbenih čestica s kupoprodajnim cijenama koje su postignute na tržištu nekretnina, za izradu procjene vrijednosti ove nekretnine, odabrali smo poredbenu metodu.

PODATCI O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA ZEMLJIŠTA UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Podatci korišteni u poredbenoj metodi preuzeti su sa internetske aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi - nekretnine.mgipu.hr.

Analizom podataka u bazi eNekretnine pronađen je dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija koje pokazuju dovoljnu podudarnost s nekretninom koja je predmetom ove procjene.



područje pretrage je predmetna i susjedne k.o. koje se ne nalaze u gušće naseljenim naseljima

U statističku obradu i izračun uzeli smo **tri** transakcije koje pokazuju dovoljnu podudarnost sa predmetnom nekretninom po tome što je riječ o zemljištima unutar izgrađenog građevinskog područja naselja, unutar predmetne ili susjednih katastarskih općina, pretpostavljenih istih uvjeta izgradnje, te su sličnih veličina zemljišta.

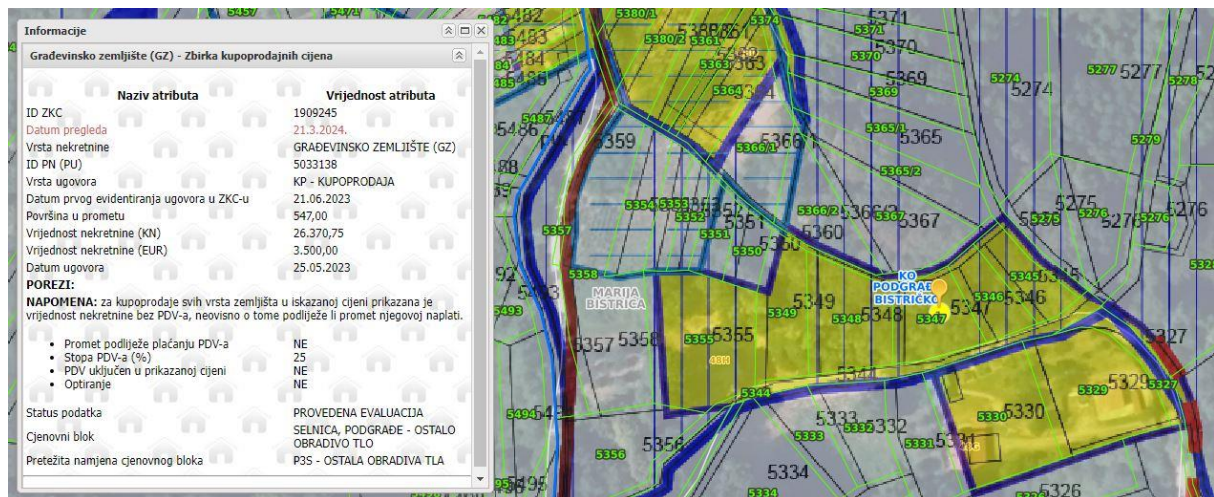
Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima odstupaju od nekretnine koja je predmetom ove procjene po jednom od sljedećih kriterija: transakcije starije od 4 godine, različite namjena zemljišta, neusporedivih površina i mikrolokacija nekretnine, preniske/previsoke cijena transakcije koja značajno odstupa od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Priloženi su prikazi lokacije predmetnih čestica te je za njih izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje kako slijedi.

Procjenjivana nekretnina:

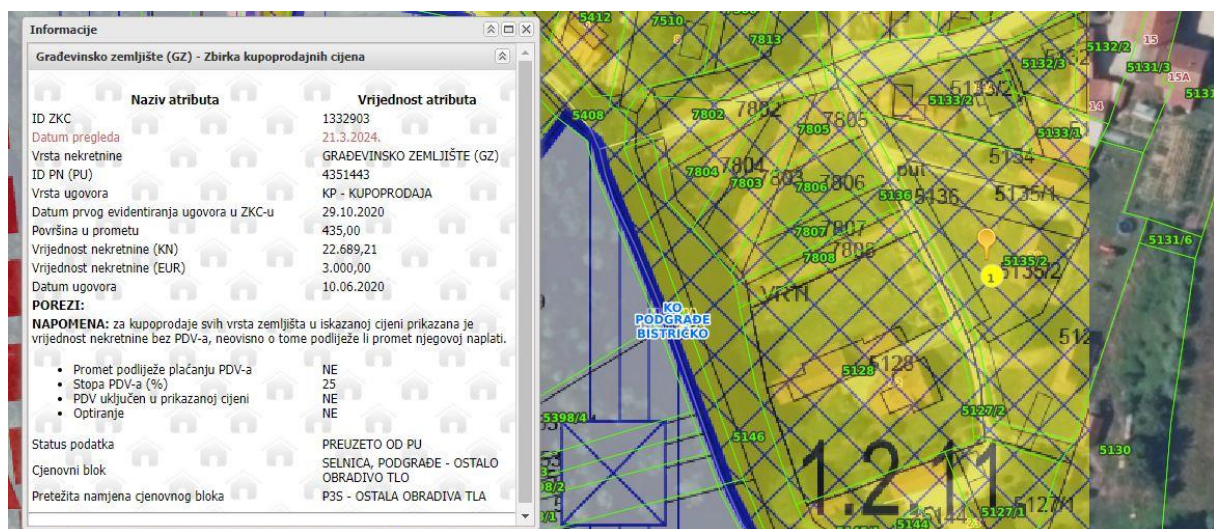
Obilježja procjenjivane nekretnine					
katastarska čestica	Datum vrednovanja	Ploština	koeficijent iskoristivosti	Namjena	Kategorija
k.č.br. 145/2, k.o. Gusakovec	20.3.2024.	647 m²	–	GP	1.

1. poredbena nekretnina



Poredbena nekretnina se nalazi unutar susjedne k.o. Podgrađe Bistričko. Poredbeno zemljište je 1. kategorije, te ima direktan pristup na javnu prometnu površinu, pretpostavljeno je istih uvjeta gradnje, nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Ploština čestice je vrlo slična predmetnom zemljištu.

2. poredbena nekretnina



Poredbena nekretnina se nalazi unutar susjedne k.o. Podgrađe Bistričko. Poredbeno zemljište je 1. kategorije, te ima direktan pristup na javnu prometnu površinu, pretpostavljeno je istih uvjeta gradnje, nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Ploština čestice je vrlo slična predmetnom zemljištu.

3. poredbena nekretnina



Poredbena nekretnina se nalazi unutar susjedne k.o. Modrovec. Poredbeno zemljište je 1. kategorije, te ima direktan pristup na javnu prometnu površinu, pretpostavljeno je istih uvjeta gradnje, nalazi se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja. Ploština čestice je vrlo slična predmetnom zemljištu.

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA UNUTAR GP – poredbena metoda

Obilježja procjenjivane nekretnine					
katastarska čestica	Datum vrednovanja	Ploština	koeficijent iskoristivosti	Namjena	Kategorija
k.č.br. 145/2, k.o. Gusakovec	20.3.2024.	647 m²	-	GP	1.

Poredbene nekretnine							
Redni broj	katastarska čestica	Datum transakcije	Ploština	koeficijent iskoristivosti (k _{is})	Namjena	Cijena €	Cijena €/m ²
1	k.č. 5347, k.o. Podgrade Bistričko	svi-23	547 m ²	-	GP	3.500	6,40
2	k.č. 5135/2, k.o. Podgrade Bistričko	lip-20	435 m ²	-	GP	3.000	6,90
3	k.č. 2162/2, k.o. Modrovec	lip-23	691 m ²	-	GP	6.500	9,41

Meduvremensko izjednačavanje							
Redni broj	katastarska čestica	Datum transakcije	Cijena €/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Meduvremenski izjednačena cijena €/m ²
1	k.č. 5347, k.o. Podgrade Bistričko	svi-23	6,40	162,69	165,78	0,98	6,28
2	k.č. 5135/2, k.o. Podgrade Bistričko	lip-20	6,90		115,90	1,40	9,68
3	k.č. 2162/2, k.o. Modrovec	lip-23	9,41		165,78	0,98	9,24

b) Interkvalitativno izjednačavanje – utjecaj spremnosti za gradnju							
Redni broj	katastarska čestica	UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)				Izjednačena cijena zbog utjecaja spremnosti za gradnju	
		Kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju	Udio vrijednosti 1. kategorije	koeficijent preračunavanja			
	Procjenjivana nekretnina	1.	100%		1,00	1,00	
1	k.č. 5347, k.o. Podgrade Bistričko	1.	100%	1,00	1,00	1,00	6,28
2	k.č. 5135/2, k.o. Podgrade Bistričko	1.	100%	1,00	1,00	1,00	9,68
3	k.č. 2162/2, k.o. Modrovec	1.	100%	1,00	1,00	1,00	9,24

