

## PROCJEMBENI ELABORAT – PR I-29/2021



**z.k.č. 1375 k.o. Križevci**

Nekretnina: **Zemljište u Križevcima , čest. zem. 1375 k.o. Križevci**  
Lokacija: **Petra Preradovića ( kod k.br. 16), 48260 Križevci**  
Naručitelj: **DOBAR GRADITELJ d.o.o. u stečaju , Zagrebačka 1, 21000 SPLIT**  
Svrha: **Utvrđivanje sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine**

**Procjenitelj:**  
**Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak**  
Dračasta 5, 20000 Dubrovnik  
e-mail; [zlatko.bender@du.t-com.hr](mailto:zlatko.bender@du.t-com.hr)  
tel; 020/411-215, GSM; +385/98216-615



Dubrovnik, 26.1.2021. godine

**VLASNIK:**

**Prema upisu u zk. Identifikaciji**

**IZVRŠITELJ:**

**Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak**

Dračasta 5, Dubrovnik

### **SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA**

**Nekretnina**

Adresa:	Zemljište u Križevcima , čest. zem. 1375 k.o. Križevci Petra Preradovića ( kod k.br. 16), 48260 Križevci
Zemljišnoknjižni uložak:	752
Zemljišnoknjižna čestica:	1375
ZK katastarska općina:	Križevci
Općinski sud:	Križevci, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL Križevci
Katastarska čestica:	1375
Katastarska općina:	Križevci
Namjena:	Zemljište unutar granica građevinskog područja
Datum pregleda nekretnine:	26.01.2021.
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

**Pokazatelji vrijednosti**

Mišljenja sam da tržišna vrijednost;

za nekretninu:

**k.č.zem. 2059/2 k.o. Stanković**

na lokaciji:

**Petra Preradovića ( kod k.br. 16), 48260 Križevci**

iznosi:

**183.000,00 kn**

ili po tečaju

1 € = 7,561842 kn

primjenjuje se od 26.01.2021. godine

**24.195,06 €**

**Primjedba;**

„Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PNP-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.“

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

## **SADRŽAJ:**

- 1. Zadatak**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status**
- 6. Rekapitulacija površina**
- 7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 8. Odabir metode procjenjivanja**
- 9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
  - 9.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina**
  - 9.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom**
    - 9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu**
    - 9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)**
  - 9.3. Izračun dobitaka i odbitaka**
- 10. Rekapitulacija - zaključak**
- 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 12. Prilozi**
  - fotografije
  - dokumentacija

## 1. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: u naravi zemljište na z.k.č. 1375, upisane u ZK. izvadak br. 752 k.o. Križevci na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja.

Zemljište se nalazi na predjelu centra križevaca, u sastavu grada Križevci. Na zemljištu nema izgrađen građevinski objekt, niti je započela gradnja građevinskog objekta.

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

## 2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

z.k. uložak/ <b>PL</b>	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	
					z.k.	katastar
752	Križevci	1375	***	ORANICA	770,00	***
<b>8357</b>	Križevci	***	1375	ORANICA	***	770,00
<b>POVRŠINA UKUPNO ( m<sup>2</sup> ):</b>					<b>770,00</b>	<b>770,00</b>

Vlasnik: Prema upisu u zk. Identifikaciji

Teret: Prema priloženom izvatku iz zemljišne knjige

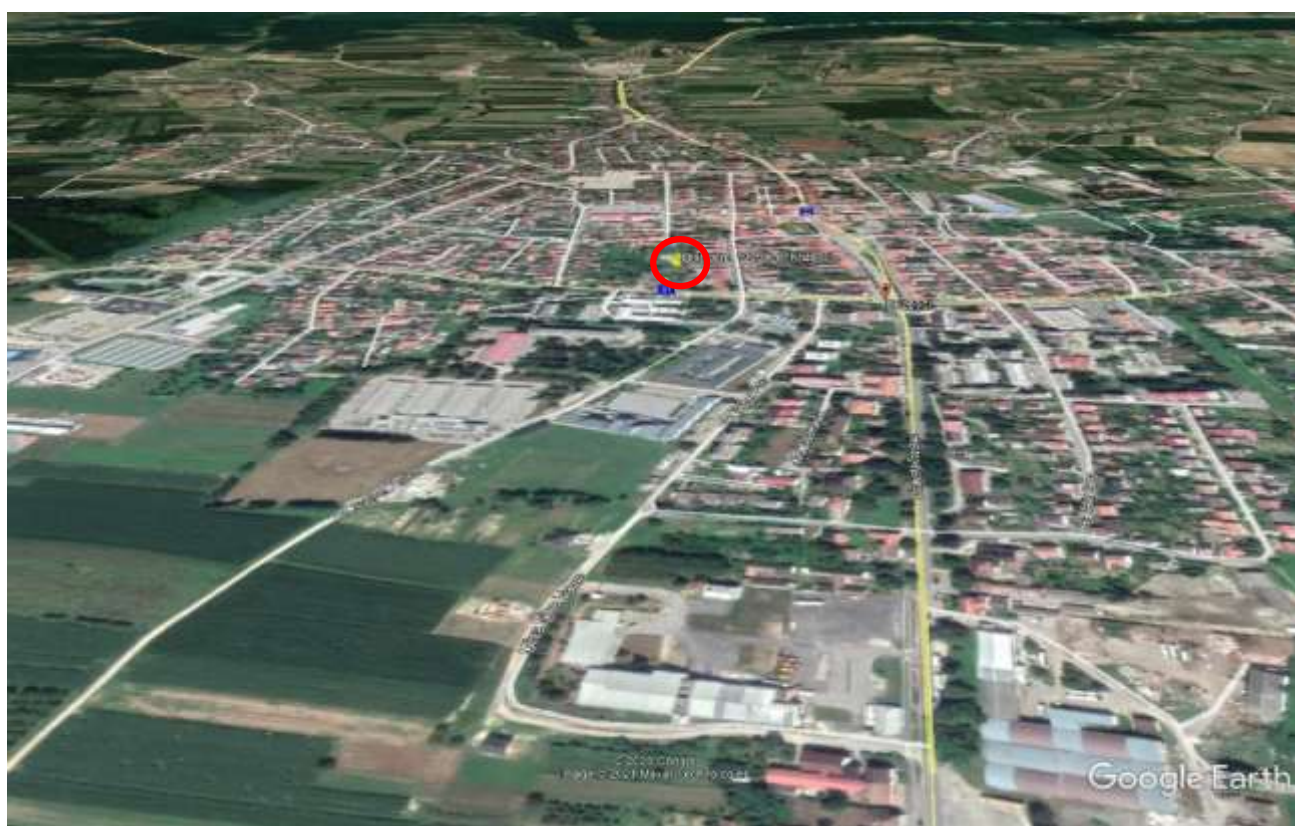
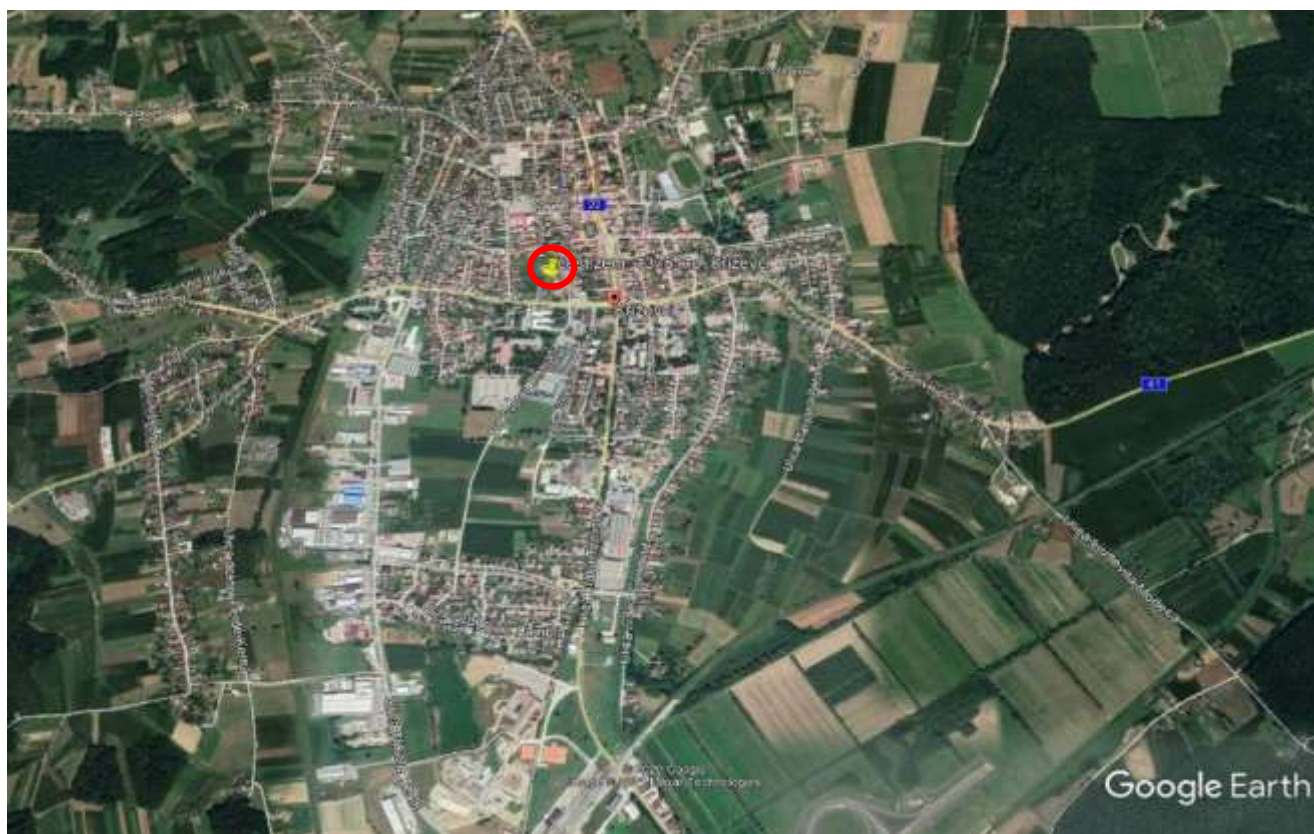
### LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se na području GRADA KRIŽEVCI, na z.k.č.br.: 1375 K.O. Križevci, SREDIŠNJA MIKROLOKACIJA. Okolne parcele su slične namjene i oblika.

