

Broj elaborata: **17-R-2019**

PROCJEMBENI ELABORAT
u svrhu internih potreba naručitelja

Zakupnina poslovnog prostora (820,47 m²)
Ozalj, Cesta Zrinskih i Frankopana 2



Procijenjena vrijednost zakupnine nekretnine
po m² (zaokruženo):

5,70 EUR/m²
42,00 kn/m²

Zagreb, 6.3.2019. godine

 SAŽETAK

Oznaka elaborata 17-R-2019

Predmet Utvrđivanje tržišne vrijednosti zakupnine nekretnine

Adresa Ozalj, Cesta Zrinskih i Frankopana 2

Oznaka nekretnine zk.č. br. 2062, k.o. Ozalj, a koja odgovara istoimenoj kat.č.br. 2062, k.o. Ozalj

Ploština nekretnine 820,47 m²

Ploština zemljišta 4.611 m²

Svrha/Uporaba dokumenta U svrhu internih potreba naručitelja

Naručitelj DRUŽBA " BRAĆA HRVATSKOGA ZMAJA"
KAMENITA ULICA 3
10000 ZAGREB

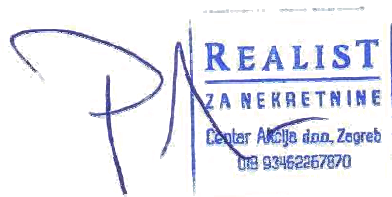
Vlasnik nekretnine DRUŽBA " BRAĆA HRVATSKOGA ZMAJA", ZAGREB,
KAMENITA ULICA 3, udio 1/1

Procijenjena vrijednost zakupnine (zaokruženo) **5,70 EUR/m²**
42,00 kn/m²

Legalnost nekretnine Legalna nekretnina

Dan vrednovanja 6.3.2019.

Izrada procjene Centar Akcija d.o.o., Zagreb, Kačićeva 16



SADRŽAJ:

✚ RJEŠNJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA	3
✚ POPIS PRIMJENJENIH PROPISA.....	5
✚ ZADATAK.....	6
✚ OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE.....	7
✚ OČEVID.....	10
✚ KAKVOĆA NEKRETNINE.....	13
✚ PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	18
✚ PROCJENA.....	22
✚ ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE.....	23
✚ ZAKLJUČAK.....	32
✚ PRILOZI	33
✚ POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	40

RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA



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

Broj: 4 Su-150/17
Zagreb, 17. veljače 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda 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 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Tomislav Perković, 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 ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

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



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

Broj: 4 Su-594/15
Zagreb, 20. svibnja 2015. god.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu tvrtke CENTAR AKCIJA 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 (NN br. 38/14),

r i j e š i o j e

Utvrđuje se da tvrtka **CENTAR AKCIJA d.o.o.** iz Zagreba, Kačićeva 16, 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 tvrtci Centar Akcija d.o.o.

Obrazloženje

Tvrtka Centar Akcija d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 08. svibnja 2015 g. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu tvrtka Centar Akcija d.o.o. registrirana je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, te ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina imenovanog od strane predsjednika Županijskog suda u Zagrebu

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

ZAMJENIK PREDSJEDNIKA SUDA
mr.sc. Dražen Jakovina



O tome obavijest:

1. CENTAR AKCIJA d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

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

Popis važećih primjenjenih propisa:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/2014)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- 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)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 65/2017)
- 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 i 83/15)
- Pokazatelji troškova građenja HKA 2017. godine, objavljenog na mrežnim stranicama Hrvatske komore arhitekata, koji su pokazatelji izradeni 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.
- 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.)
- Urbanistički plan uređenja Grada Ozlja.

ZADATAK

Temeljem zahtjeva naručitelja, izvršen je **izračun tržišne vrijednosti zakupnine nekretnine** - u naravi poslovnog prostora koji se nalazi na više etaža u dvorcu „Stari grad Ozalj“, ukupne površine 820,47 m², (nekretnina nije etažirana te u izvadak iz zemljišne knjige nisu upisane zasebne etažne cjeline), a koja se nalazi na adresi Cesta Zrinskih i Frankopana br. 2 u gradu Ozlju.

Dan vrednovanja: 6.3.2019.

Dan kakvoće: 6.3.2019.

Predmet procjene

z.k. uložak:	1076
suvlasnički udio:	-
zk.č.br.	2062
k.o.	Ozalj
kat.č.br	2062
k.o.	Ozalj
opis nekretnine prema upisu u zk	Kuća br. 1, 1 zgrada i dvorište Stari grad (predmetna nekretnina, poslovni prostor na više etaža koji nije etažiran)
ploština nekretnine	820,47 m ² – prema navodu Naručitelja
ploština zemljišta	4.611 m ² – prema upisu u zemljišne knjige i posjedovni list
vlasnik	DRUŽBA " BRAĆA HRVATSKOGA ZMAJA", ZAGREB, KAMENITA ULICA 3, udio 1/1
tereti	Vidljivo iz zk!

IDENTIFIKACIJA

Identifikacijom čestica utvrđeno je da zemljišnoknjižna čestica br. 2062, k.o. Ozalj odgovara istoimenoj katastarskoj čestici br. 2062, k.o. Ozalj.

Identifikacija je potvrđena posjedovnim listom, izvodom iz katastra i zk izvatkom, koji se nalaze u prilogu ovog elaborata i poklapaju se u vlasnicima i opisu nekretnine.

OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Predmet procjene je vrijednost zakupnine poslovnog prostora na više etaža u dvorcu „Stari grad Ozalj“, te u naravi ima namjenu izložbenog prostora postava Zavičajnog muzeja Ozlja. Ukupne je površine 820,47 m², a nalazi se na adresi Cesta Zrinskih i Frankopana br. 2 u gradu Ozlju.

Grad:	Ozalj, Karlovačka županija
Broj stanovnika:	6.457
Površina:	179,4 km ²
Gustoća populacije:	35,99 stanovnika / km ²
Prometna povezanost:	loša: cesta, autobus

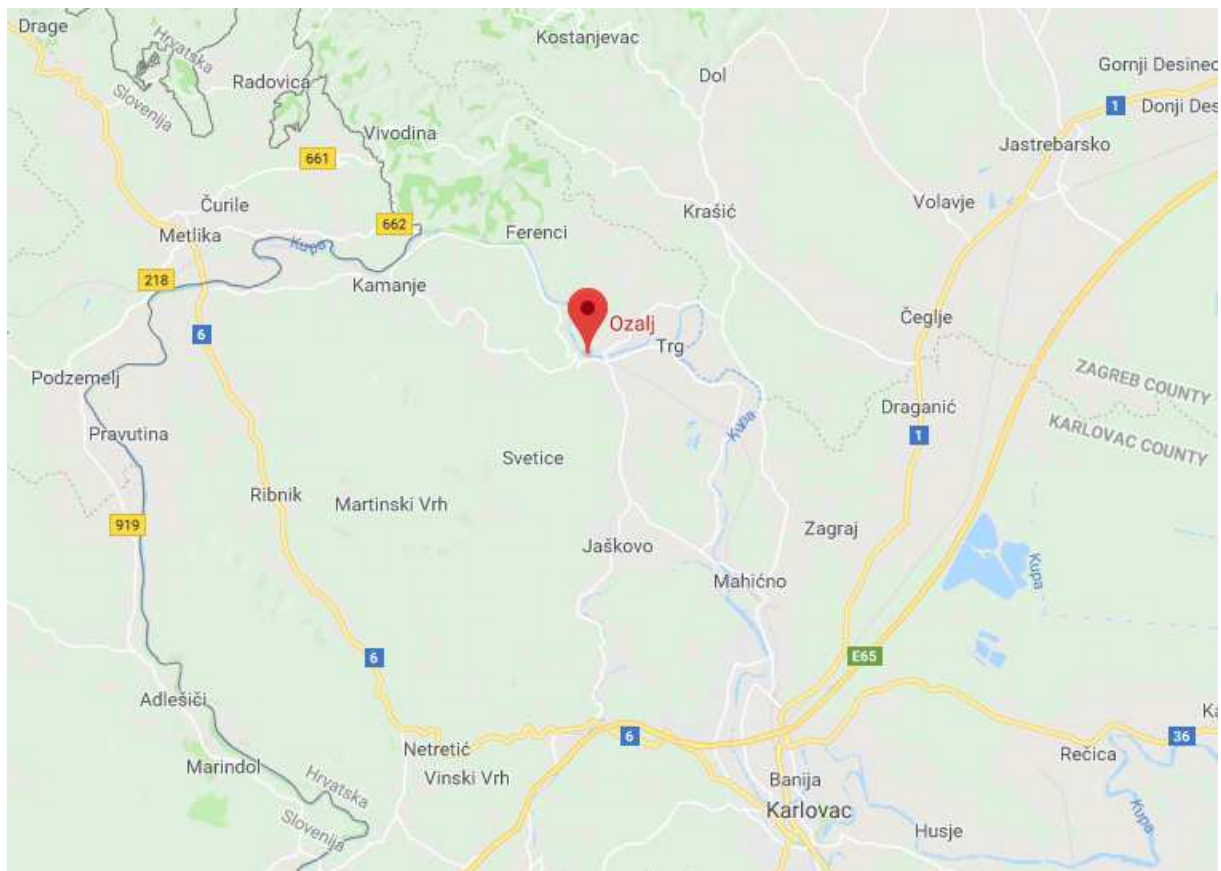
Nekretnina se nalazi unutar dvorca koji se nalazi na uzvisini iznad rijeke Kupe, te je okružen parkom. Okružena je obiteljskim kućama standardne katnosti, s pomoćnim zgradama u naselju koje se nalazi jugoistočno i jugozapadno od kompleksa dvorca.