Interkvalitativno izjednačavanje						
Redni broj	katastarska čestica	Izjednačena cijena zbog utjecaja a) i b) €/m ²	koeficijent iskoristivosti (k _{is})	koeficijent preračunavanja a	Meduvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja a), b) i mjere zemljišta €/m ²	Konačno izjednačena cijena €/m ²
	Procjenjivana nekretnina		-			
1	k.č. 5347, k.o. Podgrade Bistričko	6,28	-	1,00	6,28	6,28
2	k.č. 5135/2, k.o. Podgrade Bistričko	9,68	-	1,00	9,68	9,68
3	k.č. 2162/2, k.o. Modrovec	9,24	-	1,00	9,24	9,24

Srednja vrijednost €/m²	8,40
---	-------------

Kontrola – statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena €/m ²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	6	-2,12	-25%	2,12	4	prihvatljivo	prihvatljivo
2	10	1,28	15%	1,28	2	prihvatljivo	prihvatljivo
3	9	0,84	10%	0,84	1	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 8,40
 Standardna devijacija 1,51
 Dvostruka standardna devijacija 3,02
 Prosječno apsolutno odstupanje 1,41

Tržišna vrijednost zemljišta unutar GP namjene, k.č.br. 145/2, k.o. Gusakovec 647 m² x 8,40 €/m² = 5.434,20 €

PODATCI O KUPOPRODAJNIM CIJENAMA ZEMLJIŠTA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA – POLJOPRIVREDNA NAMJENA

Podatci korišteni u poredbenoj metodi preuzeti su sa internetske aplikacije eNekretnine na internetskoj adresi - nekretnine.mgipu.hr.

Analizom podataka u bazi eNekretnine pronađen je dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija koje pokazuju dovoljnu podudarnost s nekretninom koja je predmetom ove procjene.



područje pretrage je predmetna k.o.

U statističku obradu i izračun uzeli smo **tri** transakcije koje pokazuju dovoljnu podudarnost sa predmetnom nekretninom po tome što je riječ o zemljištima unutar predmetne poljoprivredne namjene (izvan građevinskog područja), unutar predmetne katastarske općine, te približno sličnih veličina zemljišta.

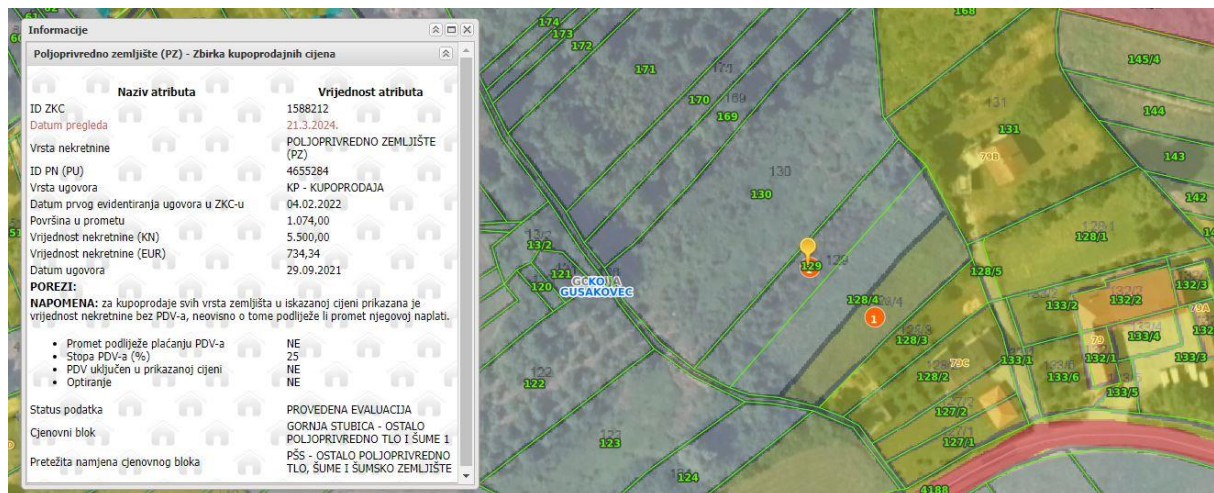
Iz statističke obrade i izračuna su izostavljene transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima odstupaju od nekretnine koja je predmetom ove procjene po jednom od sljedećih kriterija: transakcije starije od 4 godine, različite namjena zemljišta, neusporedivih površina i mikrolokacija nekretnine, preniske/previsoke cijena transakcije koja značajno odstupaju od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina.