**Mikrolokacija nekretnine, Izvor: Google Earth**



**Makrolokacija nekretnine, Izvor: Google Earth**



### 3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 26.01.2021.  
Datum kakvoće: 26.01.2021.  
Datum vrednovanja: 26.01.2021.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

#### **Popis dokumentacije dostavljene na uvid :**

1. Izvadak iz zemljišne knjige, zk.uložak br.: 752, K.O. KRIŽEVCI, od 26.01.2021. godine, neslužbena kopija prijepis sa sa WEB-a.
2. Popis katastarskih čestica s korisnicima i adresama, PL. broj: 8357 k.o. Križevci, neslužbena kopija, prijepis sa WEB-a.
3. Izvod iz katastarskog plana, k.o. Stanković neslužbena kopija sa WEB-a.

Stanje unutar katastarskog i zemljišnoknjižnog je usklađeno u smislu oblika i površina.

#### **Napomene i ograde:**

Pri izradi procjene su se koristili od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci (e- prostorni plan, Geoportal DGU...). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

## 4. Popis primjenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

### • Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Zakon o gradnji	(NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima	
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)	
Zakon o zemljišnim knjigama	(NN 63/19)

### • Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima	(NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju	(NN 88/17)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade	(NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa	(NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(NN 59/20)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave	
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora	

### • Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.  
Bilten 259, Hrvatska narodna banka, svibanj 2020.  
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.  
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.  
Indeksi cijena stambenih objekata za drugo tromjesečje 2020. Državni zavod za statistiku, Zagreb, 12.10.2020. godine

### Napomene i ograde:

**Nije predmet ovog Elaborata procjene imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**

Pri izradi procjene nije predložena cjelokupna originalna dokumentacija te su se za izradu procjene koristili neslužbeni web podaci (e-izvadak iz zemljišne knjige, e-posjedovni list, grafički izvodi iz PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE, Geoportal DGU...). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

## 5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status

Predmet procjene je građevinsko zemljište unutar građevinskog područja naselja Križevci, centar grada, Koprivničko-Križevačka županija, na z.k.č. 1375 k.o. Križevci, upisano u zk.ul. 752 k.o. Križevci. Zemljište je unutar obuhvata građevinskog područja naselja M1 namjene, sukladno prostornom planu GRADA KRIŽEVACA. Zemljište pripada MJEŠOVITOJ NAMJENI, PRETEŽITO STANOVANJE, klasifikacijske oznake M.

Na predmetnoj parceli nema izgrađen građevinski objekt.

Parcela je pravilnog geometrijskog oblika, ukupne površine 770,00 m<sup>2</sup>.

### U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

Pristup na javnu prometnu površinu: DA

Vodovod priključak NE

Kanalizacija priključak NE

Elektroopskrba priključak NE

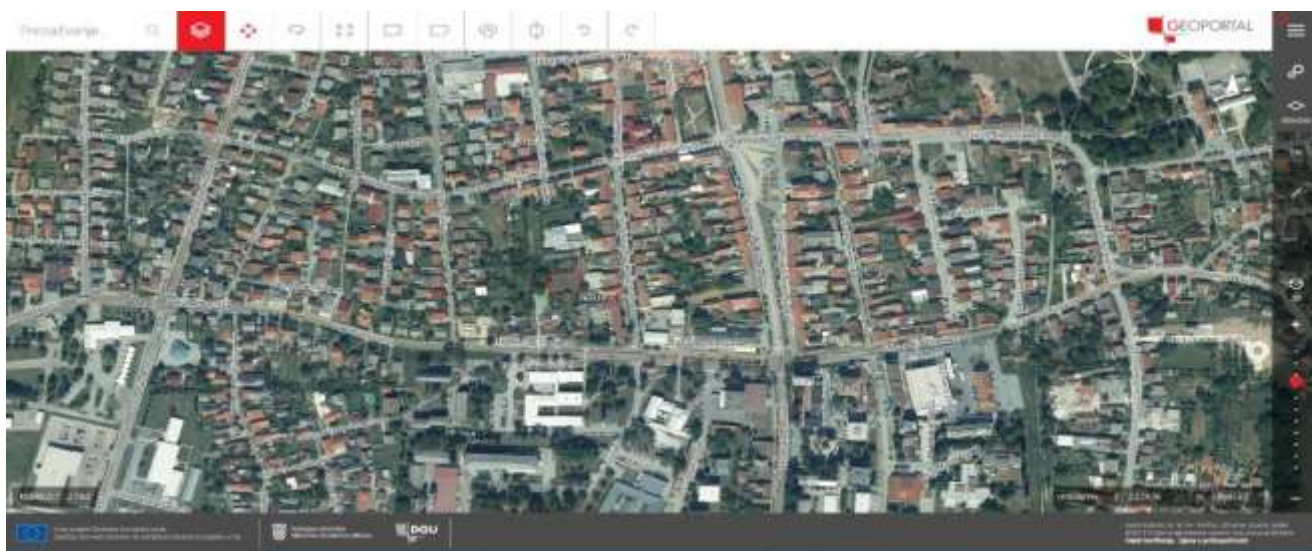
Plin priključak: NE

DTK priključak: NE

Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15: I

Vrijednost zemljišta biti će izražena prema tržišnim vrijednostima takve vrste zemljišta na okolnim područjima, s obzirom na površinu, namjenu i način korištenja zemljišta.

### PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTAL DGU PREGLEDNIKU



Izvor: <http://geoportal.dgu.hr/>

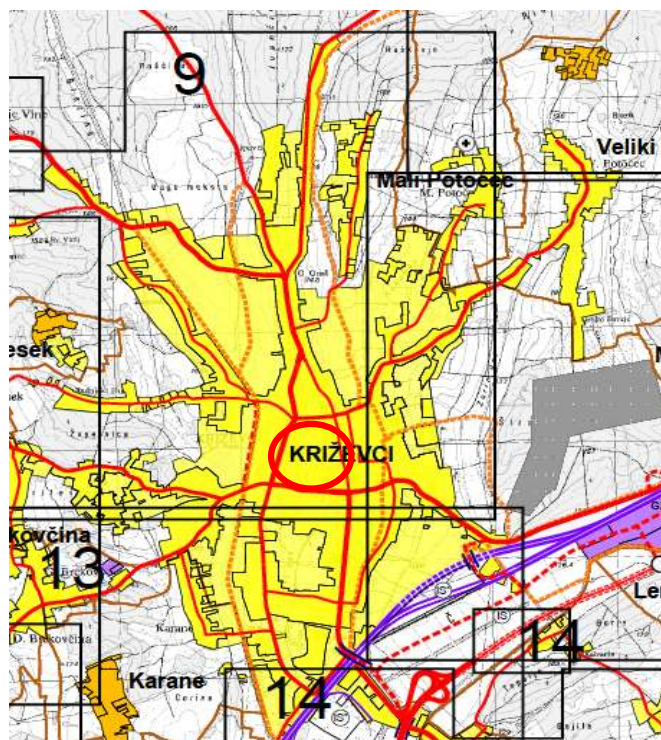
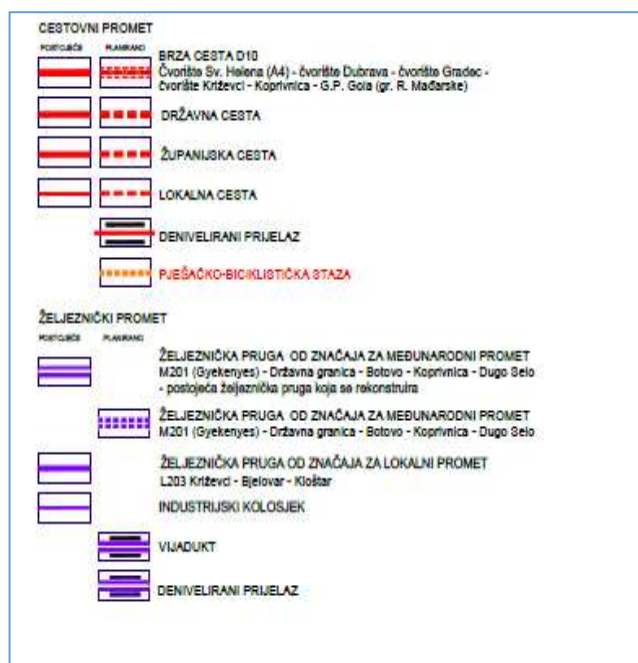
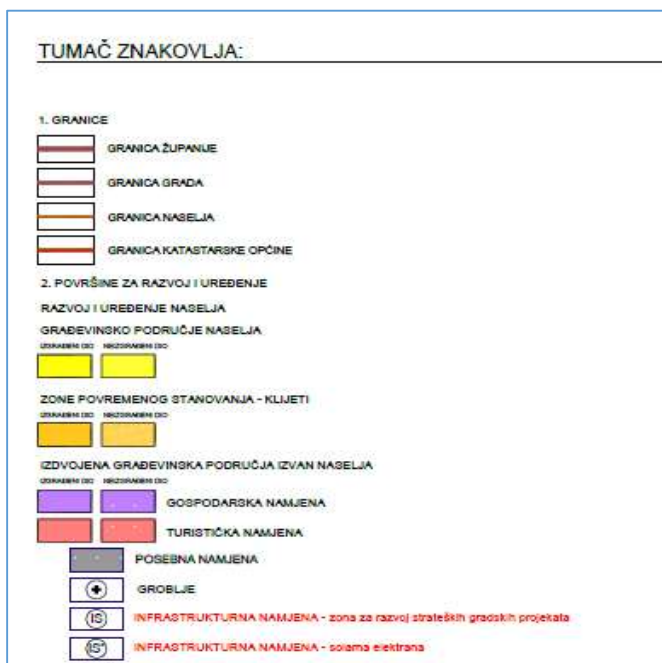
## 5.1. PROSTORNO PLANSKI STATUS NEKRETNINE

Čest. Zem. 1375 k.o. Križevci- zemljište UNUTAR POVRŠINA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA  
(SI.VJESNIK GRADA KRIŽEVACA

PPU GRADA KRIŽEVACA- 1. Korištenje i namjena površina; M1:5000-

GRAD KRIŽEVCI				
2005.	<a href="#">SV 3/05</a>	Prostorni plan uređenja Grada Križevaca	Urbing d.o.o.	<a href="#">SV 2/97</a>
2007.	<a href="#">SV 1/07</a>	Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Križevaca	Zavod za prostorno uređenje KKŽ	<a href="#">SV 11/05</a>
2009.	<a href="#">SV 1/09 – ispr.</a>	ispravak u tekstualnom dijelu II.ID	/	/
2011.	<a href="#">SV 1/11</a>	II. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Križevaca	Urbing d.o.o.	<a href="#">SV 3/10</a>
2013.	<a href="#">SV 1/13</a>	Usklađenje PPUG-a i UPU-a Gospodarske zone Cubinec	Urbing d.o.o.	<a href="#">SV 8/12</a>
2014.	<a href="#">SV 4/14</a>	III. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Križevaca	Urbia d.o.o.	<a href="#">SV 7/13</a>
2015.	<a href="#">SV 4/15</a>	IV. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Križevaca	Urbia d.o.o.	<a href="#">SV 2/15</a>
2016.	<a href="#">SV 1/16 – pročišćeni tekst</a>			
2017.	<a href="#">SV 7/20</a>	V. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Grada Križevaca	Urbing d.o.o.	<a href="#">SV 2/19</a> <a href="#">SV 6/19 – ispr.</a>
2020.	<a href="#">SV 8/20 – pročišćeni tekst</a>			





PPREMA PROSTORNOMM PLANU GRADA KRIŽEVACA , PREDMETNA ČESTICA ZEMLJE 1375 K.O. KRIŽEVCI NALAZI SE UNUTAR GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA KRIŽEVCI - Izgrađeni dio. Prema GUP-u GRADA KRIŽEVCI mikrolokacija sa predmetnom česticom zemlje 1375 k.o. Križevci nalazi se unutar granica površina građevinskog poodručja naselja M1, mješovita namjena pretežno stanovanje.





