

ALLEGRIAN d.o.o.

Ulica A. M. Reljkovića 2
10 000 Zagreb

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

PROČJEMBENI ELABORAT

STRUČNO MIŠLJENJE

Svrha: ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:

KUĆA I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE

(k.č. 5372/1, k.o. KERESTINEC)

Svetonedeljska cesta, br. 74
10 431 KERESTINEC, Sveta Nedelja

Naručitelj

H-ABDUCO 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	12
Izračun površina i volumena prostora	15
OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	17
Obrazloženje za odabir metode	22
IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	23
IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM	25
Kuća, pomoćna zgrada i pripadajuće zemljište.....	25
ZAKLJUČAK	29
Izjava o nepristranosti i neovisnosti.....	30
Prilozi	31

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, 26. lipnja 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ALLEGRIAN d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **ALLEGRIAN d.o.o.** iz Zagreba, Ul. A.M. Reljkovića 2 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Allegrian d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Allegrian d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Sergija Štulića iz Zagreba, A.M. Reljkovića 2 stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlena u tvrtci Allegrian d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

2



O tome obavijest:

1. ALLEGRIAN d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

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

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu **Zakon**,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu **Pravilnik**,
- 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, 114/18, 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 izmjeri 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 zgrade (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 m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18)
- Tehnički propis za građevinske konstrukcije (NN 17/17, 75/20)

- 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 prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja 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 niti 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 poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (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 grubi okvir tržišne vrijednosti, te stoga utječe na pouzdanost procjemenog elaborata.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predočenoj 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 78/15) 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 procjemenog 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 „folderi“ (zbirke 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 Naručitelja i nas kao Izvršitelja

POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI:

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

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

Korišteni su relevantni podaci za izradu ovog Elaborata (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci 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 Naručitelja 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 Naručitelja, ne možemo preuzeti odgovornost.

Vjerodostojnost dobivenih informacija od Naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog Elaborata. Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane Naručitelja / 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 obavljenih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjemenog 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 procjemenog 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 procjemenog 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 (sukladno 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 osobe 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 financijskih 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.