Priloženi su prikazi lokacije predmetnih čestica te je za njih izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje kako slijedi.

Procjenjivana nekretnina:

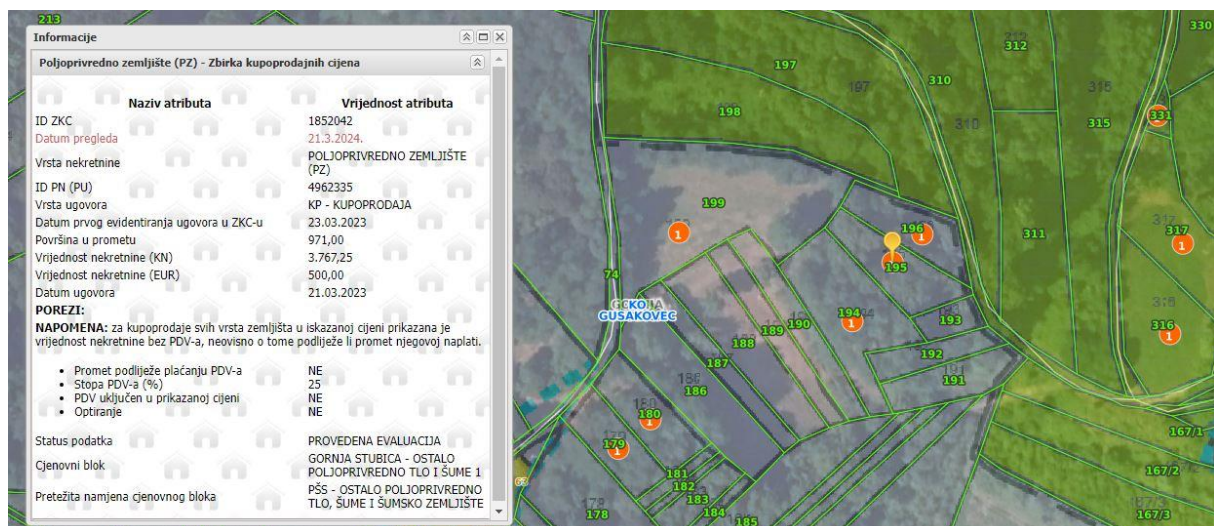
Obilježja procjenjivane nekretnine					
katastarska čestica	Datum vrednovanja	Ploština	koeficijent iskoristivosti	Namjena	Kategorija
k.č.br. 145/1, k.o. Gusakovec	20.3.2024.	2.468 m²	–	P	1.

1. poredbena nekretnina



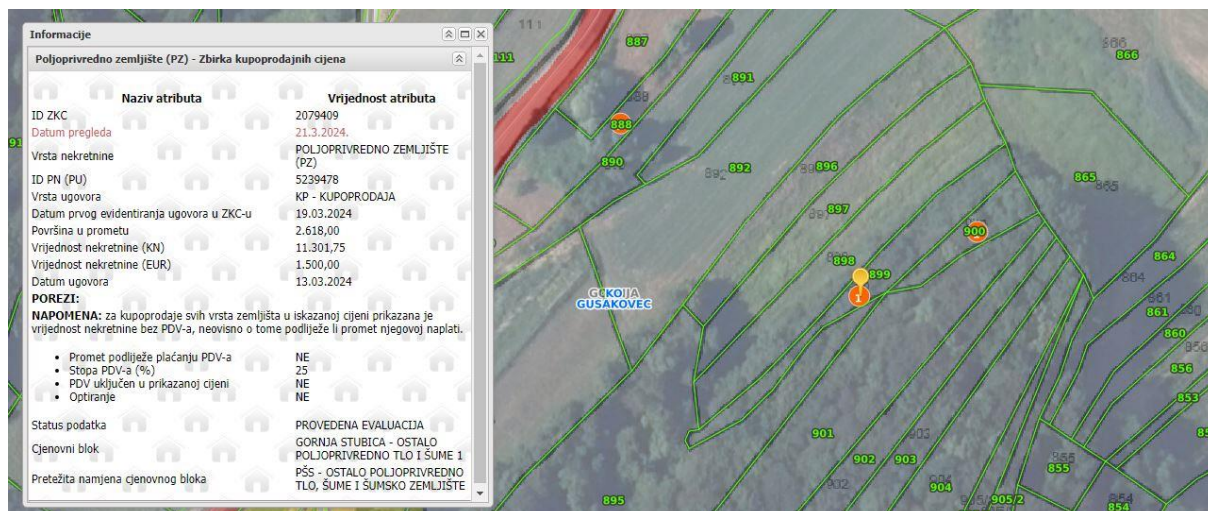
Poredbena nekretnina se nalazi unutar predmetne k.o. Gusakovec, u samoj blizini predmetne lokacije, zemljište se nalazi izvan građevinskog područja te je dovoljno slične ploštine.