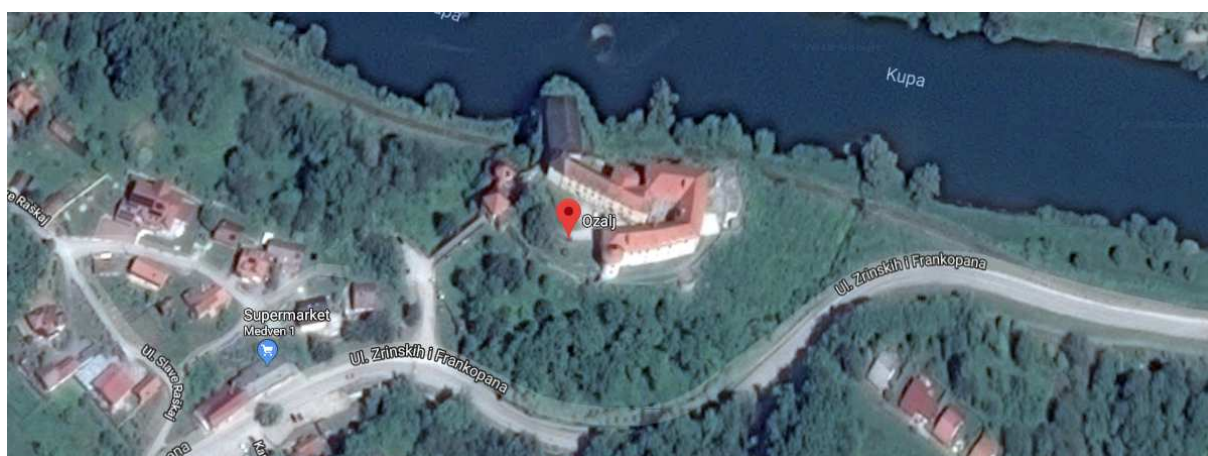
Ulica u kojoj se nekretnina nalazi je asfaltirana i komunalno opremljena.

Nekretnina se nalazi sjeverozapadno od centra Grada Ozlja.

Udaljenost do najbližeg većeg grada Karlovca iznosi oko 17 km.

kartografski prikaz





izvor: www.maps.google.com



izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>

Nekretnina se nalazi na dobroj lokaciji za poslovni prostor predmetne namjene – muzej, u starome uređenom i održavanom dvorcu. Lokacija je dobro prometno povezana jer se nalazi u širem centru grada Ozlja, gdje se nalaze osnovni javni sadržaji potrebni za život, dok je sa Karlovcem i daljnjim lokacijama povezana lokalnim cestama, a moguće joj je pristupiti osobnim automobilima i javnim autobusnim prijevozom.

Okružena je parkom, a najbliže građevine su obiteljske kuće.

Nekretnina se nalazi na mirnoj lokaciji, a parkiranje je moguće na besplatnim parkirališnim površinama na ulazu u kompleks dvorca.

POLOŽAJ LOKACIJE POSLOVNOG PROSTORA	izvrсна	vrlo dobra	dobra	loša
središte grada		X		
pješačka zona			X	
parkirališni prostor			X	
infrastruktura			X	
prometna povezanost			X	
ZAKLJUČAK	DOBRA LOKACIJA			

OČEVID

Utvrđeno je kako je u naravi riječ o poslovnom prostoru unutar starog dvorca „Starog grada Ozlja“ koji se nalazi na uzvisini iznad rijeke Kupe, s parkom koji ga okružuje.

U poslovnom prostoru se u naravi nalazi „Zavičajni muzej Ozlja“, a ukupne je površine 820,47 m², prema podacima dostavljenim od strane naručitelja (objekt nije etažiran, a predmetni poslovni prostor nije upisan u zemljišne knjige kao zasebna etažna cjelina). Nalazi se na adresi Cesta Zrinskih i Frankopana, br. 2 u gradu Ozlju.

Predmetni poslovni prostor se sastoji od pet cjelina koje su u službi muzejske namjene, odnosno, izložbeni, uredski, skladišni, pomoćni i manipulativni prostori.

Prva cjelina je u južnom krilu I. kata desno od stubišta do istočnog krila sa dvije prostorije za upravljanje muzeja, jedna prostorija kao čuvaonica umjetnina, hodnik, soba arhive i sanitarni čvor.

Druga cjelina je južno, istočno i dio sjevernog krila II. kata, desno od južnog stubišta za izložbeni muzejsko-galerijski prostor (hodnik i dvije izložbene dvorane u južnom krilu, sanitarni čvor i garderoba, spoj južnog i istočnog krila, tri dvorane izložbeno muzejskog postava u istočnom krilu, dvije dvorane i hodnik muzejskog postava u dijelu sjevernog krila).

Treća cjelina je sjeverno krilo I. kat, dvije prostorije čuvaonice muzejskih predmeta, lijevo od sjevernog prilaznog stubišta.

Četvrta cjelina je Babonić kula (obnovljeni objekt romaničke kule kao izložak), prizemlje kule, ulazni prostor kroz dva nivoa i tri kata kule.

Peta cjelina je ulazna kula II, kat, pristupna komunikacija i terasa i suvenirnica.

Vidljivo je kako je poslovni prostor u potpunosti adaptiran s materijalima koji odgovaraju namjeni i u duhu su originalne izgradnje, te je redovito održavan na odgovarajućoj razini. Nekretnina je u upotrebi tijekom cijele sezone.

Nekretnina se nalazi na dobroj lokaciji za poslovni prostor muzejske namjene (stari održavani dvorac), koja je dobro prometno povezana s gradom Ozljem, no nešto je udaljenija od ostalih većih gradskih centara, do kojih vode lokalne ceste.

Fotodokumentacija







KAKVOĆA NEKRETNINE

Utvrđena su sljedeća **obilježja nekretnine**:

vrsta nekretnine:	poslovni prostor u prizemlju građevine, dvoracu „Stari grad Ozalj“
opis nekretnine:	poslovni prostor je muzejske namjene, postav „Zavičajni muzej Ozalj“
ploština nekretnine:	820,47 m ² – prema podacima dobivenim od Naručitelja
ploština zemljišta:	4.611 m ² – prema upisu u posjedovni list
kat/katnost:	prizemlje + 3 / podrum (suteran) + prizemlje + 2 kata (kula sa 3 kata)
orijentacija:	četverostrano
godina građenja:	nema potpuno točnih podataka o gradnji građevine, odnosno njenih dijelova, prema dostupnim podacima dvorac je izgrađen 1244. godine, te je tijekom vremena doživio veliki broj dograđivanja i adaptacija, vjerojatno tijekom 1753., te između 1766. i 1872. godine
stanje nekretnine:	dobro; dio dvorca u kojem se nalazi predmetni poslovni prostor je redovito održavan, te su vidljive adaptacije unutarnjeg i vanjskog prostora
opremljenost/stanje:	adaptiran prostor u duhu originalne izgradnje sa odgovarajućim materijalima
temelji:	masivni, kameni
nosiva konstrukcija:	zidana od kamena i cigle
stropna konstrukcija:	drveni grednik
pregradni zidovi:	od opeke i kamena
pročelje:	ožbukano i obojano
krovište:	višestrešna drvena krovišta, pokrov glineni crijep, održavano i adaptirano
obrada zidova:	ožbukani i obojani
obrada stropova:	ožbukani i obojani
podne obloge:	lakirani parket

prozori i vrata: drvena sa običnim ostakljenjem

instalacije: električna energija, vodovod, kanalizacija

energetski razred: nije predočeno

onečišćenje: onečišćenje nije utvrđeno

PRIKAZ POVRŠINA čestica zemljišta

zk.č.br.	k.o.	zk uložak	identifikacija	k.č.br.	k.o.	površina u m ² prema zk. izvтку	površina u m ² prema posj. listu
2062	Ozalj	1076		k.č.br.	2062	Ozalj	4.611
ukupno:						4.611	4.611

PRIKAZ POVRŠINA

POSLOVNI PROSTOR				
Ozalj				
Cesta Zrinskih i Frankopana 2, Ozalj				
Prizemlje				
POVRŠINA UTVRĐENA PREMA DOSTAVLJENIM PODACIMA	komada	NP neto površina (m ²)	koeficijent	KP korisna površina (m ²)
POSLOVNI PROSTOR				
južno krilo, I kat	1,00	140,15	1,00	140,15
južno, istočno i dio sjevernog krila II kata	1,00	420,12	1,00	420,12
sjeverno krilo, I kat	1,00	87,70	1,00	87,70
Babonić kula, prizemlje i 3 kata	1,00	100,50	1,00	100,50
Ulazna kula II, kat	1,00	72,00	1,00	72,00
UKUPNO :		820,47		820,47

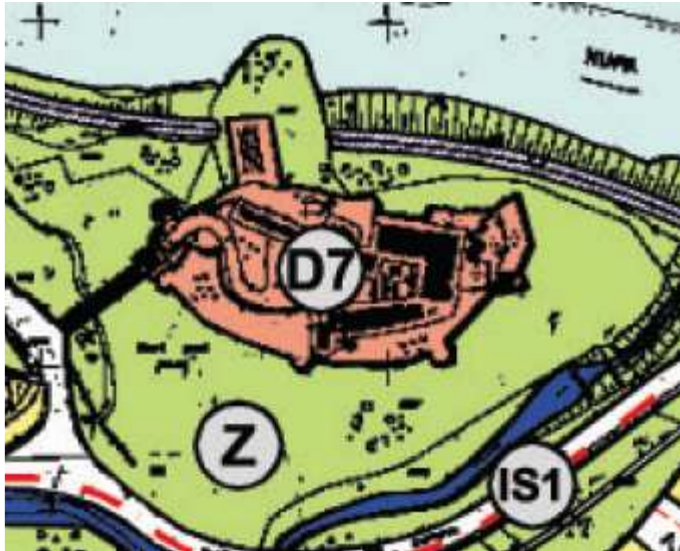
POVRŠINA POSLOVNOG PROSTORA	komada	KP korisna površina prema navodu Naručitelja (m ²)	Mjerodavn a površina (m ²)	BP bruto površina (m ²)	OG obujam građevine (m ³)
POSLOVNI PROSTOR - muzejski prostor	1	820,47	820,47	1025,59	3.589,56
SVEUKUPNO:		820,47	820,47	1.025,59	3.589,56


Podaci dostavljeni od strane Naručitelja.