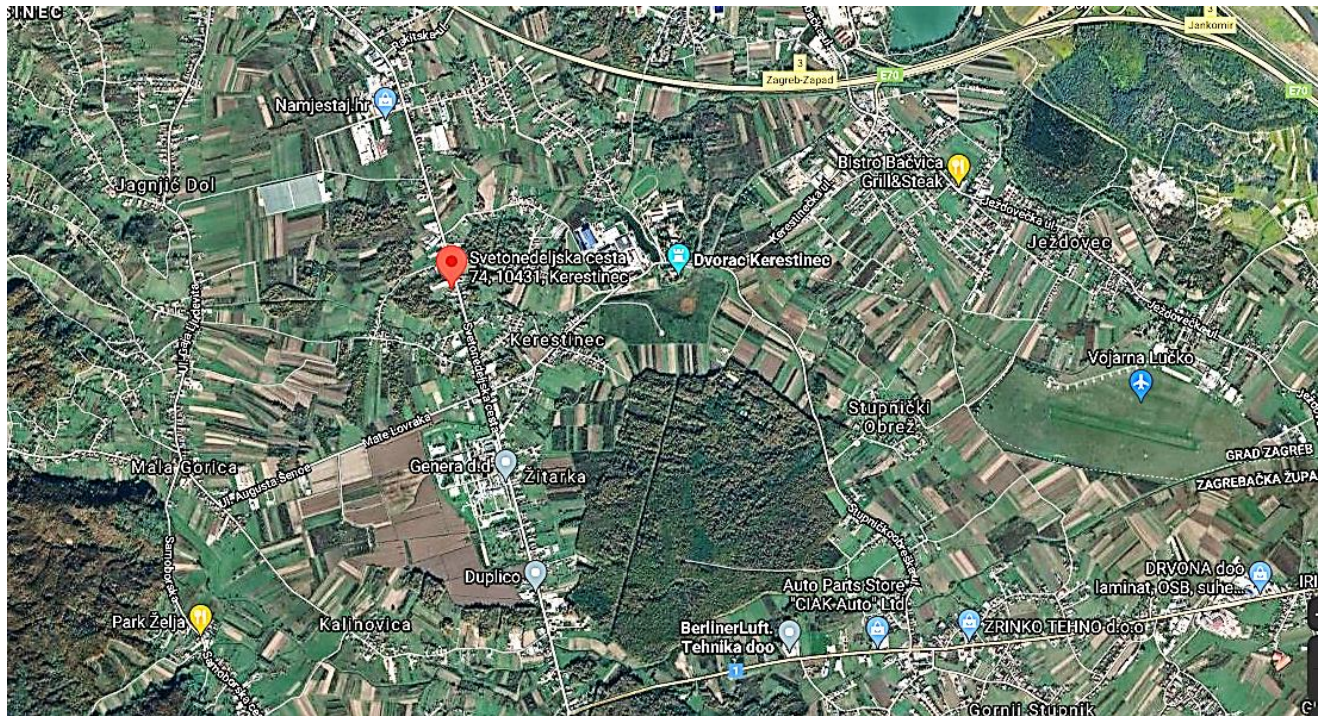
ZADATAK

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

Procjenjivana nekretnina

Opis:	kuća i pripadajuće zemljište (KUĆA, ZGRADA I DVORIŠTE)
Ulica i kućni broj:	Svetonedeljska cesta, br. 74
Grad/Općina:	Kerestinec - Kalinovića - Žitarka
Četvrt/Naselje:	Sveta Nedelja, Kerestinec
Županija:	Zagrebačka
upis:	Baza zemljišnih podataka (BZP)
katstarska općina:	325066, SVETA NEDELJA
zemljišnoknjižni uložak:	3574
poduložak (suvlasnički dio):	-
zk. čestica broj:	5372/1
Identifikacija:	k.č. 5372/1, k.o. SVETA NEDELJA (Mbr. 325066)
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.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>

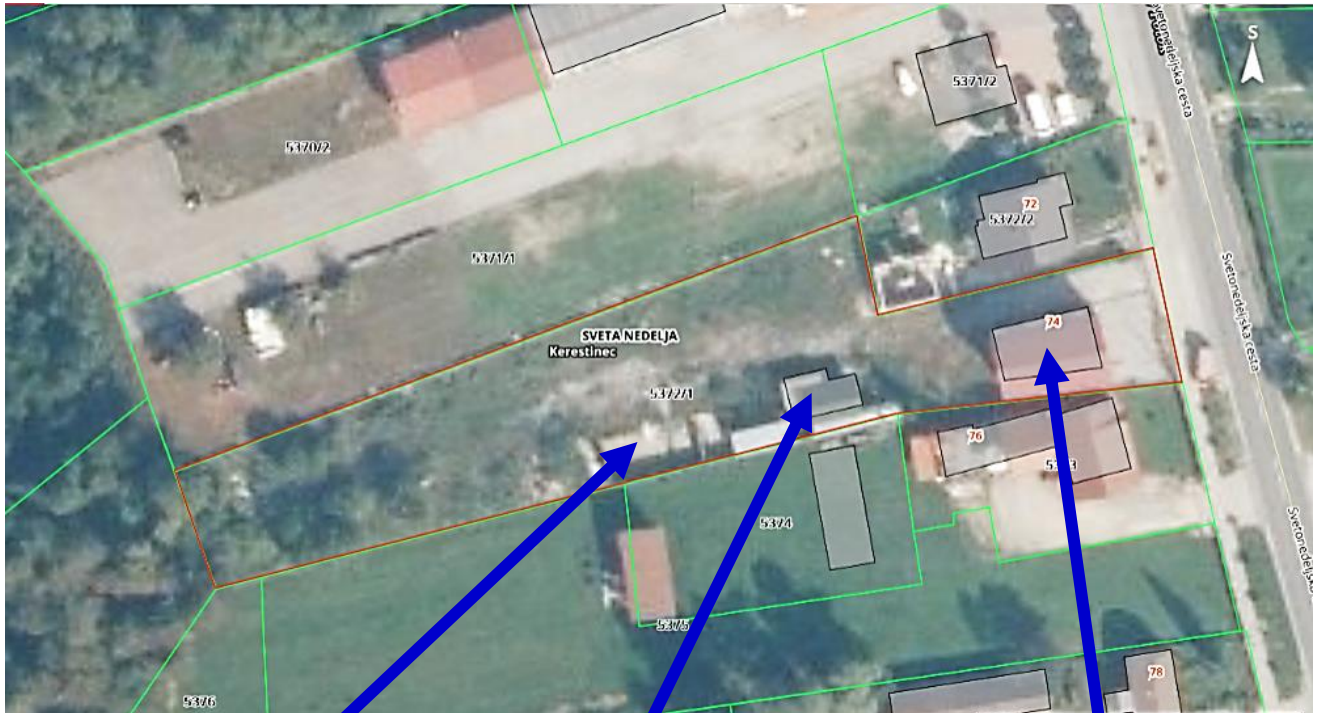
REZULTATI OČEVIDA

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

Fotodokumentacija

izrađena na dan: 13.12.2021. godine





stanje upisa u uložku Baze zemljišnih podataka, odnosno u katastarski operat:
neupisana građevina



ZGRADA



KUĆA

stvarna namjena prema dostupnoj dokumentaciji:

POMOĆNE ZGRADE

GARAŽA

OBITELJSKA KUĆA S RADIONICOM

katnost pojedine građevine:

(prizemlje)

(prizemlje + potkrovlje)

(prizemlje + potkrovlje)

Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi kuća s pripadajućim zemljištem površine 2.662 m², koja se nalazi u jugozapadnom dijelu suburbanog naselja Kerestinec, unutar administrativnog područja grada Sveta Nedelja. Predmetna obiteljska kuća je katnosti prizemlje + potkrovlje, a koja se sastoji od više prostorija, ukupne površine prema dostavljenim podacima od **181,37 m²** (korisna vrijednost površine iznosi **174,33 m²**). Bruto površina kuće iznosi **200,00 m²**.