2. poredbena nekretnina



Poredbena nekretnina se nalazi unutar predmetne k.o. Gusakovec, u samoj blizini predmetne lokacije, zemljište se nalazi izvan građevinskog područja te je dovoljno slične ploštine.

3. poredbena nekretnina



Poredbena nekretnina se nalazi unutar predmetne k.o. Gusakovec, u samoj blizini predmetne lokacije, zemljište se nalazi izvan građevinskog područja te je dovoljno slične ploštine.

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA – poredbena metoda

Obilježja procjenjivane nekretnine					
katastarska čestica	Datum vrednovanja	Ploština	koeficijent iskoristivosti	Namjena	Kategorija
k.č.br. 145/1, k.o. Gusakovec	20.3.2024.	2.468 m ²	-	P	1.

Poredbene nekretnine							
Redni broj	katastarska čestica	Datum transakcije	Ploština	koeficijent iskoristivosti (k _{is})	Namjena	Cijena €	Cijena €/m ²
1	k.č.br. 129, k.o. Gusakovec	ruj-21	1.074 m ²	-	P	734	0,68
2	k.č.br. 195 i 196, k.o. Gusakovec	ožu-23	971 m ²	-	P	500	0,51
3	k.č.br. 899 i 900, k.o. Gusakovec	ožu-24	2.618 m ²	-	P	1.500	0,57

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	katastarska čestica	Datum transakcije	Cijena €/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor A/B	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²
1	k.č.br. 129, k.o. Gusakovec	ruj-21	0,68	-	-	1,00	0,68
2	k.č.br. 195 i 196, k.o. Gusakovec	ožu-23	0,51	-	-	1,00	0,51
3	k.č.br. 899 i 900, k.o. Gusakovec	ožu-24	0,57	-	-	1,00	0,57

b) Interkvalitativno izjednačavanje – utjecaj spremnosti za gradnju							
Redni broj	katastarska čestica	UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)				Izjednačena cijena zbog utjecaja spremnosti za gradnju	
		Kategorija zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju	Udio vrijednosti 1. kategorije	koeficijent preračunavanja			
	Procjenjivana nekretnina	1.	100%		1,00	1,00	
1	k.č.br. 129, k.o. Gusakovec	1.	100%	1,00	1,00	1,00	
2	k.č.br. 195 i 196, k.o. Gusakovec	1.	100%	1,00	1,00	1,00	
3	k.č.br. 899 i 900, k.o. Gusakovec	1.	100%	1,00	1,00	1,00	

Interkvalitativno izjednačavanje						
Redni broj	katastarska čestica	Izjednačena cijena zbog utjecaja a) i b) €/m ²	koeficijent iskoristivosti (k _{is})	koeficijent preračunavanja a	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena zbog utjecaja a), b) i mjere zemljišta €/m ²	Konačno izjednačena cijena €/m ²
	Procjenjivana nekretnina		-			
1	k.č.br. 129, k.o. Gusakovec	0,68	-	1,00	0,68	0,68
2	k.č.br. 195 i 196, k.o. Gusakovec	0,51	-	1,00	0,51	0,51
3	k.č.br. 899 i 900, k.o. Gusakovec	0,57	-	1,00	0,57	0,57

Srednja vrijednost €/m²	0,59
---	-------------

Kontrola – statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena €/m ²	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	1	0,09	16%	0,09	0	prihvatljivo	prihvatljivo
2	1	-0,08	-13%	0,08	0	prihvatljivo	prihvatljivo
3	1	-0,02	-3%	0,02	0	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 0,59
 Standardna devijacija 0,07
 Dvostruka standardna devijacija 0,14
 Prosječno apsolutno odstupanje 0,06