#### MJEŠOVITA NAMJENA

##### Članak 20.

(1) Površine predviđene za mješovitu namjenu podijeljene su u tri podnamjene; pretežito stambenu namjenu, pretežito poslovnu i pretežito poljoprivredna gospodarstva – klijeti.

Na površinama predviđenim za mješovitu namjenu moguće je graditi i uređivati pretežito stambenu namjenu (M1), i pretežito poslovnu namjenu (M2)

(2) Na građevinskim česticama unutar zone mješovite namjene – pretežno stambene – M1 postojeće i planirane građevine mogu biti se graditi i uređivati kao stambene, stambeno-poslovne, a iznimno i poslovne, čiji sadržaji ne ometaju osnovnu namjenu.

(3) Unutar zone M1 mogu se graditi i jednonamjenske građevine stambene, javne i društvene te iznimno poslovne namjene. Na građevnim česticama mješovite – pretežito stambene namjene - M1, mogu se graditi i uređivati prostori za:

trgovačke i uslužne sadržaje; javne i prateće sadržaje; društvene djelatnosti; turističke i ugostiteljske sadržaje; tihi obrt i usluge domaćinstvima bez štetnih utjecaja na okoliš; vjerske sadržaje; šport i rekreaciju; druge namjene koje sadržaje koji dopunjuju stanovanje, ali ga ne ometaju (osobne usluge, poslovni prostori - uredi i sl.) ;(4) Prateći sadržaji iz ovog stavka mogu biti u sklopu stambene građevine.

# 1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA

## TUMAČ ZNAKOVLJA:

	GRANICA OBUHVATA
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
	NEUREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA
<b>MJEŠOVITA NAMJENA</b>	
	M1 - pretežito stambena
	M2 - pretežito poslovna
<b>JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA</b>	
	D1 - upravna i javna, D2 - socijalna, D3 - zdravstvena
	D4 - predškolska, D6 - školska, D8 - visoko učilište, D7 - kultura, D8 - vjerska

<b>GOSPODARSKA NAMJENA</b>	
	<b>PROIZVODNA NAMJENA</b> I1 - pretežito industrijska, I2 - pretežito zanatska
	<b>POSLOVNA NAMJENA</b> K1 - pretežito uslužna, K2 - pretežito trgovačka, K3 - komunalno-servisna
	<b>PROIZVODNA NAMJENA I/ILI POSLOVNA NAMJENA</b>
	<b>UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA</b> T1 - hotel, T3 - kamp
	<b>ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA</b> R1 - šport, R2 - rekreacija, R3 - kupalište, R4 - hipodrom, R2/T - rekreacijsko-turistička, R1/T - rekreacijsko-turistička
	<b>JAVNE ZELENE POVRŠINE</b> Z1 - javni park
	<b>ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE</b>
	<b>ZAŠTITNE ŠUMSKE POVRŠINE</b>
	<b>VODNE POVRŠINE</b> (jezero, retencija)
	<b>POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA</b> (prometni koridor, benzinske stanice, autobusni i željeznički kolodvor, javna gradska parkirališta, kamionski terminali, trafostanice iznad 20 kV)
	<b>GROBLJE</b>

## MJEŠOVITA NAMJENA

Članak 20.

(1) Površine predviđene za mješovitu namjenu podijeljene su u tri podnamjene; pretežito stambenu namjenu, pretežito poslovnu i pretežito poljoprivredna gospodarstva – klijeti.

Na površinama predviđenim za mješovitu namjenu moguće je graditi i uređivati pretežito stambenu namjenu (M1), i pretežito poslovnu namjenu (M2)

(2) Na građevinskim česticama unutar zone mješovite namjene – pretežno stambene – M1 postojeće i planirane građevine mogu biti se graditi i uređivati kao stambene, stambeno-poslovne, a iznimno i poslovne, čiji sadržaji ne ometaju osnovnu namjenu.

(3) Unutar zone M1 mogu se graditi i jednonamjenske građevine stambene, javne i društvene te iznimno poslovne namjene. Na građevnim česticama mješovite – pretežito stambene namjene - M1, mogu se graditi i uređivati prostori za:

trgovačke i uslužne sadržaje;

javne i prateće sadržaje;

društvene djelatnosti;

turističke i ugostiteljske sadržaje;

tihi obrt i usluge domaćinstvima bez štetnih utjecaja na okoliš;

vjerske sadržaje;

šport i rekreaciju;

druge namjene koje sadržaje koji dopunjuju stanovanje, ali ga ne ometaju (osobne usluge,

poslovni prostori - uredi i sl.) ;

(4) Prateći sadržaji iz ovog stavka mogu biti u sklopu stambene građevine.

## VISINA GRAĐEVINA

### Članak 62.

(1) Visina građevina mora biti usklađena s tipologijom izgradnje i visinom susjednih građevina s iste strane ulice s kojima čini cjelinu.

(2) Ovisno o tipologiji izgradnje određene su sljedeće najviše visine osnovnih i pomoćnih građevina:

Tip izgradnje	E	V (m)
OBITELJSKI	(Po+P+2K+Pk) (Po+S+Pr+1K+Pk)	12
VIŠESTAMBENI	(Po+S+P+ 3K+Pk)	45 16
POMOĆNE GRAĐEVINE	(Po+S+P)	4,5

**SAŽETAK PROSTORNO PLANSKIH GRUNTOVNIH I KATASTARSKIH OSOBINA ČESTICE**

1, 2 LOKACIJA		
	grad KRIŽEVCI	predio Stanković sjeveroistočna mikrolokacija
	površina	770,00
3 ZEMLJIŠNIK		
	k.č. (SI) k.o.KRIŽEVCI	1375
	Površina proc. (m2)	770,00
	Vlasništvo	PREMA UPISU U ZK. IZVATKU
4 KATASTAR		
	k.č. (NI) k.o. KRIŽEVCI	1375
	Površina (m2)	770,00
	Posjednik	PREMA UPISU U POSJEDOVNOM LISTU
5 GEOPORTAL		
	Postojeće stanje	prirodna RAVNA LEDINA , nešto visokog i nisko raslinje
6 PPUG		
	GP	DA (dio GP naselja Križevci)
	Namjena	građevinsko zemljište
	Status (I; N; NN)	NEIZGRAĐENO
	kig	***
	kis	0,4
	Obveza izrade UPU-a	nema
8 UPU		
	Detaljna namjena	SUKLADNO GUP-u grada Križevci ; M1-mješovita namjena pretežito stanovanje

**OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE**
**Članak 57.**

Za smještaj stambene (i uz nju poslovne građevine) ili stambeno-poslovne građevine određuju se slijedeće najmanje dimenzije građevnih čestica, te u ovisnosti od njih i najveći koeficijenti izgrađenosti;

- u dovršenim dijelovima naselja:

tip izgradnje	najmanje dimenzije građevne čestice		najveći Kig
	širina (m) po regulacijskom pravcu	površina (m2)	
OBITELJSKI			

45

URBING D.O.O., SRPANJ 2020.

**GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA KRIŽEVACA V. IZMJENE I DOPUNE**

-samostojeći (SS)	12	240	0,3
-dvojni (D)	10	200	0,35
-skupni (S)	6	120	0,4
VIŠESTAMBENI	<del>30</del> Bez ograničenja uz uvjet zadovoljavanja propisanih udaljenosti od međa (osigurati vatrogasne pristupe)	<del>600</del> Bez ograničenja uz uvjet zadovoljavanja propisanog kig-a	<del>0,4; 0,5</del> Odnosno najviše 0,7 u zoni Centar iz članka 4 ovih Odredbi kad je riječ o zamjenskoj građevini

## OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

### Članak 57.

Za smještaj stambene (i uz nju poslovne građevine) ili stambeno-poslovne građevine određuju se slijedeće najmanje dimenzije građevnih čestica, te u ovisnosti od njih i najveći koeficijenti izgrađenosti;

- u dovršenim dijelovima naselja:

tip izgradnje	najmanje dimenzije građevne čestice		najveći Kig
	širina (m) po regulacijskom pravcu	površina (m <sup>2</sup> )	
OBITELJSKI			

45

URBING D.O.O., SRPANJ 2020.

## GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA KRIŽEVACA V. IZMJENE I DOPUNE

-samostojeći (SS)	12	240	0,3
-dvojni (D)	10	200	0,35
-skupni (S)	6	120	0,4
VIŠESTAMBENI	<del>30</del> Bez ograničenja uz uvjet zadovoljavanja propisanih udaljenosti od međa (osigurati vatrogasne pristupe)	<del>600</del> Bez ograničenja uz uvjet zadovoljavanja propisanog kig-a	<del>0,4</del> , 0,5 Odnosno najviše 0,7 u zoni Centar iz članka 4 ovih Odredbi kad je riječ o zamjenskoj građevini

## 6. Rekapitulacija površina

Površina parcele iskazana je temeljem dostavljenih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta (od strane naručitelja). Predočeni Izvadak iz zemljišne knjige od 23.12.2020., zk.uložak br.: 752 k.o. KRIŽEVCI

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m²)	
					z.k.	katastar
752	Križevci	1375	***	ORANICA	770,00	***
8357	Križevci	***	1375	ORANICA	***	770,00
<b>POVRŠINA UKUPNO (m²):</b>					770,00	***

fotografije sa očevida



## 7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 7.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

U trećem tromjesečju 2020. ostvaren je djelomičan oporavak realne gospodarske aktivnosti, nakon snažnog pada realnog BDP-a u prethodna tri mjeseca uzrokovanog globalnom pandemijom koronavirusa i mjerama uvedenim za njezino suzbijanje. Realni BDP tako je porastao za 6,9% na tromjesečnoj razini, nakon pada od 15,0% tri mjeseca prije. Na godišnjoj razini realni BDP bio je u trećem tromjesečju za 10,0% manji u odnosu na isto razdoblje prošle godine.

Realni BDP bi se mogao smanjiti za 8,9% u 2020. godini, a zatim porasti za 4,9% u 2021.

Očekivani gospodarski rast u 2021. neće omogućiti povratak na razinu gospodarske aktivnosti prije izbijanja pandemije, jer bi pandemija mogla ostaviti i neke dugoročne posljedice.

Rastu investicija mogla bi pogodovati veća raspoloživost sredstava iz fondova EU-a, iz čega će se financirati i znatne nove investicije radi obnove Zagreba nakon potresa. Model brze procjene BDP-a upućuje na rast gospodarske aktivnosti u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na prethodna tri mjeseca, ali taj rast neće biti dovoljan da nadoknadi pad iz prethodnog tromjesečja (Slika 1.) Unatoč oporavku obujma građevinskih radova u srpnju i kolovozu 2020. bio je na razini prosjeka posljednjeg tromjesečja 2019. (Slika 3.)

Kamatne stope na prvi put ugovorene kredite uglavnom pokazuju ista kretanja (Slika 4.)

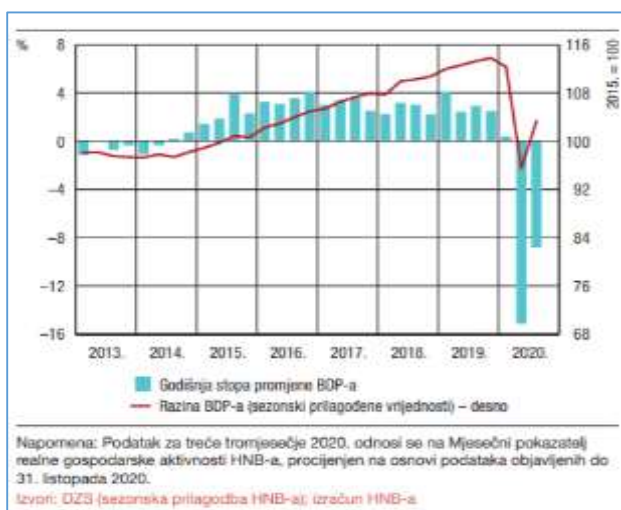
Izvor: HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze, 9/2020, str. 3; HNB, Bilten br. 263, str. 3 i 4

### 7.2 Građevinski sektor

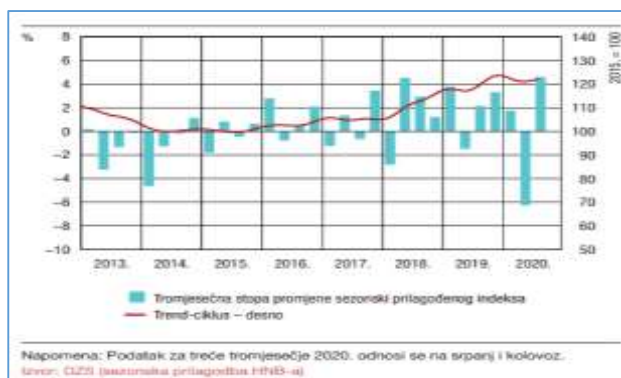
Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do listopada 2020. u usporedbi s istim razdobljem 2019. manji je za 7,4%.

Izvor: DZS, Izdane građevinske dozvole u listopadu 2020., 15. prosinca 2020.