Na istoj parceli izgrađena je zgrada kao slobodnostojeća pomoćna građevina, ukupne površine prema dostavljenim podacima od **39,20 m²**, a bruto površina iznosi **46,00 m²**.

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

Obilježja:

- zatečeno stanje predmetne nekretnine vidljivo je na priloženoj fotodokumentaciji; održavanje nije zadovoljavajuće (ne provodi se), a tehničko stanje građevina nije bilo moguće utvrditi jer ulazak u interijere na dan kakvoće nije omogućen
- predmetna se nekretnina na dan kakvoće ne koristi sukladno namjeni (stanovanje i poslovanje)
- predmetna zgrada (kuća) je slobodnostojeća građevina
- predmetna je nekretnina priključena na komunalnu infrastrukturu, ali zbog nekorištenja kroz dulje vremensko razdoblje priključci (struje i vode) više nisu aktivni
- energetske karakteristike predmetne zgrade nisu poznate
- teren predmetne parcele, odnosno okoliš oko građevine je znatnim dijelom ograđen, ravan i bez izraženog nagiba, nepotpunog trapeznog oblika, neodržavan, zapušten, dijelom obrastao samoniklim raslinjem
- okoliš oko nekretnine je periodično održavan, a u okruženju su uređene javne prometne i ozelenjene površine
- parkiranje vozila moguće je na neoznačenim parkirnim mjestima ispred građevine
- pristupna prometnica s istočne strane predmetne nekretnine 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 infrastrukturi, gdje još postoji potražnja. Djelomično su moguće imisije uslijed prometa.“)

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- u neposrednom su okruženju zgrade pretežno stambene ili mješovite namjene, slične ili niže katnosti, tipologije i starosti (obiteljske kuće), 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, a također i šumske površine, iako su naselju ima nadprosječan broj poslovnih, te proizvodnih nekretnina (hala)
- u blizini nisu gradski javni i društveni sadržaji, već samo mjesni
- 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 završeno naselje (u urbanističkom smislu), a mogućnost gradnje postoji sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji
- predmetna nekretnina, odnosno zgrada ima izravan i nesmetan pristup mreži javnih prometnica (javnoprometne površine)
- u ulošku Baze zemljišnih podataka upisana je negativna zabilježba o neprilaganja akta o uporabi građevina:
„Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/4923 prenosi se slijedeći upis: primlj. 18. veljače, 2003. br. Z-582/03. Zabilježeno je da su kuća i zgrada upisane u A bez dozvole za upotrebu.“
- stanje u naravi predmetne nekretnine ne odgovara onom upisanom u ulošku Baze zemljišnih podataka, odnosno u katastarskom operatu
- stanje u naravi predmetne nekretnine na dan kakvoće u odnosu na upis u katastarski operat:
 - o kuća je ucrтана, a veličina u naravi odgovara stanju u katastarskom operatu
 - o zgrada (odnosno garaža) je ucrтана a veličina u naravi odgovara stanju u katastarskom operatu
 - o nisu ucrтane pomoćne zgrade koje se nalaze neposredno južno i jugoistočno od navedene garaže, a smještene su uz među parcele
- tehnička dokumentacija nije dostavljena (uporabna i građevinska dozvola, te projektna dokumentacija), a niti dokumentacija kojom je provedena „legalizacija“ zgrade zaključno ishodenim rješenjem o izvedenom stanju)
- sukladno navedenom, budući da za navedene građevine nisu ishodeni akti za uporabu u daljnjim analizama zatečene građevine (anagrafske oznake Svetonedeljska cesta, br. 74, Kerestinec):
 - o ne mogu se smatrati „postojećom građevinom“ sukladno Zakonu o gradnji, Pojmovi, čl. 3, točka 14. (*„postojeća građevina je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta i svaka druga građevina koja je prema ovom ili posebnom zakonu s njom izjednačena“*)
 - o kuća i zgrada (garaža) smatraju se nelegalnim
 - o neucrтane i neupisane pomoćne zgrade neće biti predmet daljnjih analiza, odnosno njihova se tržišna vrijednost može smatrati zanemarivom u odnosu na ukupnu vrijednost predmetna nekretnine
- 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

Kakvoća procjenjivane nekretnine

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

KUĆA, Svetonedeljska cesta, br. 74, Kerestinec:

OBILJEŽJA	
Temelji:	armiranobetonski (trakasti)
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska & zidana
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska (masivna ili polumontažna)
Krovna konstrukcija:	drvena, dvostrešna; pokrov crijep
Pročelje:	ETICS
Pregrade:	zidane opekom i/ili suhomontažni sustav
Obrada zidova:	ožbukano i/ili gletano i obojano, dijelom keramičke pločice
Podne obloge:	industrijski pod; podne keramičke pločice, parket
Stropovi:	ožbukani, ogleteni i obojani
Unutarnja stolarija:	ugrađena
Vanjska stolarija:	alumijski i PVC profili s dvostrukim ISO ostakljenjem
Izvedene instalacije:	izvedeno: struja, vodovod, odvodnja, plin, telefon
Grijanje:	centralno plinsko etažno (kombi turbo bojler) ogrijevna tijela: radijatori
Godina izgradnje:	2000. (prema dostupnim podacima)
Godina adaptacije:	-
Orijentacija:	slobodnostojeća građevina
Kat/Katnost:	Pr + Pot
Dizalo:	ne
Okoliš:	znatnim dijelom ograđen, ravan i bez izraženog nagiba, nepotpunog trapeznog oblika, neodržavan, zapušten, dijelom obrastao samoniklim raslinjem
Parkirno mjesto:	- parkiranje moguće na neoznačenim parkirnim mjestima ispred građevine (kuće) - u garaži (unutar pomoćne zgrade)
Pripadci:	zgrada (garaža) katnost: Pr + Pot
Opći dojam:	ispodprosječno stanje i održavanje u odnosu na građevine/nekretnine u neposrednom okruženju
Razno:	tehničko stanje građevine nije bilo moguće utvrditi jer na dan kakvoće ulazak u interijere 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).