PROSTORNO UREĐENJE

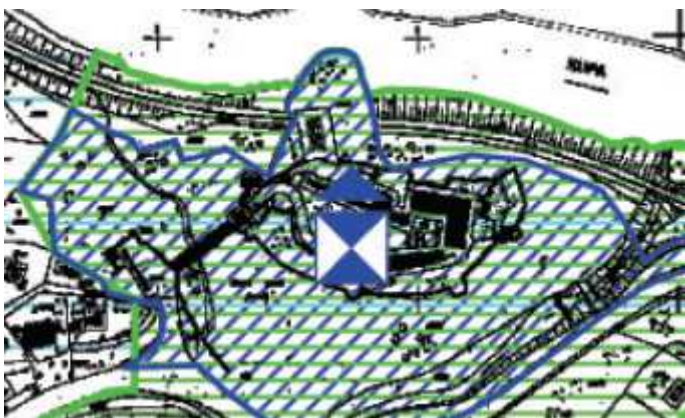
Predmetna čestica se, prema Urbanističkom planu uređenja Grada Ozlja, nalazi unutar granica zemljišta javne i društvene namjene, D7 – kulturna namjena.

Grafički dio Urbanističkog plana uređenja Grada Ozlja (UPU 1) – Korištenje i namjena površina, preuzet je sa internetskog pretraživača na stranicama Grada Ozlja (<https://ozalj.hr/ozalj/prostorni-plan/>):



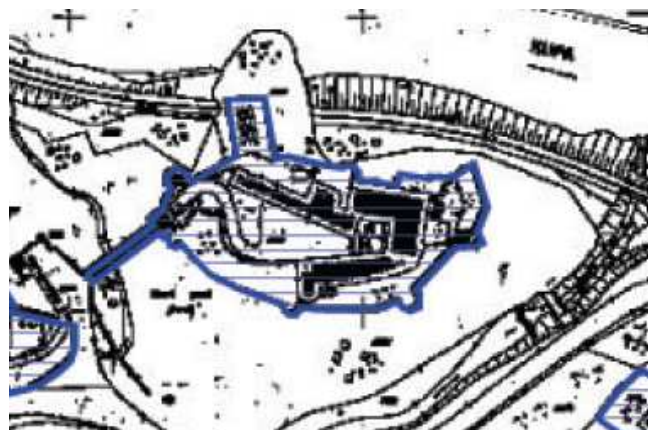
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA:	D1 - UPRAVNA NAMJENA I JAVNE SLUŽBE D3 - ZDRAVSTVENA NAMJENA D4 - PREDŠKOLSKA NAMJENA D5 - ŠKOLSKA NAMJENA D7 - KULTURNA NAMJENA D8 - VJERSKA NAMJENA
---	-----------------------------------	--

Grafički dio Urbanističkog plana uređenja Grada Ozlja (UPU 1) – Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Uvjeti korištenja:



	POVIJESNI SKLOP I GRAĐEVINA
	GRADITELJSKI SKLOP SA ZONOM ZAŠTITE

Grafički dio Urbanističkog plana uređenja Grada Ozlja (UPU 1) – Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite površina – Oblici korištenja:



OBlici KORIŠTENJA I NAČIN GRADNJE

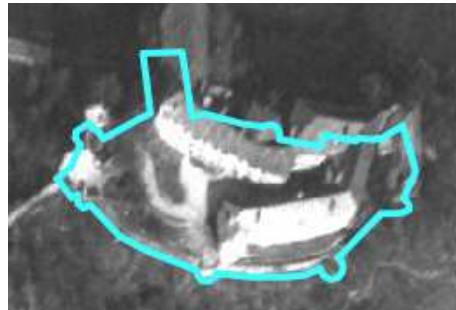
OBlici KORIŠTENJA



ODRŽAVANJE I MANJI ZAHVATI SANACIJE GRAĐEVINA - DOVRŠENI DIO NASELJA

LEGALITET NEKRETNINE

Prema snimci digitalne orto – foto karte preuzete sa stranice ispu.mgipu.hr utvrđeno je da je građevina u kojoj se nalazi predmetna nekretnina evidentirana na ortofoto snimci prije 15. veljače 1968. godine te se temeljem Zakona o gradnji smatra izgrađenom na temelju pravomoćne građevinske dozvole.



Uvidom u dostupnu prostorno plansku dokumentaciju za područje na kojem se nalazi predmetna nekretnina utvrđeno je da izgradnja zgrade u kojoj se nalazi predmetna nekretnina nije u suprotnosti sa urbanističkim uvjetima.

U izvatku iz zemljišne knjige ne postoji zabilježba koja se odnosi na legalni status nekretnine.

Upisana je zabilježba za predmetnu nekretninu o svojstvu kulturnog dobra na temelju Rješenja Ministarstva kulture RH:

<p>2.1 Zaprimljeno 28.03.2014. broj Z-311/14 Na temelju Rješenja Ministarstva kulture RH, Uprave za zaštitu kulturne baštine od 4. srpnja 2002. K1UP-I-612-08/02-01/611,Ur.br.532-10-1/8(JB)-02-2 zabilježuje se svojstvo kulturnog dobra na kč.br. 2062,2061/1, 2064 u A.</p>
--

Procjenitelj nije imao na uvid eventualnu građevinsku i uporabnu dozvolu, kao ni pripadajuće projekte, stoga se nije u mogućnosti očitovati o usklađenosti izvedenog stanja s projektnom dokumentacijom. Pretpostavka je da zbog očite starosti zgrade ona nije ni dostupna. U trenutku izrade ovog elaborata, procjenitelj ne raspolaže s informacijama i/ili dokumentacijom koje bi negativno utjecale na legalitet nekretnine.

S obzirom na zatečeno stanje, nekretnina se smatra legalnom.

Kompleks u kojem se nalazi nekretnina ima direktan pristup na javnu gradsku prometnicu. Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog zemljišnoknjižnog uloška. Eventualno založno pravo nije uključeno u procjenu.

Vlasništvo je utvrđeno uvidom u izvadak iz zemljišne knjige u kojima je kao vlasnik nekretnine upisana DRUŽBA "BRAĆA HRVATSKOGA ZMAJA", ZAGREB, KAMENITA ULICA 3, sa udjelom od 1/1.

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.

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država:	Hrvatska
Površina:	56.542 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4,12 Mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 800.000
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 2,8 % (3.kvartal 2018)
Stopa nezaposlenosti:	9,6 % (prosinac 2018)
Valuta:	Kuna (100 Lipa)

U 2018. godini BDP je rastao 2,6% u odnosu na 2017.

Stopa registrirane nezaposlenosti u prosincu 2018. iznosila je 9,6%, a za žene 11,0%, prema Priopćenju Državnog zavoda za statistiku, što u odnosu na prosinac 2017., kad je stopa nezaposlenosti bila 12,2 %, pokazuje da je tržište rada nastavilo jačati.

Na godišnjoj razini, u odnosu na 2017., prosječna godišnja stopa inflacije iznosila je 1,5%.

Na kraju rujna 2018. javni dug Hrvatske iznosio je 281,8 milijardi kuna, što je 0,9% ili 2,4 milijarde kuna manje nego godinu dana prije, pa je udio duga u bruto domaćem proizvodu (BDP) pao na najnižu razinu od 2012. godine. Očekuje se daljnji pad omjera javnog duga u odnosu na BDP, četvrtu godinu za redom, pri čemu će pad udjela duga u BDP-u biti potpomognut nastavkom rasta gospodarstva te tečajnim kretanjima.

Rast trgovine i turizma, koje su važne komponente BDP-a u Hrvatskoj, pozitivno utječe na rast potrošnje i smanjenje nezaposlenosti.

U prethodnoj 2018. godini tržište je najviše obilježilo ulaganje u komercijalne nekretnine čiji je ukupni obujam, prema Izvještaju o stanju na tržištu izrađenom od strane Colliers International Hrvatska, premašio 800 milijuna eura, što je više nego dvostruko u odnosu na 2017. godinu. Većina investicija se odnosila na hotelski i maloprodajni sektor.

Također, tržište nekretnina je obilježio rast traženih cijena stambenih nekretnina na koji su utjecale državne subvencije i nedovoljna ponuda kvalitetnih nekretnina što je utjecalo na povećanu potražnju, a na cijenu stanova u novogradnji utjecao je i nedostatak radne snage u građevinskom sektoru.

U 2019. godini se očekuje nastavak rasta traženih cijena stanova zbog nedovoljne ponude i mogućnosti povoljnog financiranja, ali se očekuje i stabiliziranje cijena jer se mnoge nekretnine uslijed nerealnih očekivanja neće uspjeti prodati.