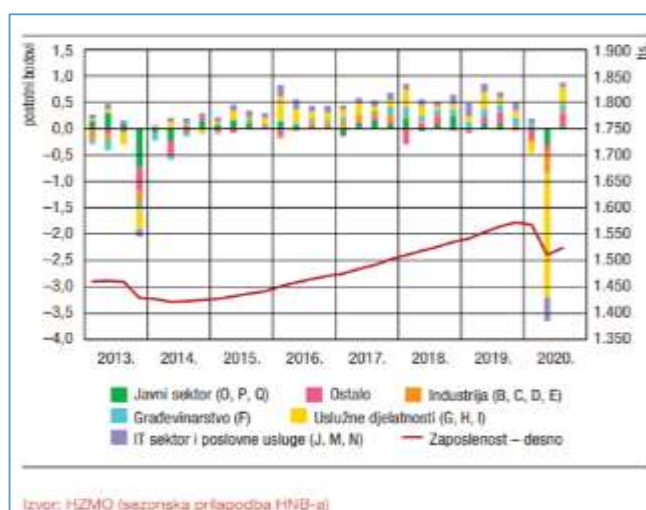
Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



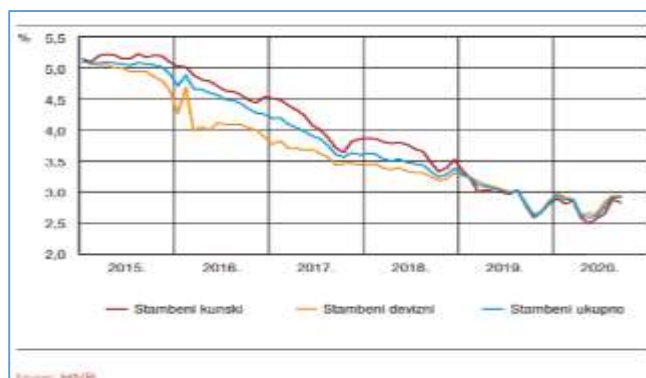
Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Slika 4. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb. kredite stanovništvu



### 7.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

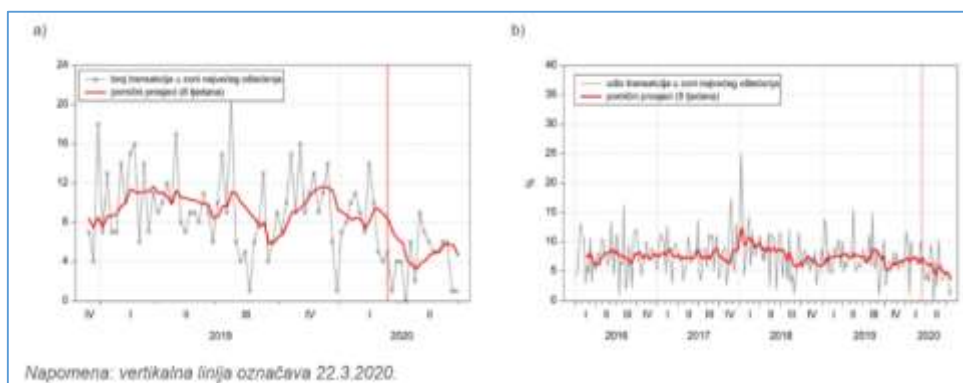
Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %. Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

#### 7.3.1 Utjecaj potresa i koronakrize na tržište nekretnina u Zagrebu

Broj prodanih nekretnina u središtu Grada Zagreba i posebno u Donjem gradu, gdje su nekretnine oštećene u potresu najgušće raspoređene, u posljednjim se mjesecima prepolovio (Slika 10.). Smanjenu sklonost kupnji nekretnine u središtu grada ne treba pretežno pripisivati potresu. Konstruirani tjedni pokazatelji ilustriraju kako broj i udio transakcija koje se odnose na zonu oštećenu potresom počinju opadati nekoliko tjedana prije potresa. Taj pad aktivnosti na tržištu nekretnina koincidira s početkom pandemije, kada je postupak kupoprodaje nekretnina zbog uvedenih epidemioloških mjera bio znatno otežan. Smanjena aktivnost na tom području u skladu je s povećanom atraktivnošću života izvan središta grada i novim trendovima u načinu života koje je potaknula pandemija, kao što su držanje fizičkog razmaka ili rad od kuće.

Slika 5. Broj i udio transakcija na tjednoj razini u zoni najvećeg oštećenja od potresa



##### 7.3.1.1 Pandemija je uzrokovala i pad turizma u Zagrebu te snažniju prenamjenu nekretnina iz dnevnog u dugoročni najam

Stoga istovremeno opada potražnja za nekretninama u središtu grada koje bi imale turističku namjenu, dok, s druge strane, raste ponuda stanova za dugoročni najam ili kupovinu u tom dijelu grada. Sve navedeno reflektira se i na cijene najma u središnjem dijelu grada. Broj stanova oglašanih za najam tako raste za sve analizirane dijelove grada od početka 2020. godine, što je djelomično posljedica spomenute prenamjene nekretnina na području cijeloga grada. No, nakon potresa broj oglašanih stanova u Donjem gradu, koji obuhvaća i dijelove grada najviše nastradale potresom i brojne nekretnine u kratkoročnom najmu, raste puno brže od onoga u Maksimiru i Gornjem gradu te Medveščaku. Usporedba indeksa cijena najma pak pokazuje da su cijene najma u Donjem gradu pale u odnosu na ostale dijelove grada, posebice u odnosu na Maksimir i Gornji grad odnosno Medveščak, dva dijela grada koje smatramo supstitutima Donjem gradu.

### 7.3.1.2 Cijene stambenih nekretnina u središtu grada padaju, ali ne utječu bitno na ukupna kretanja

Sve navedeno utječe na cijene nekretnina u središtu grada, u kojem su tijekom svibnja i lipnja cijene nekretnina bile niže otprilike za 10% u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Treba pritom istaknuti da je ukupan broj transakcija na identificiranom području središta grada i Donjeg grada s gusto raspoređenim objektima oštećenima u potresu vrlo malen i stoga nema bitan utjecaj na agregatno kretanje cijena na razini cijelog Zagreba, u kojem su, zaključno s podacima za lipanj, cijene u daljnjem porastu. Da bi se ispitali eventualni posredni učinci potresa i na ostale dijelove grada, u kojima oštećenja od potresa iz ožujka nisu tako gusto raspoređena, konstruirani su i indeksi cijena za nekretnine u dvije dodatne karakteristične zone grada. Prva zona, osim nekretnina u središnjem dijelu grada, uključuje i sve ostale nekretnine čija je udaljenost od ovog dijela grada manja od 500 metara. Na sličan način definira se i druga zona, koja obuhvaća nekretnine čija je udaljenost unutar 1000 metara. Indeksi pokazuju kako pad cijena slabi s udaljavanjem od zone s najgušćim oštećenjima od potresa pa tako primjerice za nekretnine koje su do 1000 metara udaljene od zone pogođene potresom cijene nekretnina više ne padaju, već rastu.

Izvor: <https://www.hnb.hr/-/utjecaj-pandemije-i-potresa-na-trziste-nekretnina-u-zagrebu-u-prvoj-polovini-2020>

### 7.3.2 Stanovi

Do početka koronakrize, rezidencijalno tržište nekretnina bilo je u silovitom usponu. Naime, krajem 2019. i početkom 2020. godine cijene rezidencijalnih tj. stambenih nekretnina dosegle su rekorde iz nikad ponovljene 2008. godine. Za to je trebalo dugih 12 godina. Pritom je važno je napomenuti da je u 2019. godini i BDP dostigao razinu iz 2008. Iako s krajem 2019. Hrvatska ima niz od 23 uzastopna kvartala rasta BDP-a, gotovo svi smo svjesni da će se niz zaustaviti u 2020. Kako nam povijesni podaci pokazuju, u 19 kvartala s padom BDP-a cijene nekretnina padale su u 17 kvartala, a u 48 kvartala rasta BDP-a (razdoblje od 2003. do 2019.), cijene su rasle u njih 40. Ovo su snažni indikatori da će cijene nekretnina za stambenu namjenu padati. Kako kroz sljedećih 2-3 godine nećemo dosegnuti BDP iz 2008. (to smo upravo postigli u 2019. godini), vrlo je vjerojatno da će doći do korekcije cijene nekretnina. U prvom polugodištu 2020. prosječna cijena 1 m<sup>2</sup> novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a, iznosila je 12 939 kuna. Ta cijena veća je za 2,2% u odnosu na drugo polugodište 2019. i za 4,6% u odnosu na prvo polugodište 2019.