OBITELJSKA KUĆA:

KUĆA	izmjerena površina [m ²]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m ²]	visina [m]	građevinska bruto površina [m ²]	volumen [m ³]
PRIZEMLJE						
radiona	82,90	1,00	82,90	5,00		
toalet	2,04	1,00	2,04			
stubište	5,00	1,00	5,00			
UKUPNO:	89,94		89,94		100,00	500,00
POTKROVLJE						
stubište	4,40	1,00	4,40	2,80		
hodnik	2,98	1,00	2,98	2,80		
toalet	1,15	1,00	1,15	2,80		
spremište	1,23	1,00	1,23	2,80		
soba	13,88	1,00	13,88	2,80		
soba	16,29	1,00	16,29	2,80		
soba (dnevni boravak)	26,74	1,00	26,74	2,80		
kuhinja	6,85	1,00	6,85	2,80		
kupaona	3,82	1,00	3,82	2,80		
balkon (natkriveni)	14,09	0,50	7,05			
UKUPNO:	91,43		84,39		100,00	280,00
SVEUKUPNO:	181,37		174,33		200,00	780,00
ZK. IZVADAK (sveukupno):	-	KATASTAR:			100,00	
usvojeno za daljnje analize:	174,33				200,00	

POMOĆNA ZGRADA (garaža):

POMOĆNA ZGRADA	izmjerena površina [m ²]	koeficijent	korisna vrijednost površine [m ²]	visina [m]	građevinska bruto površina [m ²]	volumen [m ³]
PRIZEMLJE						
interijer	19,60	0,50	9,80			
UKUPNO:	19,60		9,80		35,28	64,68
POTKROVLJE						
interijer	19,60	0,35	6,86			
UKUPNO:	19,60		6,86			
SVEUKUPNO:	39,20		16,66		35,28	64,68
ZK. IZVADAK (sveukupno):	-	KATASTAR:			46,00	
usvojeno za daljnje analize:	16,66				46,00	

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

NAPOMENA ZA GRAĐEVINE:

Moguće razlike u površinama korisne vrijednosti u odnosu na NKP (neto korisnu površinu) izvatka 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.

Građevinsko zemljište:

ZEMLJIŠNOKNJIŽNA EVIDENCIJA			KATASTARSKA EVIDENCIJA		
NEKRETNINA	POVRŠINA [jutro]	POVRŠINA [čhv]	POVRŠINA [m ²]	NEKRETNINA	POVRŠINA [m ²]
zk.č. 5372/1, zk.o. SVETA NEDJELJA			2.662	k.č. 5372/1, zk.o. SVETA NEDJELJA	2.662
UKUPNO:	0	0	2.662	UKUPNO:	2.662
(PREDMET PROCJENE) SVEUKUPNO:			2.662		

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 punih 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 stjecanje 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:

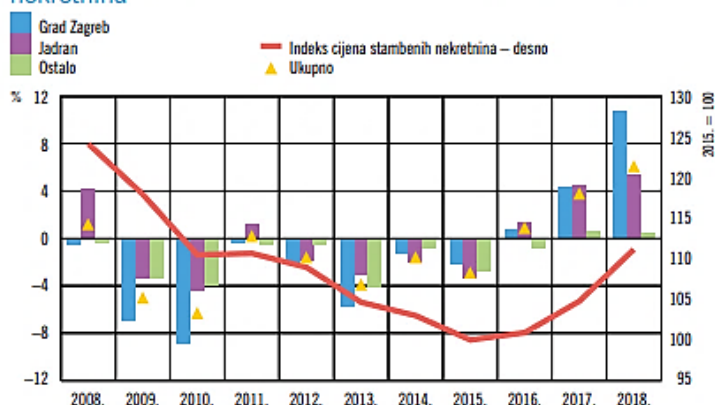
Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem 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 umanjenog 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 domaće i inozemne 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

cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost (Slika 4.3.), pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu i na Jadran na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale (Slika 4.3.).