2018. godina bila je uspješna i na tržištu uredskih prostora. U tijeku je gradnja nekoliko većih uredskih projekata, a dovršeno je proširenje nekih postojećih uredskih kompleksa.

Potražnja je proizlazila uglavnom iz selidbi u veće prostore i iz širenja tvrtki na postojećim lokacijama te je smanjila stopu nepopunjenosti uredskih prostora na niske razine.

Za 2019. godinu najavljuje se dislociranje razvojnih centara i podružnica, kao što je bilo otvaranje Ericssonova razvojno-istraživačkog centra u Osijeku. I dalje je prisutan manjak logističkih prostora u Hrvatskoj namijenjenih davanju u zakup na otvorenom tržištu.

Nastavit će se tražiti i prodavati zemljišta u priobalju veličine od 5.00 do 1.000 m² za moguću gradnju turističkih vila, površine 200-tinjak kvadrata s bazenom, za koje nije uvjet da su na moru, ali trebaju imati atraktivan pogled i okućnicu.

Zbog smanjenja stope poreza na nekretnine s četiri na tri posto, u 2019. godini očekuje se umjeren rast potražnje za stanovima, s obzirom na to da uvjeti pogoduju kupcima.

U 2019. godini očekuje se rast BDP-a 2.7 %, dok bi inflacija i dalje trebala ostati na relativno niskim razinama.

Uoči 2020. godine, Hrvatska će presjedati Europskom unijom te se očekuje rast poslovnih aktivnosti na tržištu.

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 u 2018 u odnosu na 2017 godinu narastao za 3,02%.

BN indeks zadnjih mjeseci u 2018 godini raste po većoj stopi nego u istom razdoblju prije godinu dana. S obzirom na povećan rast traženih cijena stambenih nekretnina, rast realiziranih nije rastao istom stopom, što se jasno vidi i na kretanju BN indeksa. Očito da je subjektivni stav o cijeni vlasnika sve manje u skladu s realnim. Postoje određene nekretnine kojima je evidentno rasla cijena zadnjih godinu dana, ali je vidljivo da su one u manjini. Rast traženih cijena protivno očekivanjima ne utječe pozitivno na rast

cijelog tržišta i povećanje broja transakcija.

Možemo na kraju zaključiti da je 2018. godina bila godina kada su cijene najviše rasle od početka krize 2008. godine, što je svakako dobra vijest ako govorimo o optimizmu tržišta koji je uvijek neophodan.

Cijene će prije svega ovisiti o stanju gospodarstva, a s obzirom na količinu nekretninskih transakcija očekujemo usporavanje rasta cijena do kraja godine, ali i povećanje građevinskih aktivnosti u stanogradnji.



BN indeks 2/2019

185,7

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,27%

Promjena u odnosu na godinu dana

2,86%

Promjena u odnosu na početak godine

0,61%

izvor:

<http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>,

8.3.2019

Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2018. u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 2,8%, a u odnosu na treće tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 6,8%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 2,3%, a u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 3,1%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 2,9%, a u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 7,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2018. u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 3,9%, za Jadran za 2,6% i za Ostalo za 1,6%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 11,8%, za Jadran za 6,4% i za Ostalo za 0,3%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

Godina Year		Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
			ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast
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

izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku ZAGREB, 18. SIJEČNJA 2019., BROJ: 13.1.2/3.

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 redsolijed:

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

Zadani zadatak je procjena iznosa zakupa poslovnog prostora (namjene muzejski prostor) a obzirom na njezine specifičnosti, te da postoji dovoljan broj nedavnih i pouzdanih transakcija zakupa poslovnih prostora dovoljne sličnosti sa karakterističnom predmetnom nekretninom, za usporedbu, u ovoj procjeni je **korištena poredbena metoda procjene vrijednosti iznosa zakupa poslovnog prostora.**

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, a budući da je predmet ove procjene **iznos zakupa poslovnog prostora, muzejske namjene**, koristili smo poredbenu metodu za zakup poslovnih prostora na lokaciji.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri cijene zakupa (transakcije) poredbenih poslovnih prostora.

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.

PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA O CIJENAMA ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA

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

Predmetna nekretnina je poslovni prostor (izložbene namjene) unutar objekta dvorca, što je čini vrlo posebnom i rijetkom nekretninom. Kao takvu, poredbene transakcije potpuno istih karakteristika je iznimno teško odnosno nemoguće pronaći. Stoga je pretraga za poredbenim nekretninama sličnih obilježja, dovoljno odgovarajućih karakteristika, orijentirana na gradove manje do srednje veličine, sa promatranjem postojećih starih centara naselja, i zgradama (izrazito) starije godine gradnje, koje predstavljaju reprezentativnu arhitekturu za vremenski period kada su građene. U prvom redu su promatrane transakcije zakupa poslovnih prostora u postojećim dvorcima, onda gradskim palačama u samim centrima gradova, te za kraj i raskošne gradske zgrade, starije izgradnje, koje podsjećaju izgledom i uređenjem na kurije. Pregled je širen sa lokacije na najbliže okolne gradove (u najbližem gradu Karlovcu, u staroj gradskoj jezgri – Zvijezdi, nije pronađena niti jedna poredbena transakcija koja bi odgovarala poredbenoj nekretnini), te dalje na područje susjednih županija, sa orijentacijom na kontinentalni dio Hrvatske (Primorje i Dalmacija nisu uzimani u obzir). Najbliže lokacije su pronađene u manjim gradovima Jastrebarskom i nešto dalje u Ogulinu, te u kontinentalnom dijelu u gradovima srednje veličine, Sisku i Bjelovaru. Zbog iznimno malog broja raspoloživih transakcija promatrani su poslovni prostori neovisno o površini.

U statističku obradu i izračun uzeli smo **četiri** poslovna prostora koja se podudaraju po svojim obilježjima odnosno po tome što je riječ o transakcijama zakupa poslovnih prostora koje nisu starije od 4 godine, koje se nalaze na lokacijama u zgradama koje su izrazito stare ili srednje stare godine izgradnje i podsjećaju na predmetnu, nalaze se u manjim ili gradovima srednje veličine i približno su slične namjene, pa su tako usporedive sa poslovnim prostorom koji je predmet ove procjene.

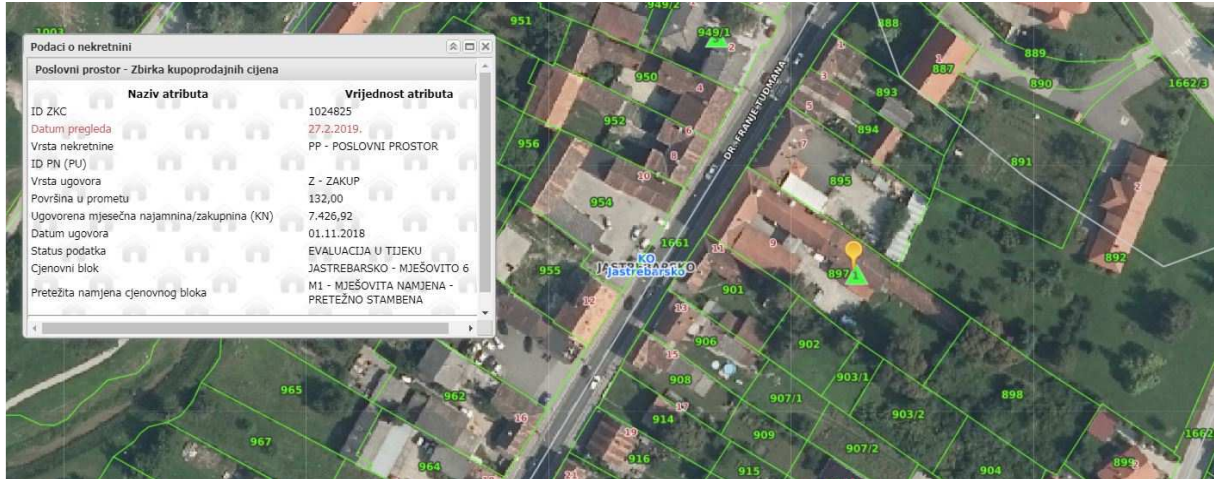
Priloženi su prikazi lokacije predmetnih nekretnina te je za njih izvršeno međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje vidljivo u tablici u nastavku.

Pribavljeni podaci o cijenama zakupa nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti koje se ne bi smatrale transakcijama po tržišnim uvjetima i ne bi bile pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Procjenjivani poslovni prostor:

Obilježja procjenjivane nekretnine – ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Kat	namjena	Godina izgradnje
Cesta Zrinskih i Frankopana 2, Ozalj	6.3.2019.	820,47 m²	Prizemlje	Izložbeno / uredska	1244. / 1753. / 1766. / 1872.