U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m<sup>2</sup> svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 12 824 kune.

Izvori: <https://lider.media/poslovna-scena/hrvatska/trziste-nekretnina-promatrajte-i-ne-kupujte-nekretnine-po-trenutno-trazenim-cijenama-131523> i DZS, Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2020., 8. rujna 2020.

Slika 6. Indeks cijena stambenih objekata

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE				
	IV - VI 2020. <sup>1)</sup> Q2 2020	IV - VI 2020. I - III 2020	IV - VI 2020. IV - VI 2019	
Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	130,87	1,8	8,3	House price index - total
Novi stambeni objekti	111,34	3,4	4,5	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	134,23	1,6	8,8	Existing dwellings
Grad Zagreb <sup>2)</sup>	142,54	1,2	8,7	City of Zagreb <sup>2)</sup>
Jadran <sup>2)</sup>	126,30	0,7	5,9	Adriatic coast <sup>2)</sup>
Ostalo <sup>2)</sup>	115,90	6,0	13,4	Other <sup>2)</sup>

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100).  
2) Poje pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe računanja indeksa cijena stambenih objekata možete preseliti na poveznici [Statistika.gov.hr](https://statistika.gov.hr).  
1) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).  
2) The list of towns and municipalities in the Republic of Croatia for the purpose of calculating the house price index can be downloaded on the link [Statistika.gov.hr](https://statistika.gov.hr).

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Slika 7. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2019. i 2020.

13.1.3. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup> HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup> Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor. Users are kindly requested to state the source.							
Godina Year		Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) <sup>2)</sup> Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) <sup>2)</sup>					
Tromjesečje Quarter		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2019.	Q1	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
	Q2	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
	Q3	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
	Q4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5
2020.	Q1	9,1	-1,2	10,5	12,8	5,7	8,7
	Q2	8,3	4,5	8,8	8,7	5,9	13,4

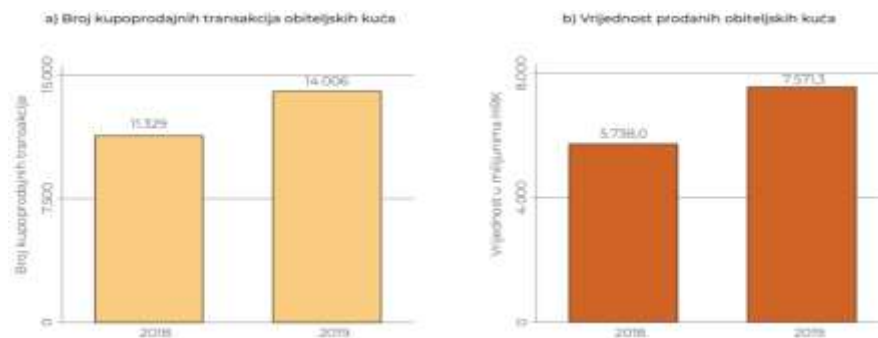
Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

### 7.3.3 Kuće

S više od 1.000 transakcija obiteljskih kuća u 2019. predvode Grad Zagreb, Osječko-baranjska i Zagrebačka županija. Nakon njih slijede Splitsko-dalmatinska, Istarska, Primorsko-goranska i Zadarska županija. U Gradu Zagrebu od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena kuća u 2019., najveći rast ostvaren je u općini Maksimir, od 101% i općini Granešina, od 85,1%.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Slika 8. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2018. i 2019.



Izvor: EIZ i MGIPU

### 7.3.4 Poslovni prostori

Broj transakcija u 2018. povećao se za 32,2%, a ostvarena stopa rasta broja transakcija u 2019. je dvostruko veća od stope rasta ostvarene u 2018., što znači da je u 2019. tržište poslovnih nekretnina bilo u snažnoj ekspanziji. Broj transakcija ostvaren u 2019. ujedno je i najveći ostvareni broj transakcija u razdoblju od 2012. do 2019.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU i HIZ i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

### 7.3.5 Zemljišta

Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. porastao za 8,6% u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7%. 2019. godine ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4%. Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kune po m<sup>2</sup>. U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna cijena m<sup>2</sup> poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kn u Sisačko-moslavačkoj do 3,3 kn u Krapinsko-zagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kn/m<sup>2</sup>.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU i HIZ

## 7.4 Turistički sektor

U prvih jedanaest mjeseci 2020. u komercijalnim smještajnim objektima turisti su ostvarili 6,9 milijuna dolazaka i 40,6 milijuna noćenja, što je 63,8% manje dolazaka i 55,1% manje noćenja turista u odnosu na isto razdoblje 2019.

Utjecaj daljnjeg širenja bolesti COVID-19 vidljiv je i u studenome 2020. u komercijalnim smještajnim objektima, u kojima je ostvareno samo 87 tisuća dolazaka i 269 tisuća noćenja turista, što je 77,7% manje dolazaka i 67,2% manje noćenja turista u odnosu na studeni 2019.

Izvori: Izvor: www.dzs.hr, Turizam u studenome 2020., 12. siječnja 2021.

Slika 9. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2020.

Hotel			
Županija	Ukupno objekata	Ukupan broj smještajnih jedinica	Ukupan broj stalnih kreveta
2*	49	3871	7817
3*	312	20166	39637
4*	335	30258	58594
5*	47	6322	12389
<b>Hotel - ukupno RH:</b>	<b>743</b>	<b>60617</b>	<b>118437</b>
Hotel baština (heritage)	22	379	757
Difuzni hotel	2	32	62
Integralni hotel	22	423	905
Hotel posebnog standarda	4	1096	2196
<b>ukupno RH:</b>	<b>793</b>	<b>62547</b>	<b>122357</b>

Izvor: <https://mint.gov.hr/pristup-informacijama/kategorizacija-11512/arhiva-11516/11516>

## 7.5 Industrijska proizvodnja

Industrijska se proizvodnja u ožujku smanjila za 2,8% u odnosu na veljaču, dok je na tromjesečnoj razini prvog tromjesečja bila niža za 0,9% u odnosu na prosječno ostvarenje iz prethodna tri mjeseca.

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, svibanj 2020

## 7.6. Aktualni rizici tržišta nekretnina

Prema grafu na slici 9. poslovna su se očekivanja na mjesečnoj razini poboljšala u građevinarstvu i uslugama, u industriji su se zadržala na razini rujna, a u trgovini pogoršala. Poslovni je optimizam u listopadu u svim djelatnostima bio bolji od prosječne razine iz prethodna tri mjeseca, ali i dalje znatno ispod razine s početka 2020. godine. Pritom je najsnažnije pogoršanje optimizma zabilježeno u trgovini i uslugama.

Očekuje se da će u Hrvatskoj pandemija utjecati na segmentaciju cijena nekretnina te na smanjenje potražnje i pad cijena nekretnina ukoliko se ova situacija produži u dužem vremenskom roku, a koja uvelike ovisi o psihološkom momentu jer je optimizam građana nužan za oporavak tržišta nekretnina.