Tržišna vrijednost zemljišta unutar P namjene, k.č.br. 145/1, k.o. Gusakovec 2.468 m² x 0,59 €/m² = 1.457,46 €

PRIBLIŽAN IZRAČUN DOVRŠENOSTI GRAĐEVINE

Izračun dovršenosti potkrovlja:

Vrsta radova	%	Nova građ. Vrijednost €/m ²	učešće u %	izvedeno do sada
dokumentacija		140,00	12,58	0,00
zemljani radovi	1,97	21,92	1,97	1,97
betonski radovi	4,76	52,96	4,76	4,76
armiranobetonski radovi	11,12	123,71	11,12	11,12
oplate	7,02	78,10	7,02	7,02
izolaterski radovi	1,91	21,25	1,91	0,00
nosivi zidovi	8,65	96,23	8,65	8,65
pregradni zidovi	3,69	41,05	3,69	1,85
cementna glazura	1,28	14,24	1,28	1,28
grubo i fino žbukanje (unutarnje)	7,00	77,88	7,00	0,00
zidarski radovi (ugradbe)	1,32	14,69	1,32	0,00
tesarski radovi - krovšte	3,49	38,83	3,49	3,49
fasaderski radovi (kompletno sa žbukom)	11,96	133,06	11,96	7,97
pokrivački radovi	1,02	11,35	1,02	1,02
limarski radovi	1,10	12,24	1,10	1,10
stolarski radovi	7,90	87,89	7,90	1,58
bravarski radovi	2,73	30,37	2,73	0,00
staklarski radovi	0,34	3,78	0,34	0,17
soboslikarski radovi	1,57	17,47	1,57	0,00
ličilački radovi	0,99	11,01	0,99	0,00
teracerski radovi	2,45	27,26	2,45	0,00
keramičarski radovi	1,64	18,25	1,64	0,00
parketarski radovi	2,56	28,48	2,56	0,00
roletarski radovi (eslinger)	0,58	6,45	0,58	0,00
instalacije vodovoda	1,17	13,02	1,17	0,00
instalacije kanalizacije	0,63	7,01	0,63	0,00
sanitarije	1,64	18,25	1,64	0,00
električne instalacije	3,13	34,82	3,13	0,00
centralno grijanje	6,38	70,98	6,38	0,00
UKUPNO	100,00	1112,50	100,00	51,98
	1.112,50			578,26

Izračun udjela potkrovlja u veličini cijele zgrade:

137,03 m² – bruto ploština kuće

67,73 m² – bruto ploština potkrovlja

67,73/137,03=49,43%

Izračun udjela dovršenosti cijele zgrade:

100%-(51,98%x49,43%)=**74,31%**

PRIBLIŽAN IZRAČUN TROŠKOVA USKLAĐIVANJA BESPRAVNO IZGRAĐENE NEKRETNINE SA STANJEM U ZK I KATASTRU

	Vrsta troška	BRP- m ²	BVO-m ³	€/m ³	€/m ²	UKUPNO €
1	Komunalni doprinos		433,35	0,53		230,06
2	Vodni doprinos		433,35	0,75		323,81
3	Naknada (kazna)		433,35			1.000,00
4	Troškovi projektiranja	163,29			15,00	2.449,28
5	Ostali troškovi	163,29			10,00	1.632,85
UKUPNO:						5.636,00 €

UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE – KUĆA I GARAŽA

PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE TEMELJEM TROŠKOVA GRADNJE

bruto ploština - m ²	137,03
jedinična cijena - €/m ²	1.112,50
dovršenost objekta - %	74,31%

NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST		113.280,61 €
bruto volumen građevine m ³	354,59	
cijena komunalnog doprinosa €/m ³	0,53	
vrijednost komunalnog doprinosa		- €
cijena vodnog doprinosa €/m ³	0,75	
vrijednost vodnog doprinosa		- €
priključci - €		2.300,00 €