1. poredbena nekretnina

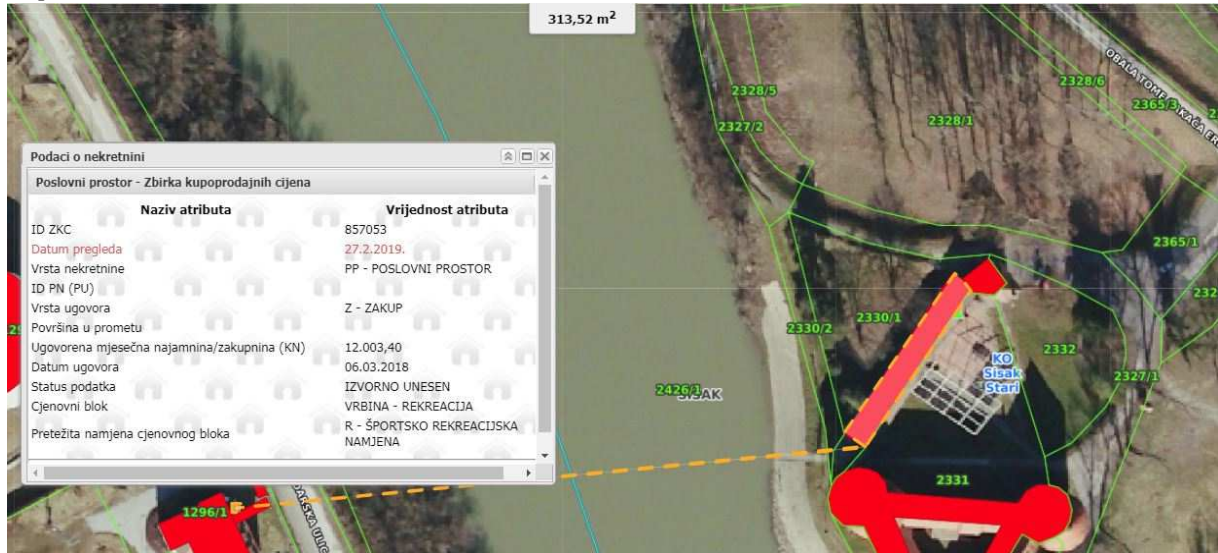


Poredbena nekretnina se nalazi u širem centru grada Jastrebarskog, na glavnoj ulici koja prolazi kroz grad. Zgrada u kojoj se nalazi poredbeni poslovni prostor je starije izgradnje, te ostavlja dojam gradske kurije. Vidljivo je kako je zgrada adaptirana prateći originalni izgled i kvalitetu uređenja. Poslovni prostor je manje površine, no prema uređenje zgrade i izgledu, dojam je kako se koristi za javne, društvene potrebe, kao i prostor koji je predmetom procjene.

Prikaz pročelja poredbene nekretnine sa internetskog pretraživača www.google.hr/maps:



2. poredbena nekretnina



Poredbena nekretnina, poslovni prostor, se nalazi unutar Starog grada Siska (dvorac stare gradnje) u širem centru grada Siska, uz rijeku (sve karakteristike vrlo slične predmetnoj lokaciji). Poslovni prostor se nalazi u prizemlju pomoćne zgrade dvorca. Vidljivo je kako je zgrada adaptirana prateći originalni izgled i kvalitetu uređenja. Površina poslovnog prostora nije upisana u enekretnine, te je približno dobivena izmjerom bruto površine zgrade na istom internetskom pregledniku ($313,52 / 1,25 = 250,80 \text{ m}^2$), iz čega je dobivena i približna korisna površina, koja je manja od površine procjenjivanog prostora.

Prikaz pročelja poredbene nekretnine sa internetskog pretraživača www.google.hr/maps:

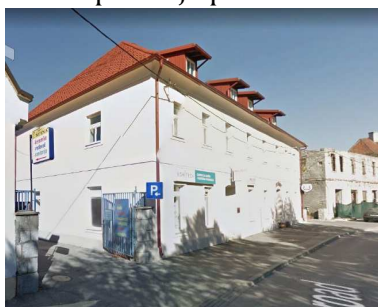


3. poredbena nekretnina



Poredbena nekretnina se nalazi u samom centru grada Ogulina, na glavnom gradskom trgu, uz gradski park. Zgrada u kojoj se nalazi poredbeni poslovni prostor je starije izgradnje, te ostavlja dojam gradske kurije. Vidljivo je kako je zgrada adaptirana prateći originalni izgled i kvalitetu uređenja. Poslovni prostor je manje površine.

Prikaz pročelja poredbene nekretnine sa internetskog pretraživača www.google.hr/maps:

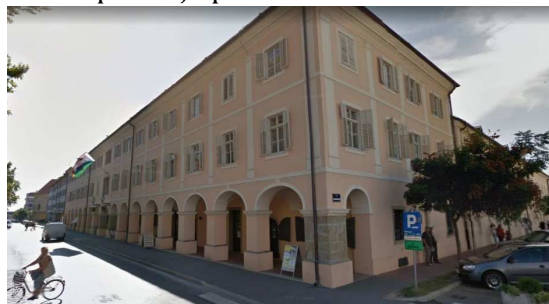


4. poredbena nekretnina



Poredbena nekretnina se nalazi u samom centru grada Bjelovara, na glavnom gradskom trgu, uz glavni gradski park. Zgrada u kojoj se nalazi poredbeni poslovni prostor je starije izgradnje, te ostavlja dojam gradske palače, a u njoj su smješteni prostori lokalne vlasti (javna i društvena namjena, kao i predmetne nekretnine). Vidljivo je kako je zgrada adaptirana prateći originalni izgled i kvalitetu uređenja. Poslovni prostor je manje površine.

Prikaz pročelja poredbene nekretnine sa internetskog pretraživača www.google.hr/maps:



Poredbena metoda – zakup poslovnih prostora

Obilježja procjenjivane nekretnine – ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA					
Adresa nekretnine	Datum vrednovanja	Površina	Kat	namjena	Godina izgradnje
Cesta Zrinskih i Frankopana 2, Ozalj	6.3.2019.	820,47 m²	Prizemlje	Izložbeno / uredska	1244. / 1753. / 1766. / 1872.

Poredbene nekretnine							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum	Površina	Kat	Katnost zgrade	Godina izgradnje	Cijena zakupa EUR/m ²
1	Jastrebarsko	stu-18	132,00 m ²	-		-	7,58
2	Sisak	ožu-18	250,80 m ²	-		-	6,43
3	Ogulin	pro-15	57,47 m ²	-		-	6,85
4	Bjelovar	sij-18	77,84 m ²	-		-	7,07

Međuvremensko izjednačavanje							
Redni broj	Adresa nekretnine	Datum	Cijena zakupa EUR/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks (B)	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1	Jastrebarsko	stu-18	7,58	100,51	100,51	1,00	7,58
2	Sisak	ožu-18	6,43		99,57	1,01	6,49
3	Ogulin	pro-15	6,85		100,16	1,00	6,88
4	Bjelovar	sij-18	7,07		99,57	1,01	7,14

Srednja vrijednost zakupa EUR/m²	7,02
--	-------------

Kontrola – statistička obrada							
Redni broj	Konačno izjednačena cijena EUR/m ²	Apsolutno odstupanje od medijana	Relativno odstupanje od medijana	Apsolutna vrijednost apsolutnog	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od medijana
1	8	0,56	8%	0,56	0	prihvatljivo	prihvatljivo
2	6	-0,53	-8%	0,53	0	prihvatljivo	prihvatljivo
3	7	-0,14	-2%	0,14	0	prihvatljivo	prihvatljivo
4	7	0,12	2%	0,12	0	prihvatljivo	prihvatljivo

Medijan	7,02
Standardna devijacija	0,40
Dvostruka standardna devijacija	0,79
Prosječno apsolutno odstupanje	0,34

Vrijednost zakupa poslovnog prostora

7,00 €/m²
52,00 kn/m²

UMANJANJE VRIJEDNOSTI ZAKUPA IZ RAZLOGA KARAKTERISTIKA/ SPECIFIČNOSTI NEKRETNINE

Zbog svih ranije navedenih posebnosti predmetne nekretnine, nije bilo moguće pronaći potpuno odgovarajuće transakcije poredbenih nekretnina. Stoga su pronađene transakcije u gradovima koji se manje veličine, ali na prometno povezanim lokacijama i gospodarski razvijenijem području, ili srednje veličine sa pripadajućim, pozitivnim karakteristikama.

Stoga su vrijednosti zakupa poslovnih prostora podvrgnuti vrijednostima faktora korištenja u FK matrici (prvenstveno se odnoseći na A kategoriju – lokacija/tržište). Međuodnos je uspostavljen između predmetne nekretnine koja je na, za jednu razinu, lošijoj lokaciji od poredbenih transakcija, koje se nalaze na srednjim dobrim lokacijama.

Isto tako, G – starost građevine i OVK – održivi vijek korištenja, su promatrani iz perspektive njihovog međusobnog odnosa (vrijednosti prosječnog poslovnog prostora nove izgradnje, kao isti ishodišni položaj za sve nekretnine), a ne kao stvarni podaci (koji su u naravi izrazito karakteristični sa svojim velikim starostima).

Kao što je već navedeno, konačan rezultat je dobiven preko postupka faktora korištenja (FK) kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima korištenja tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade (sukladno Prilogu br. 10, Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG KARAKTERISTIKA NEKRETNINE

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, - dovoljan 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
ODABIR KLASIFIKACIJE		2	1/2	1/2
ODABRANI FK		2,0		

G - starost građevine :	0
OVK - održivi vijek korištenja:	60
FK - faktor korištenja:	2,0
relativna starost (G/OVK %) :	0
OOVK - ostatak održivog vijek korištenja (prilog 10 Pravilnika) = 80% x OVK	48
zamjenska starost (OVK-OOVK) :	12
linearni otpis = 12 / 60	20%

SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (SGV)

SGV = 52,00 kn x 80% = **42,00 kn**
5,70 EUR

ZAKLJUČAK

Prema izvršenom izračunu utvrđujem sljedeću **tržišnu vrijednosti zakupnine nekretnine** - u naravi poslovnog prostora, na više etaža dvorca „Stari grad Ozalj“, ukupne površine 820,47 m² koja se nalazi na adresi Cesta Zrinskih i Frankopana br. 2 u gradu Ozlju:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZAKUPA	5,70 EUR/m²
po m ² (zaokruženo)	42,00 kn7m ²

Srednji tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB-a na dan 6.3.2019. te iznosi 7,426371 kn/ €.