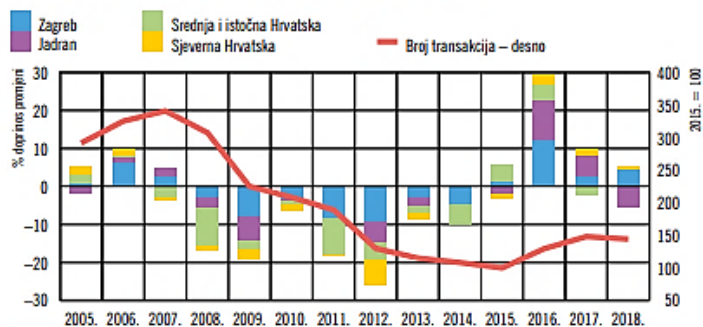
4.3. Velike regionalne razlike u intenzitetu promjene cijena nekretnina



Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju 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.). Opaženi 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.

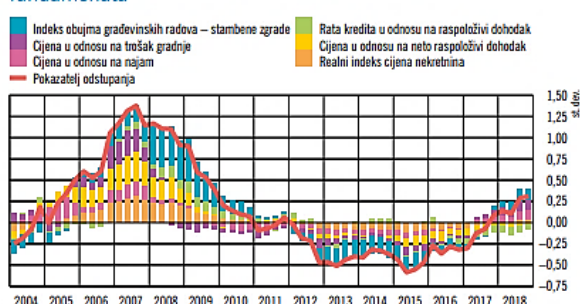
Slika 4.5. Iako broj kupoprodajnih transakcija raste, još je uvijek znatno niži nego prije desetak godina



Napomena: Indeks broja transakcija odnosi se na kupoprodaje stanova i kuća. Podaci se odnose na prijavu poraza na promet nekretnina. Jadran obuhvaća: Dubrovačko-neretvansku, Istarsku, Ličko-senjsku, Splitsko-dalmatinsku, Šibensko-kninsku i Zadarsku županiju. Sjeverna Hrvatska obuhvaća: Koprivničko-križevačku, Krapinsko-zagorsku, Međimursku, Varaždinsku i Zagrebačku županiju. Središnja i istočna Hrvatska obuhvaća: Bjelovarsko-bilogorsku, Brodsko-posavsku, Karlovačku, Osječko-baranjsku, Požeško-slavonsku, Primorsko-goransku, Sisačko-moslavačku, Virovitičko-podravsku i Vukovarsko-srijemsku županiju.
Izvor: DZS (izračun HNB-a)

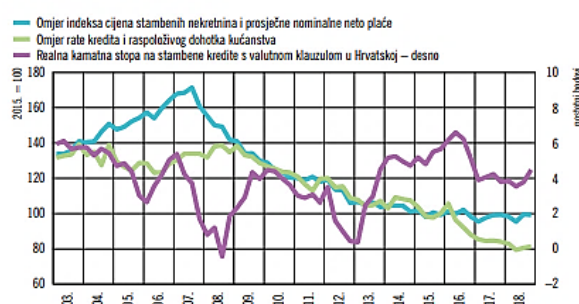
Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. 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



Napomena: Metodologija izračuna opisana je u Financijskoj stabilnosti br. 18, Okvir 2. Odstupanje cijena stambenih nekretnina od intrinzične vrijednosti u Hrvatskoj.
Izvori: DZS (izračun HNB-a); HNB

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



Napomena: Rata kredita odnosi se na prosječan stambeni kredit potreban za kupnju stana od 50-ak kvadrata po cijeni relevantnoj u tom razdoblju (koja se mjeri indeksom cijena stambenih nekretnina).
Izvori: DZS (izračun HNB-a)