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI OBJEKTA

UMANJENJE GOSPODARSKE VRIJEDNOSTI

NAČIN IZRAČUNA - FK MATRICA

FK MATRICA		A: LOKACIJA / TRŽIŠTE	B: ZGRADE OPĆENITO	C: STANJE ZGRADE
1.	Upotrebljivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	- optimalna lokacija, - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	- vrlo dobra infrastruktura, - dobra prostorna organizacija, - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja, - puna stabilnost, - puna uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
2.	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana/osigurana	- dobra lokacija, - redovita potražnja za vrstom objekta, - mala ponuda	- vrlo dobra infrastruktura, - dobro oblikovanje, - dobra prostorna organizacija, - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja, - puna stabilnost, - još dobra uporabivost, - daljnje korištenje nije smanjeno
3.	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana/osigurana	- srednja lokacija, - još postoji potražnja za vrstom objekta, - dovoljna ponuda	- dovoljna infrastruktura, - prosječno oblikovanje, - prosječna prostorna organizacija, - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - prosječna uporabivost, - daljnje korištenje smanjeno
4.	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija, - mala potražnja za vrstom objekta, - bogata ponuda	- dovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - umjerena prostorna organizacija, - mala fleksibilnost	- jasna oštećenja, - smanjena stabilnost, - smanjena uporabivost, - daljnje korištenje jasno smanjeno
5.	Uporabljivost kratkoročno dana/osigurana	- nezadovoljavajuća lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta, - velika ponuda	- nedovoljna infrastruktura, - umjereno oblikovanje, - nedovoljna prostorna organizacija, - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja, - smanjena stabilnost, - nedovoljna uporabivost, - daljnje korištenje samo kratkoročno
		3/4	3/4	2
ODABRANI FK		3,50		

G - starost građevine :	24
OVK - održivi vijek korištenja:	60
FK - faktor korištenja:	3,5
relativna starost (G/OVK %) :	40
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) = 40% x OVK	24
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	36
linearni otpis = 36 / 60	60%

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SV = 113.280,61 € x 40% = **45.312,24 €**

TROŠKOVI IZGRADNJE POMOĆNOG OBJEKTA – GARAŽE

-

Bruto površina m ²	jedinična cijena €/m ²	dovršenost %	Nova građevinska vrijednost kn		
26,25	482,50	100%	12.667,94 €		
starost građevine	održivi vijek korištenja	relativna starost	OOVK	40%	zamjenska starost
24,00	60,00	40%	24		36

sadašnja vrijednost

SV = 12.667,94 € x 40% = 5.067,18 €

TROŠKOVA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE - KUĆA: 45.312,24 €

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE - GARAŽA: 5.067,18 €

KOMUNALNI I VODNI DOPRINOS: - €

PRIKLJUČCI SVEUKUPNO: 2.300,00 €

UKUPNO 52.679,42 €

PRELIMINARNA – PRIVREMENA VRIJEDNOST

TROŠKOVA VRIJEDNOST GRAĐEVINE 52.679,42 €

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA unutar GP namjene, k.č.br. 145/2, k.o. Gusakovec 5.434,20 €

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA unutar P namjene, k.č.br. 145/1, k.o. Gusakovec 1.457,46 €

PRIBLIŽNA PROCJENJENA VRIJEDNOST USKLAĐIVANJA STVARNOG STANJA SA LEGALNIM - 5.636,00 €

UKUPNO 53.935,08 €

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Budući da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, te da isto tako ne postoje podaci o ostvarenim kupoprodajama usporedivih nekretnina na temelju kojih bi se mogla izvesti vrijednost koeficijenta za prilagodbu, isti se za potrebe ove procjene uzima u vrijednosti od 1,00. Svaka druga vrijednost koeficijenta za prilagodbu značajnije bi utjecala na tržišnu vrijednost nekretnine te nije prihvatljiva budući da nije izvedena na temelju stvarnih podataka o kupoprodajama.

Tf= 1,00

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

TV = 53.935,08 € x 1,00 = 53.935,08 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (ZAKRUŽENO):

53.900,00 €

580,89 €/m²

Napomena: Jedinična cijena građenja preuzeta je iz tablice Pokazatelja troškova građenja – 2022, izdane od strane Hrvatske komore arhitekata. Izabrana je najniža vrijednost za obiteljske kuće jednostavnog standarda od 632 €/m², koja je uvećana za vrijednost PDV i udjela unutarnjeg uređenja, te je korištena dobivena vrijednost od 1.112,50 €/m².