Procijenjena tržišna vrijednost zakupnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a (ovisno o poreznom statusu zakupodavca i zakupoprimalca).


Slobodan Cerovac, ing. građ.,
suradnik



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



Zagreb, 6.3.2019. godine

 **PRILOZI**
KOPIJA IZVADKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
www.e-izvadak.pravosudje.hr



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OZALJ
Stanje na dan: 03.03.2019. 22:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 321273, OZALJ

Broj ZK uložka: 1076

Broj zadnjeg dnevnika: Z-12511/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2061/1	NEPLODNO PARK			12139	
2.	2062	KUĆA BR. 1, 1 ZGRADA I DVORIŠTE STARI GRAD			4611	
3.	2064	PARK PARK			2086	
		UKUPNO:			18836	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DRUŽBA " BRAĆA HRVATSKOGA ZMAJA", ZAGREB, KAMENTA ULICA 3	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
2.1	Zaprimljeno 28.03.2014. broj Z-311/14 Na temelju Rješenja Ministarstva kulture RH, Uprave za zaštitu kulture baštine od 4. srpnja 2002. K1.UP-I-612-08/02-01/611, Ur.br.532-10-1/8(JB)-02-2 zabilježuje se svojstvo kulturnog dobra na kč.br. 2062,2061/1, 2064 u A.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.03.2019.

KATASTARSKI PLAN
<http://www.katastar.hr/dqu/>

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OZALJ

K.o. OZALJ, 321273
k.č. br.: 2062

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



POSJEDOVNI LIST
<http://www.katastar.hr/dqu/>



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OZALJ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 03.03.2019. 22:43

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OZALJ (Mbr. 321273)

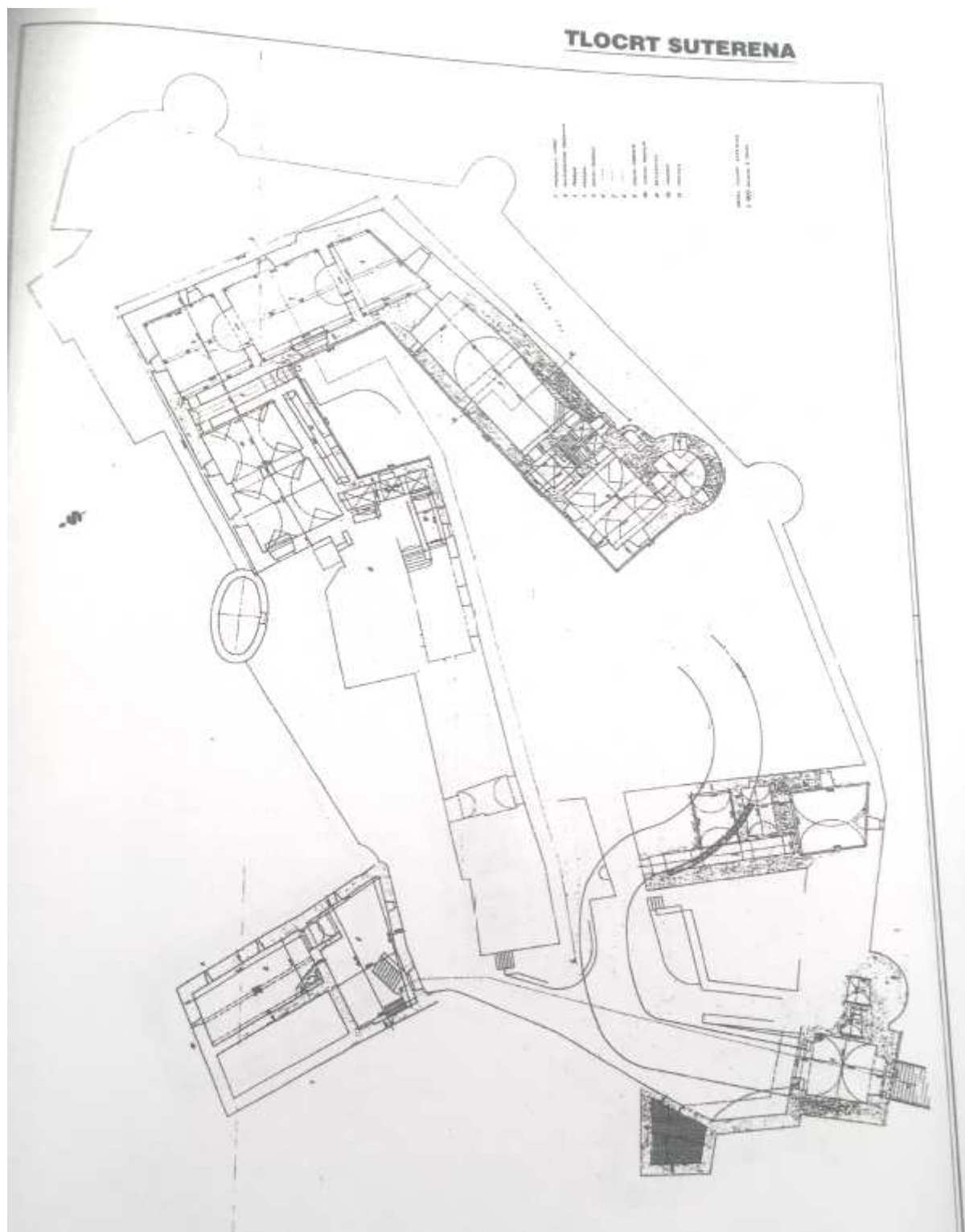
Posjedovni list: 908

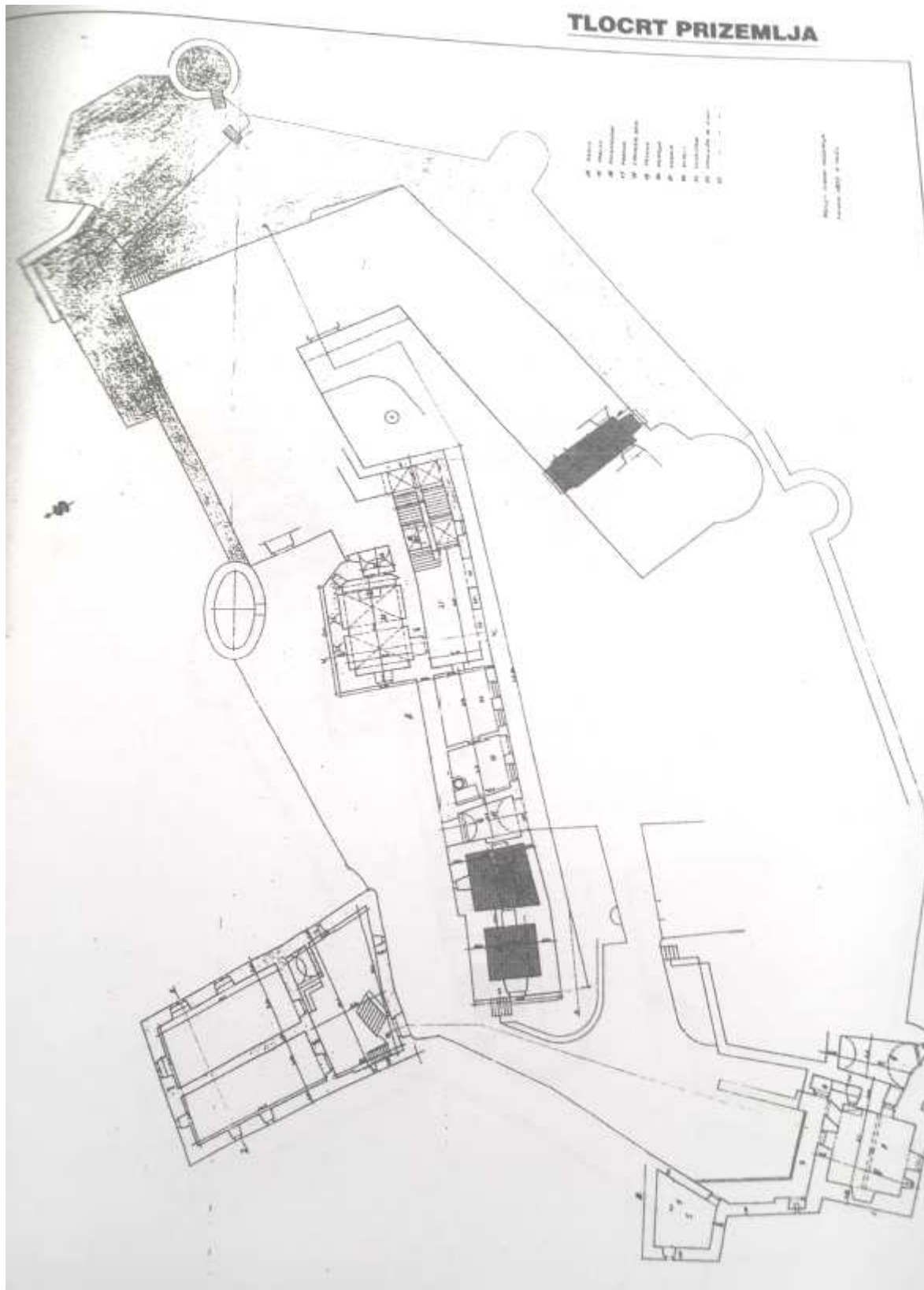
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DRUŽBA "BRAČA HRVATSKOG ZMAJA", KAMENITA ULICA 3, 10000 ZAGREB	