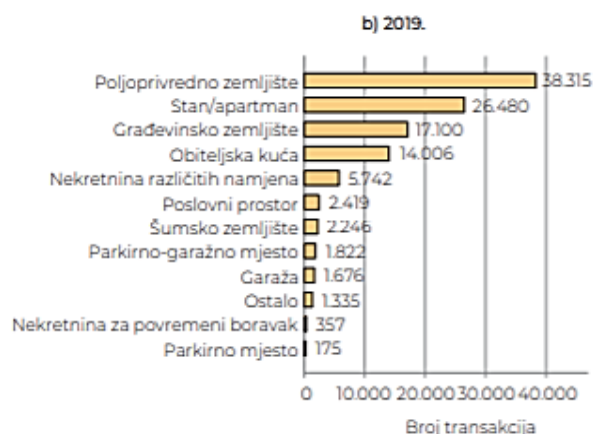
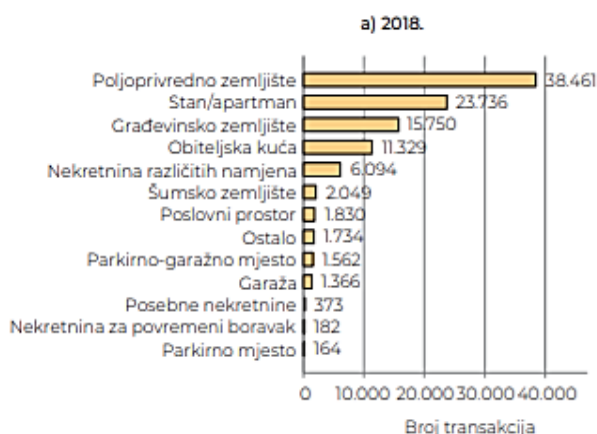
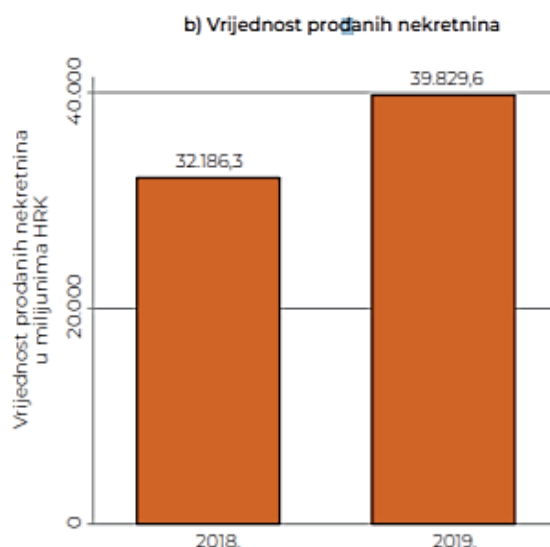
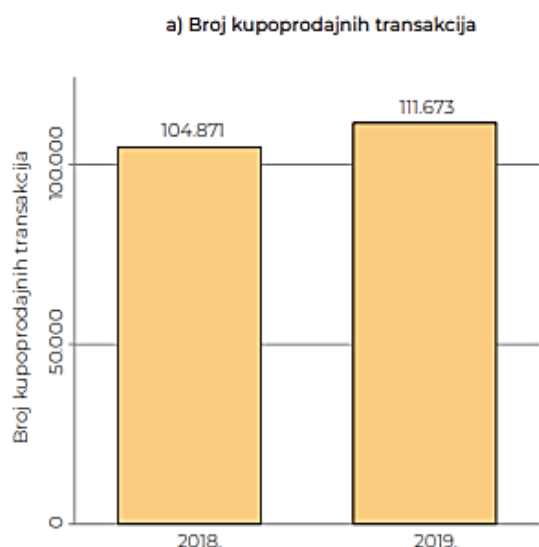
Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina:

Tijekom 2019. u okružju 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.



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 zanemariv.

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. godine

Cijene stambenih objekata, mjerene 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 5,6%. 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, poluugrađenih 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 postiže 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 predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih 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 građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih 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 **KUĆA I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE**, 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

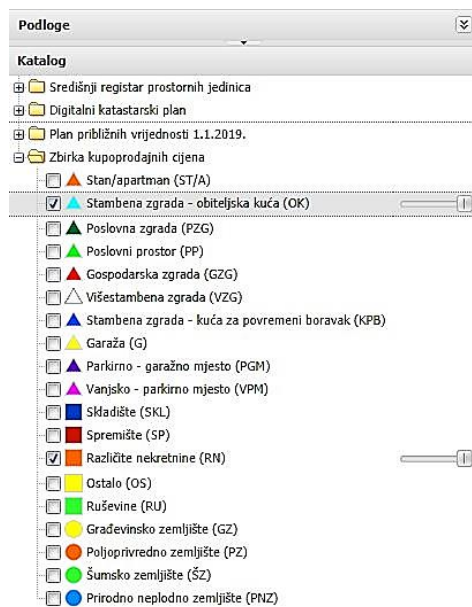
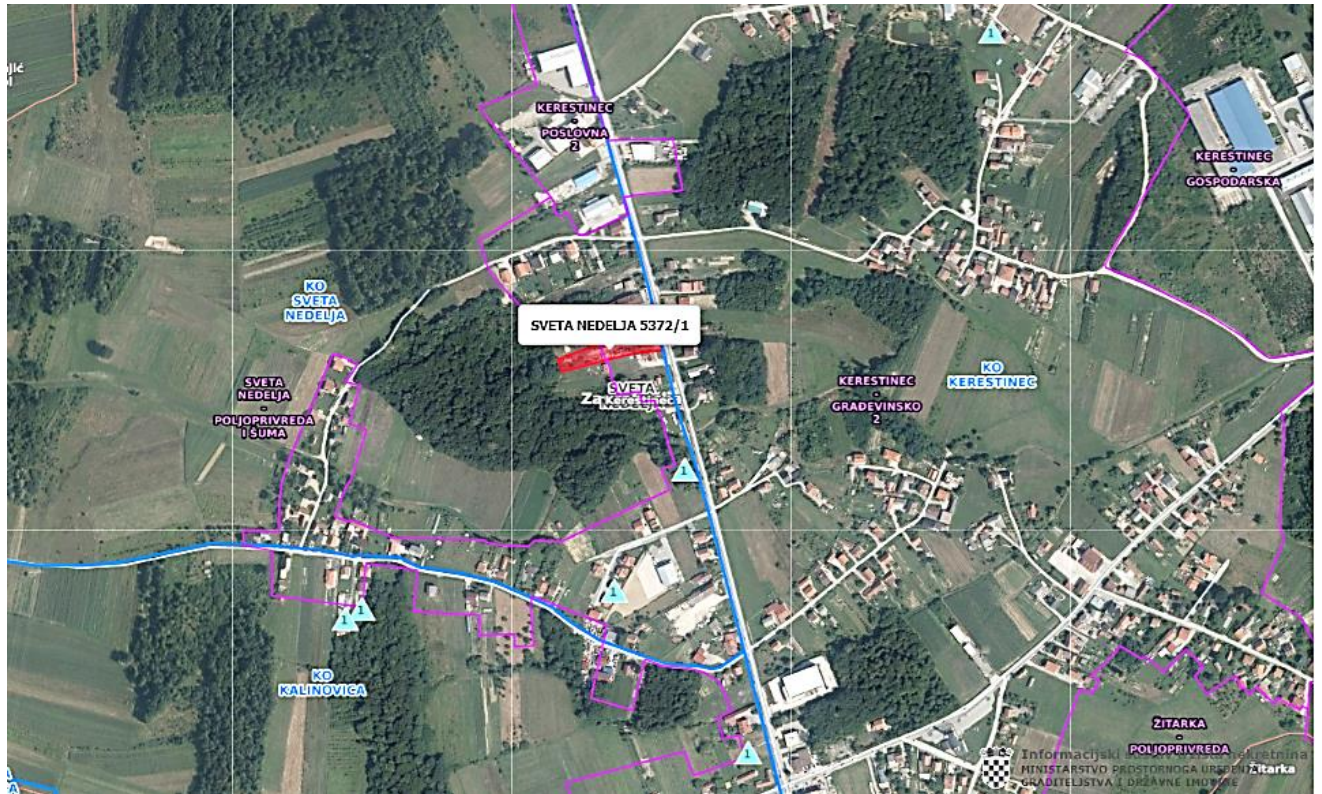
Na službenim internet stranicama nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, postoji interaktivna aplikacija pod nazivom Informacijski sustav prostornog uređenja, a čiji je jedan od modula **eNekretnine**, gdje su geolocirani podaci kupoprodajnih ugovora nekretnina u Republici Hrvatskoj 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:

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	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	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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

Podaci s eNekretnina, dostupni na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>



Kao izvor podataka o realiziranim transakcijama korišten je modul **eNekretnine** dostupan na službenoj internetskoj stranici nadležnog Ministarstva <https://ispu.mgipu.hr/>.

Odabrane su realizirane transakcije u neposrednoj blizini predmetne nekretnine koje svojom površinom i obilježjima u dovoljnoj mjeri odgovaraju predmetnoj nekretnini

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Kuća, pomoćna zgrada i pripadajuće zemljište

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan v rednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica i kućni broj	Površina kuće [m ²]	Namjena	Površina okućnice [m ²]	Opće stanje
13.12.2021.	KERESTINEC - GRADEVINSKO 2	Sveta Nedelja, Kerestinec	Svetonedeljska cesta, br. 74	174,33	mješovita	2.662,00	ispodprosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€]	Površina kuća [m ²]	Površina okućnice [m ²]	Dovršenost zgrade	Očekivana vrijednost potpuno dovršene zgrade [€]	Poredbeni pokazatelj [€/m ²]
KERESTINEC - GRADEVINSKO 2	18.12.2020.	82.000	150,32	1.560	100%	82.000	546
BREZJE - GRADEVINSKO	17.12.2020.	71.756	196,56	1.809	100%	71.756	365
KERESTINEC - GRADEVINSKO	15.10.2019.	99.000	169,60	460	100%	99.000	584

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI

Cjenovni blok	Poredbeni pokazatelj [€/m ²]	Jedinica lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokacije poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokacije predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena sukladno indeksu razvijenosti [€/m ²]
KERESTINEC - GRADEVINSKO 2	546	Sveta Nedelja	112,070	Sveta Nedelja	112,070	1,00	546
BREZJE - GRADEVINSKO	365	Sveta Nedelja	112,070			1,00	365
KERESTINEC - GRADEVINSKO	584	Sveta Nedelja	112,070			1,00	584

MEĐUREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Poredbeni pokazatelj [€/m ²]	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan v rednovanja	Korekcijski faktor	Međuremenski izjednačena jedinična cijena [€/m ²]
1391314	KERESTINEC - GRADEVINSKO 2	18.12.2020.	546	119,45	122,17	1,02	558
1376247	BREZJE - GRADEVINSKO	17.12.2020.	365	119,45		1,02	373
1186624	KERESTINEC - GRADEVINSKO	15.10.2019.	584	109,64		1,11	650

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Daljnja obilježja nekretnine					k _{po} Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Veličina kuće	Veličina okućnice	Tip i način gradnje	Namjena i potencijal	
1391314	KERESTINEC - GRADEVINSKO 2	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00
1376247	BREZJE - GRADEVINSKO	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00
1137635	KERESTINEC - GRADEVINSKO	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	1,00

sukladno propisima: bez primjene koeficijenata

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 interkvilitativnog izjednačenja:

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

STATISTIČKA OBRADA

isključuje značajna odstupanja sukladno članku 4., stavak (3) Pravilnika

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok KERESTINEC - GRADEVINSKO 2	Međuvremenski i prema indeksu razvijenosti izjednačena cijena [€/m ²]	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i interkvilitativno izjednačena cijena [€/m ²]	Relativno odstupanje od prosjeka [%]	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1391314	KERESTINEC - GRADEVINSKO 2	558	1,00	558	5,82%	30,68	941,27
1376247	BREZJE - GRADEVINSKO	373	1,00	373	29,18%	153,87	23.676,61
1137635	KERESTINEC - GRADEVINSKO 2	650	1,00	650	23,37%	123,19	15.176,26

suma 1.582 39.794,14
 prosjek **527** 13.264,71
 standardno odstupanje 99,74 18,92%
 pravilo 2 - σ (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja **199,48**

IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok KERESTINEC - GRADEVINSKO 2	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i interkvilitativno izjednačena cijena [€/m ²]	Odstupanje od prosjeka [%]	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika): Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu [%]	Ponderirana vrijednost [€/m ²]	Jedinična vrijednost procjenjivane kuće [€/m ²]
1391314	KERESTINEC - GRADEVINSKO 2	558	5,82%	zadovoljava!	33%	185,97	527
1376247	BREZJE - GRADEVINSKO	373	29,18%		33%	124,46	
1137635	KERESTINEC - GRADEVINSKO 2	650	23,37%		33%	216,81	

suma 100%

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, 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 DALJNJIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena v rijednost	Opis odstupanja [€/m ²]					Ukupno odstupanje	Korigirana v rijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenost		
527	0	0	0	0	0	0	527
91.912 €							91.912 €

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Površina kuće [m ²]	Korigirana jedinična v rijednost [€/m ²]	Tržišna v rijednost [€]	Bruto površina kuće [m ²]	Korigirana jedinična v rijednost [€/m ²]	Tečaj (kn/€)	Tržišna v rijednost [kn]	Zaokruženo [kn]
174,33	527	91.912	200,00	460	7,524022	691.547	692.000

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI SPOREDNIH DIJELOVA

Opis sporednog dijela nekretnine	Stvarna (korisna) površina [m ²]	(omjer površina) Koficijent korisne v rijednosti korisne površine	Korisna v rijednosti površine [m ²]	Jedinična v rijednost [€/m ²]	Tržišna v rijednost [€]	Tržišna v rijednost [kn]
POMOĆNA ZGRADA	39,20	0,43	16,66	224	8.784	66.090
Ukupno					8.784	66.090
Zaokruženo						66.000

Privremena SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE 100.695,79 € 758.000 kn

KOREKCIJE PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI ZBOG NELEGALNOSTI GRAĐEVINA I NEKORIŠTENJA

	OG [m ³]	BP [m ²]	[€/m ³]	[€/m ²]		
Izrada Glavnog projekta izvednog stanja građevina		246,00		30	-7.380	-55.527
Komunalni doprinos	844,68	60,00	7,97		-6.736	-50.681
Vodni doprinos		2,82	0,37		-317	-2.382
Administrativni troškovi i ishođenja građevinske i uporabne dozvole, te tehničkog pregleda					-1.994	-15.000
Priključak električne energije	1.350,00 kn/kW	1.350,00	179,43	13,80	-2.476	-18.630
Priključak vodoopskrbe		15.000,00	1.993,61		-1.994	-15.000
Priključak odvodnje (kanalizacije)		9.000,00	1.196,17		-1.196	-9.000
Priključak plina		12.500,00	1.661,35		-1.661	-12.500
Ukupno					-23.753	-178.720
Zaokruženo					-23.753 €	-179.000

SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE 76.942,53 € 579.000 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:

579.000 kn

76.943 €

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.

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

Za ALLEGRIAN d.o.o.
Broj: 4 Su – 884/18 - Županijski sud

Izradio:



Sergije Štulić, mag.ing.aedif.

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 uvjete, 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 Štulić, mag.ing.aedif.

Prilozi

- Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige

Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
 Stanje na dan: 13.12.2021. 23:41

Katastarska općina: 325066, SVETA NEDELJA

Broj ZK uložka: 3574

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-22505/2021
 Aktivne plombe:

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/m2	PPR
1.	5372/1	40	SVETONEDELJSKA CESTA DVORIŠTE ZGRADA KUĆA, SVETONEDELJSKA CESTA BR. 74	2662 2516 46 100	
UKUPNO:				2662	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/4923 prenosi se slijedeći upis: primlj. 18. veljače, 2003. br. Z-582/03. Zabilježeno je da su kuća i zgrada upisane u A bez dozvole za upotrebu.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
AURORA GRADNJA D.O.O., OIB: 02629304362, DRAGE IVANIŠEVIĆA 3, ZAGREB		
1.2	Zaprimljeno 21.08.2020.g. pod brojem Z-17040/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja I LIKE IT ALL d.o.o., OIB: 82400707681, Trnsko 24, Zagreb radi uknjižbe prava vlasništva	
1.3	Zaprimljeno 15.10.2020.g. pod brojem Z-21463/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, temeljem rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna Služba u Samoboru posl. br. Z- 21463/2020 od 07. 01. 2021. predlagatelja I LIKE IT ALL d.o.o. na rješenje ovoga suda posl. br. Z-17040/20 od 21. 09. 2020.	na 1 (1.2)