MIŠLJENJE

Prema izvršenom izračunu utvrđujem sljedeću tržišnu vrijednost nekretnine, u naravi kuće, katnosti prizemlje i potkrovlje, te garaže katnosti prizemlje sa terasom, sveukupne neto korisne ploštine 92,79 m² (prema izmjeri na terenu i izračunate uz primjenu koeficijenta za obračun korisnih vrijednosti površina prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina), te zemljišta koje uključuje česticu na kojoj se nalazi kuća, zk.č.br. 145/2, k.o. Gusakovec, te dodatne čestice zk.č.br. 145/1, k.o. Gusakovec. Nekretnina se nalazi na adresi Gusakovec 71A, u naselju Gusakovec, koje pripada općini Gornja Stubica u Krapinsko-zagorskoj županiji.

PROCIJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNINE
(zaokruženo)

53.900,00 EUR

po m² (neto korisne ploštine kuće i garaže)

580,89 EUR/m²

Tržišna vrijednost predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu za predmetnu nekretninu. U utvrđenu tržišnu vrijednost nekretnine nije uključen porez na promet nekretninama.

Iskorištenost ploštine	ispodprosječna, potrebna bolja iskorištenost zemljišta
Alternativna namjena	poljoprivredna namjena velikog zemljišta
Iznajmljivost	loša
Utrživost	prosječna
Pozitivna svojstva	mirna lokacija u prirodi, pogled, dobra lokacija za vikend odmor, moguće poljoprivredno iskorištavanje velikog zemljišta
Negativna svojstva	nelegalna nekretnina – potreba usklađivanja stvarnog stanja (moguća veća ulaganja i duljevrijeme razrješenja), udaljenost od grada i gradskih sadržaja, slaba prometna povezanost, zapuštena nekretnina (izvan korištenja 13 godina), potreba uređenja potkrovlja

Slobodan Cerovac, ing. građ.,
suradnik



Tomislav Perković, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Zagreb, 20.3.2024. godine

 **PRILOZI**

KOPIJA IZVADKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
<https://oss.uredjenazemlja.hr>



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL DONJA STUBICA
Stanje na dan: 13.03.2024. 14:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 304786, GUSAKOVEC

Broj ZK uložka: 908

Broj zadnjeg dnevnika: Z-573/2012
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	145/1	ORANICA VELIKA NJIVA		686	2468	
2.	145/2	ORANICA GUSAKOVEC		180		
		UKUPNO:		866	2468	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 EKO-SELO I BOTANIČKI VRT BUBAMARA GUSAKOVEC, OIB: 14064976214, GUSAKOVEC 71/A	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 23.02.2011. broj Z-295/11 Na temelju rješenja o ovrsi ov. suda br. Ovr-81/11 od 17.02.2011. i prijedloga ŽDO u Zlataru br. O-DO-119/11 od 23.02.2011.g. uknjižuje se ovršno pravo zaloga na nekretninama u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 16.862,99 kn sa zakonskim zateznim kamatama, kao i troškova ovršnog postupka također sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja ovršnog rješenja pa do naplate, te sa svim ostalim uvjetima iz gore navedenih rješenja i prijedloga, za korist: RH-MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KRAPINA	16.862,99 KN	
2.2	Zaprimljeno 23.02.2011. broj Z-295/11 zatim se zabilježuje ovršnost gornje tražbine		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.03.2024.

KOPIJA POSJEDOVNOG LISTA
<https://oss.uredjenazemlja.hr>



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.03.2024. 14:15

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GUSAKOVEC (Mbr. 304786)

Posjedovni list: 858

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	EKO-SELO I BOTANIČKI VRT BUBAMARA GUSAKOVEC, GUSAKOVEC 71/A, GUSAKOVEC (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		145/1	VELIKA NJIVA	2468	1		
			ORANICA	2468			
		145/2	VELIKA NJIVA	647	1		
			ORANICA	647			
Ukupna površina katastarskih čestica				3115			

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
<https://oss.uredjenazemlja.hr>



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. GUSAKOVEC
k.č.br.: 145/1

Stanje na dan: 20.03.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. GUSAKOVEC
k.č.br.: 145/2

Stanje na dan: 13.03.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama te temeljem odredbi važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz izvanknjižna vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem.

Utvrđivanje stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, ukoliko je pregled učinjen, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne/laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednosti nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Ni kupac ni prodavatelj se ne može pozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije. U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, isprintan u tri primjerka. Stranci se daju tri primjerka isprintanog elaborata i elaborat u PDF formatu.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

Tomislav Perković, dipl. ing. arh.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu
nekretnina

Centar Akcija d.o.o.