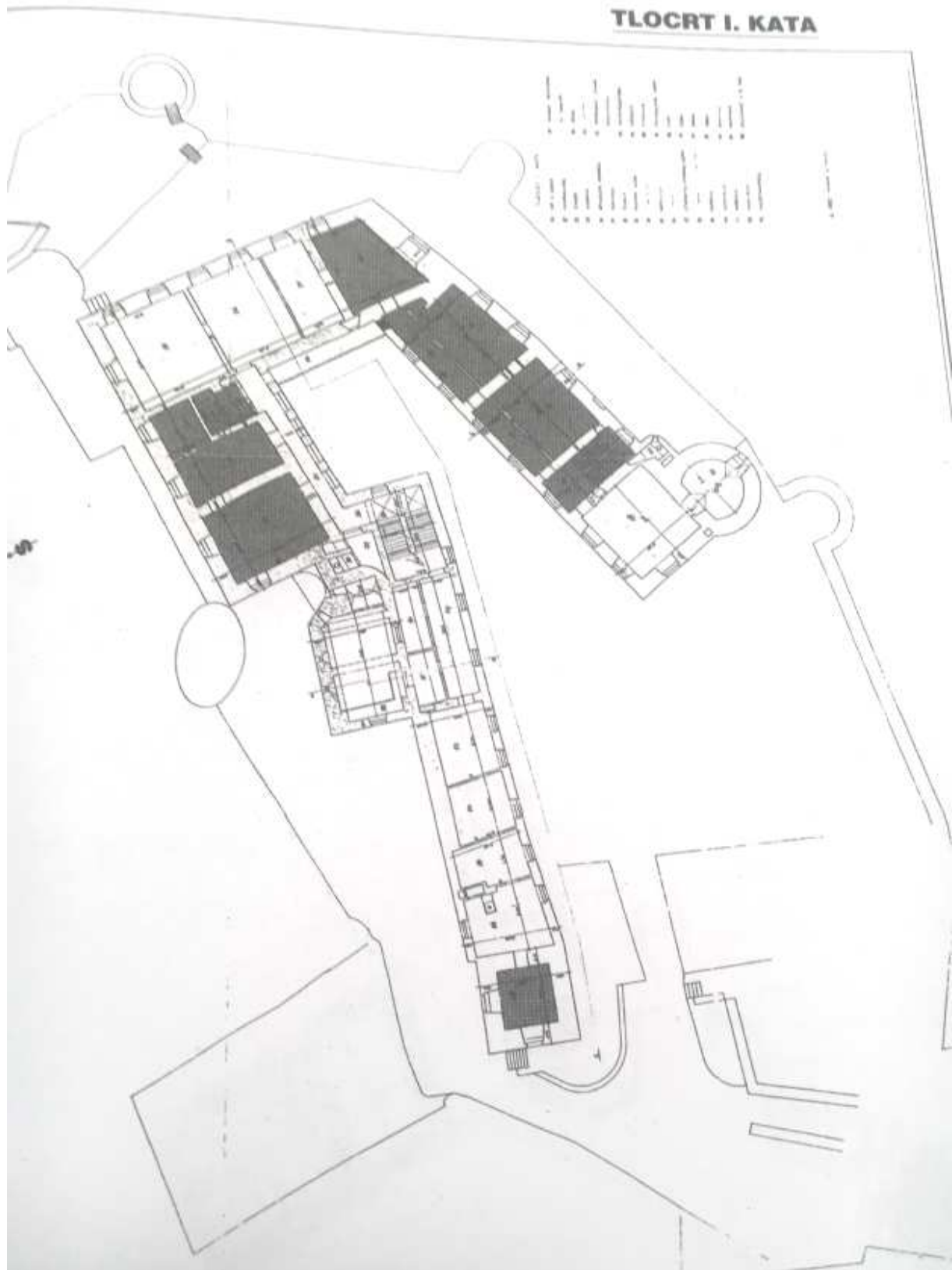
Podaci o katastarskim česticama

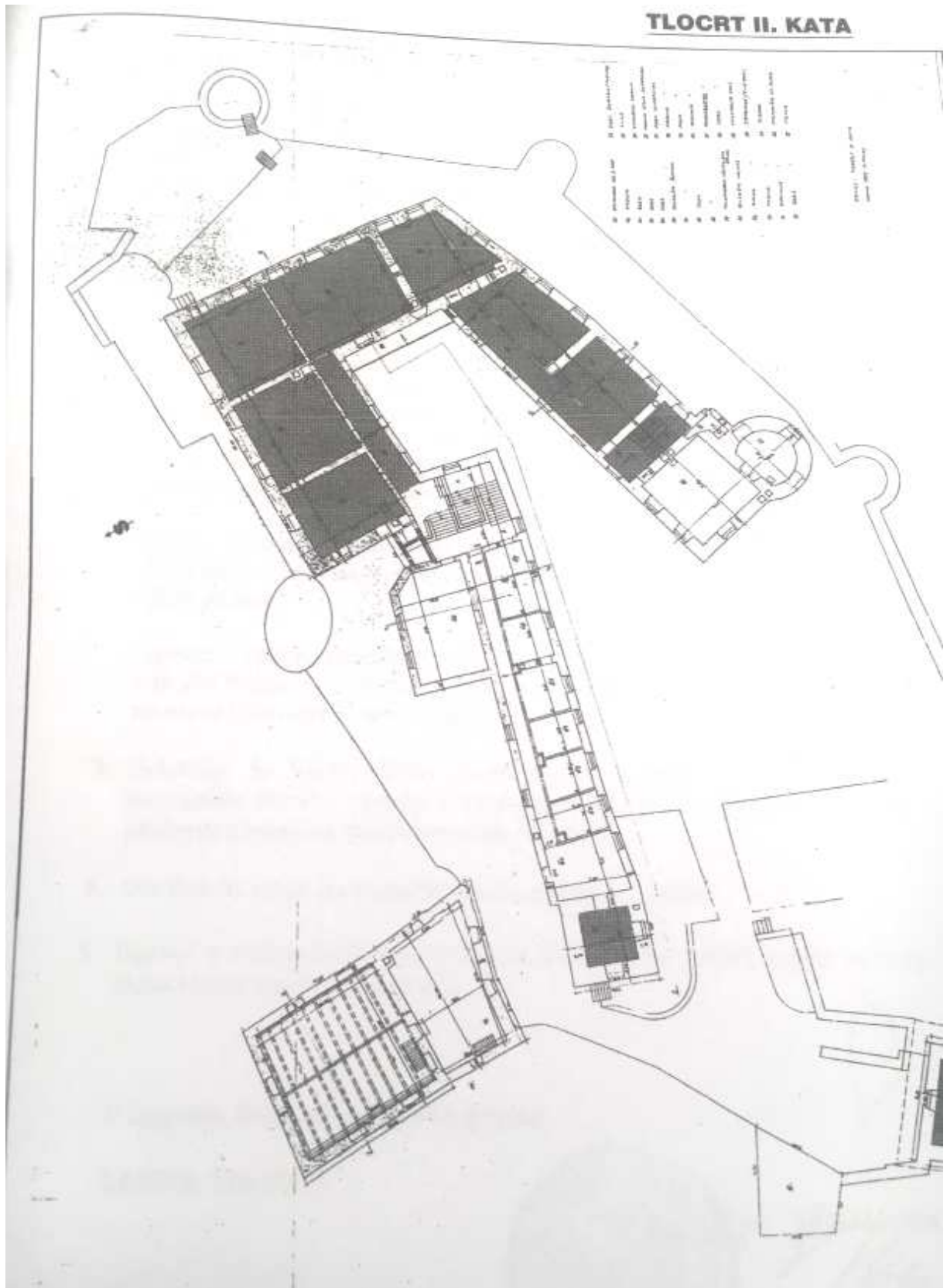
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2061/1	STARI GRAD PARK	12139 12139	16		
		2062	STARI GRAD DVORIŠTE KUĆA I ZGRADA	4611 3027 1584	16		
		2064	U OZLJU PARK	2086 2086	16		
Ukupna površina katastarskih čestica				18836			

SKICE TLOCRTA ZGRADE DVORCA (dostavljeno od strane Naruĉitelja)









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.

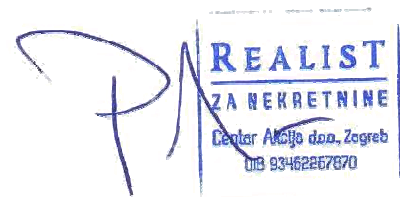
Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac ili prodavatelj se ne može pozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji 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 dva primjerka.

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.



Grad Ozalj

Pošiljatelj: Gordana Lipšinić <gordana.lipsinic@ozalj.hr>
Poslano: 20. rujna 2019. 13:59
Primatelj: damir@vangelis.hr; grad.ozalj@ozalj.hr; pisarnica@ozalj.hr; 'Stjepan Basar - Aquaestil Plus d.o.o.'; 'Guštin Boris'; szoretic52@gmail.com
Kopija: 'Dragica Krpan'; 'Josip degl'lvellio'; mislav.grgic@fer.hr; mestar-obrednicar@dbhz.hr
Predmet: RE: Sjednica Gradskog vijeća grada Ozlja - "Zaključak o ne odobravanju sklapanja Dodatka Ugovora o zakupu poslovnog prostora"

Poštovani gospodine Vandeliću,

kako sugerirate, Vaš dopis i procjena sudskog vještaka, koju smo primili u svibnju, još će danas biti dostupni svim gradskim vijećnicima.

Prijedlog upućen na Gradsko vijeće rezultat je razgovora sa suradnicima i sudionicima sastanka 23. svibnja, **nakon kojeg su nazočni članovi Gradskog vijeća tražili da budu detaljno upoznati s postojećim odnosom DBHZ i Grada.**

Mišljenje na konzumaciju postojećeg ugovora (članci 5. i 6. ugovora) zatraženo je i dobiveno od našeg odvjetničkog ureda, te je nakon sagledavanja svih okolnosti međusobnog odnosa DBHZ i Grada napravljen prijedlog zaključka za Gradsko vijeće, kao rezultat zajedničkog stava odgovornih za pripremu akta.

S druge strane, nikako nije trebalo (nije se smjelo) iz razgovora vođenog u svibnju razumjeti kako odluka Gradskog vijeća treba biti samo „formalne prirode“. Naprotiv, svako povećanje obveze Grada iznad 70.000 kn godišnje, gradonačelnik je dužan uputiti **na raspravu i odlučivanje Gradskom vijeću.**

Slažem se s Vama da bi ne postizanje dogovora mogao biti gubitak za obje strane, a Grad Ozalj to ne želi. Međutim, iz dogovora koji bi bilo vrijedno postići, moralo bi biti Gradu Ozlju jasno što novo / bolje „dobiva“ u odnosu na postojeću situaciju. To je upravo odgovor koji su od mene tražili sudionici svibanjskog sastanka i koji odgovor gradski vijećnici očekuju (a koji u ponuđenom dodatku ugovoru nije vidljiv).

S poštovanjem,

mr.sc. Gordana Lipšinić
Gradonačelnica
Kurilovac 1
HR-47280 Ozalj
☎ +385 47 731-400
fax +385 47 731-172
✉ gordana.lipsinic@ozalj.hr
✉ gradonacelnica@ozalj.hr

From: damir@vangelis.hr [mailto:damir@vangelis.hr]
Sent: Friday, September 20, 2019 12:38 PM
To: gordana.lipsinic@ozalj.hr; grad.ozalj@ozalj.hr; pisarnica@ozalj.hr
Cc: 'Dragica Krpan' <dragicakrpan@gmail.com>; 'Josip degl'lvellio' <josip.degl-ivellio@zg.htnet.hr>; mislav.grgic@fer.hr; mestar-obrednicar@dbhz.hr
Subject: Sjednica Gradskog vijeća grada Ozlja - "Zaključak o ne odobravanju sklapanja Dodatka Ugovora o zakupu poslovnog prostora"

Poštovana gospođo Lipšinić,

Molim da se sadržaj ovog pisma zajedno sa procjenom sudskog vještaka dostavi cijenjenim vijećnicima Gradskog Vijeća grada Ozlja prije ili najkasnije na samoj sjednici Gradskog Vijeća.

Uvidom u poziv za sjednicu Gradskog Vijeća grada Ozlja, dostupan na web stranici Grada, pod točkom 10 nalazimo „Zaključak o ne odobravanju sklapanja Dodatka Ugovora o zakupu poslovnog prostora u dijelu Starog Grada Ozlja“.

Unatoč dogovoru sa sastanka 23. svibnja 2019. godine čiju bilješku dajem u nastavku e-maila, a koji je bio i jasan i određen te ste najavili samo sjednicu Gradskog vijeća poradi formalne potrebe u izmjeni budžeta, sada vidimo da tome nije tako te da se ne držite dogovora već predlažete ne-sklapanje dodatka ugovora.

Tu odmah treba reći da nam je javno dostupan materijal za sjednicu Vijeća prvi i jedini znak o promjeni Vašeg razmišljanja, a što samo po sebi govori o negiranju ikakvog partnerskog odnosa i korektne komunikacije s Družbom.

Podsjećam, izradili smo detaljnu procjenu sudskog vještaka i poslali Vam istu 9. svibnja 2019., a procjena pokazuje da je tržišna zakupnina 42 kn/m² dok je sadašnja zakupnina 9,75 kn/m².

Mi smo pristali na zakupninu koja je 22,6 kn/m² za period 1.6.-30.8.2019. te 24,4 kn/m² od 1.9.-31.12.2019. i 26,8 kn/m² 2020. godine. te zanemarili prvih pet mjeseci gdje smo također imali pravo na izmjenu zakupnine.

Smatramo da je zakupnina fer i partnerska, a izmjena je u skladu s ugovorom o zakupu od 25. studenog 2013. godine, članak 5.

Izražavam žaljenje da na ovakav način trebamo saznati da je Vaš prijedlog prema Gradskom Vijeću da se dogovor od 23. svibnja ne ispoštuje, a zbog toga molimo da se za dalje dogovore s Družbom uključe i predstavnici Gradskog Vijeća jer smatramo da je mogući gubitak zakupa prostora u Starom Gradu posljedica ovakvih Vaših postupaka što smatram da je gubitak za obje strane.

S poštovanjem,

Damir Vandelić

Družba „Braća Hrvatskog Zmaja“

Meštar gospodarstva i kaštelan Ozlja

Bilješka: Sastanak s predstavnicima grada Ozlja

Ozalj, 23. Svibanj 2019., 17:00-19:45h, ured gradonačelnice

Nazočni:

- Družba Braće Hrvatskoga Zmaja (DBHZ), kaštelan Ozlja, g. Damir Vandelić
- Grad Ozalj:
 - Gradonačelnica, gđa mr sc Gordana Lipšinić
 - Zamjenik gradonačelnice, g. Stjepan Basar
 - Predsjednik gradskog vijeća, g. Stjepan Zoretić
 - Pročelnica Jedinственog upravnog odjela, gđa Lidija Bošnjak
 - Voditelj Odsjeka za urbanizam i komunalne poslove, gđa Vesna Cvijak
 - Voditelj Odsjeka za proračun, financije i gospodarstvo, gđa Kristina Kožar Perez
 - Ravnatelj Zavičajnog muzeja Ozalj, g. Stjepan Bezjak

Teme:

- 1) Aneks ugovora o zakupu Zavičajnog muzeja u Starom Gradu Ozlju
- 2) Priključak na sustav odvodnje
- 3) Obnova pristupnog mosta
- 4) Razno

Add 1) Aneks ugovora o zakupu

- a) Danas je zakupnina 8.000 kn/mjesec za 820,47 m² ili 9,75 kn/m². Napravljena je tržišna procjena visine najma koja pokazuje da je najam od 42 kn/m² te je procjena poslana gradonačelnici i 9. svibnja 2019. putem e-maila i tražili smo sastanak 16. svibnja u prostorijama Družbe (zakupodavca), a na kraju je dogovoren sastanak u Ozlju 23. svibnja.
- b) Grad Ozalj ima sljedeća ograničenja za podizanje zakupnine:
 - a. rebalans proračuna je planiran u rujnu 2019. pa bi, da se maksimalno iskoristi planirani budžet, stoga maksimalna moguća zakupnina od 1.6.-31.8. mogla biti 18.600 kn.
 - b. Grad ne može preuzimati obveze izvan mandata pa će se cijene zakupa definirati samo za trajanje mandata.
- c) Dogovor je sljedeći:
 - a. Zakupnina:
 - i. 18.600 kn/mjesec od 1.6. do 31.8.2019., a grad (gradska tvrtka Azelia eko d.o.o.) preuzima hortikulturno uređenje parka i zelenog pojasa oko grada u 2019.
 - ii. 20.000 kn/mjesec od 1.9.-31.12.2019.
 - iii. 22.000 kn/mjesec od 1.1.-31.12.2020.
 - iv. 24.000 kn/mjesec od 1.1.-31.12.2021. sve bez PDV-a (provjeriti da li DBHZ ima obvezu PDVa?)
 - b. Zavičajni muzej preuzima obvezu snositi cjelokupne troškova električne energije (sada je obveza razdvajanje mjerila i revizija im to zamjera), a kada se izvode radovi, izvođač je u obvezi tražiti građevinski priključak od HEP-a.
 - c. Kod izvođenja radova i pružanja usluga DBHZ će ponude tražiti i od lokalnih ponuđača.

Add 2) Aneks ugovora o zakupu

- a) Potrebno je naručiti projekt odvodnje, preporučljivo odmah i projekt vodovoda.
- b) G. Stjepan Bezjak se ponudio da naprave arheološko sondiranje vezano uz rutu kanalizacije i preuzme ishođenje potrebnih suglasnosti konzervatora. Za isto DBHZ treba dati suglasnost. G. Bezjak će se javiti g. Vandeliću po toj temi.

Add 3) Obnova pristupnog mosta

- a) Preporuka Grada Ozlja je da most ostane dio čestice u posjedu grada Ozlja radi lakšeg obrazlaganja kod daljeg investiranja i održavanja (zaštita). Ako DBHZ želi preuzeti most, treba izraditi parcelacijski elaborat.
- b) DBHZ je osigurao materijal.
- c) Grad Ozalj je potvrdio spremnost da osigura pričvrzni materijal i vijke, a rad bi odradila inženjerija HV s kojima je gradonačelnica razgovarala.

Add 4) Razno

- a) G. Bezjak zahtjeva da se ukloni skela HEDOM-a iz prostorija muzeja te navodi da su elektroinstalacije u upitnom stanju. Muzej želi zadržati površinu 820 m², ali je spreman prilagoditi se budućoj namjeni i preseliti se unutar Starog Grada, a zadržati istu površinu.

Dogovor je sastanak u roku 6 tjedana te dostava prijedloga aneksa prije sljedećeg sastanka.