Izvor: HNB, Bilten br. 263, str. 3

Slika 10. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



## 8. Odabir metode procjenjivanja

### 8.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 8.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

#### 8.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

### **8.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM**

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

#### **Zaključak:**

**S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.**

**Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema zakonu NN 78/15 i pravilniku NN 105/15, odnosno podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.**

## 9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### 9.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

<b>Usporedba 1</b> .....	ID Nekretnine (PU) - 4253360	<b>ICSN:</b> 126,30
Lokacija	KRIŽEVCI	tečaj na dan transakcije 1Euro= 7,561842 kn
Datum ugovora:	26.01.2021.	
K.č.:	533/2	
K.o.:	Križevci	
Površina:	160,00	m <sup>2</sup>
Cijena (kn):	24.177,99	
Cijena (€):	3.197,37	
Cijena po m <sup>2</sup> :	19,98	€
Namjena:	M1	
Kategorija:	2.	
IDZKC	1371829	



<b>Usporedba 2</b> .....	ID Nekretnine (PU) .....	4064947
Lokacija:	KRIŽEVCI	
Datum ugovora:	08.07.2019.	<b>ICSN:</b> 118,05
K.č.:	914/7	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,393233 kn
K.o.:	Križevci	
Površina (m <sup>2</sup> ):	1.042,00	m <sup>2</sup>
Cijena (kn):	234.407,58	
Cijena (€):	31.705,69	
Cijena (€/m <sup>2</sup> ):	30,43	€
Namjena:	M1	
Kategorija:	1.	
IDZKC	1184302	



**Usporedba 3** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 3693150

Lokacija: KRIŽEVCI

Datum ugovora: 30.01.2017. ICSN: 102,25

K.č.: 1172/2 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,484344 kn

K.o.: Križevci

Površina (m²): 672,00 m²

Cijena (kn): 150.000,00

Cijena (€): 20.041,84

Cijena (€/m²): 29,82 €

Namjena: M1

Kategorija: 1.

IDZKC 801918



**Usporedba 4** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4305073

Lokacija: KRIŽEVCI

Datum ugovora: 06.08.2020. ICSN: 126,30

K.č.: 611/2

K.o.: Križevci

Površina (m²): 342,00 m²

Cijena (kn): 80.000,00

Cijena (€): 10.710,05

Cijena (€/m²): 31,32 €

Namjena: M1

Kategorija: 1.

IDZKC 1302850

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,469618 kn



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 126,30

## 9.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNOSTI\*

13.1.3.

**INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>**  
**HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>**  
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.  
Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
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
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

\* izvor: www.dzs.hr

\* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )
KRIŽEVCI	19,98	126,30	126,30	1,0000	19,98
KRIŽEVCI	30,43	118,05		1,0699	32,55
KRIŽEVCI	29,82	102,25		1,2352	36,84
KRIŽEVCI	31,32	126,30		1,0000	31,32

#### 9.2.1.1. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN 105/15, Čl. 20.)

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m <sup>2</sup> )
KRIŽEVCI	***	***	19,98	1,00	19,98
KRIŽEVCI	***		32,55	1,00	32,55
KRIŽEVCI	***		36,84	1,00	36,84
KRIŽEVCI	***		31,32	1,00	31,32

## 9.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje

### 9.2.2.1. Odstupanje u kakvoći zemljišta

Petra Preradovića ( kod k.br. 16), 48260 Križevci	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 3
	Petra Preradovića ( kod k.br. 16), 48260 Križevci	KRIŽEVCI	KRIŽEVCI	KRIŽEVCI	KRIŽEVCI
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
Izjednačena cijena	--	19,98	32,55	36,84	31,32
Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja		19,98	32,55	36,84	31,32
Površina zemljišta	770,00	160,00	1.042,00	672,00	342,00
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	30,17	19,98	32,55	36,84	31,32
Kategorija zemljišta-PRIOLOG 4 PRAVILNIKA	I	II	I	I	I
Prilagodba	1,00	0,80	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	31,42	24,98	32,55	36,84	31,32
<b>Indikator vrijednosti po m<sup>2</sup></b>	<b>31,42</b>	<b>24,98</b>	<b>32,55</b>	<b>36,84</b>	<b>31,32</b>
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):		-20%	0%	0%	0%
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:		6,44	-1,13	-5,42	0,11
Odstupanje od prosjeka u postotku:		21%	4%	17%	0%
Kvadrat odstupanja:		41,51	1,28	29,34	0,01
Standardno odstupanje:	4,25	14%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	8,49	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
<b>Vrijednost zemljišta:</b>			<b>24.195,06 €</b>		

### 9.3. Izračun odbitaka i dobitaka

**ODBICI:**

1. Odbitak zbog troškova rušenja objekata na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	0,00 €
2. Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	
Odvodnja	0,00 €
Vodovod	0,00 €
DTK i stupovi rasvjete	0,00 €

**DOBICI:**

1. Vodni doprinos	0,00 €
2. Komunalni doprinos	0,00 €
3. Priključci	m2      0,00      Eura/m2      0,00      0,00 €

---

<b>Sveukupna tržišna vrijednost:</b>	<b>24.195,06</b>	<b>€</b>
--------------------------------------	------------------	----------

---

S obzirom na nedostatak podataka o razinama buke za područja predmetne i poredbenih nekretnina, usvaja se da je razina buke ista za sve nekretnine:  $K_b=0$  Prema podacima iz strateške karte buke za cestovni promet za predmetnu i poredbene nekretnine, smatra se da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine.

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, nisu identificirani izvori zagađenja zraka koji bi mogli imati posebnog utjecaja na tržišnu vrijednost predmetne ili poredbenih nekretnina, pa se usvaja da je utjecaj zagađenja zraka identičan za sve nekretnine:  $K_{zz}=0$

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina procjenjivane parcele m2:	770,00
namjena zemljišta prema PPU Općine Orebić;	M1
Mjera:	prema odrednicama GUP-a, PPU -a.
Kategorija:	I
Lokacija:	Petra Preradovića ( kod k.br. 16), 48260 Križevci
Dan vrednovanja:	26.01.2021.

## 10. Rekapitulacija - zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Zemljište u Križevcima , čest. zem. 1375 k.o. Križevci  
na adresi: Petra Preradovića ( kod k.br. 16), 48260 Križevci  
ZK kat.č.: 1375  
ZK k.o.: Križevci  
z.k.ul.: 752

### utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna\* vrijednost zemljišta izvan građevinskog područja 8IV ktg.) na predmetnoj lokaciji iznosi:

<b>183.000,00 kn</b>
<b>24.195,06 €</b>
<b>31,42                      €/m<sup>2</sup></b>
<b>238,00                      KN/m<sup>2</sup></b>

1€ = 7,561842 kn

### Napomena:

„Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PNP-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.“

### Izrada:

**Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak**



\*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

Dubrovnik, 26.1.2021. godine

## 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Potvrđujem da osobno kao i potpisnik ovog elaborata (ovlaštena osoba) nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese sa predmetom vještačenja. Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnosti i nekretnina. Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom nalazu su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ovog nalaza i mišljenja. Položajni nacrti, opisi i podaci svake vrste korišteni u ovom vještačenju koji su dobavljeni od strane investitora, katastarsa, sudskog spisa, zemljišnoknjižnog odjela i tijela državne uprave i drugih državnih institucija smatraju se istinitim i točnim te ne snosim odgovornost za točnost podataka.

Usluga pružena od strane vještaka-procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim zakonskim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti spora, nekretnina ili bilo kojih drugih relevantnih činjenica i pretpostavki. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će moja imovina. Moje potpuno izvorno vještvo, nadopune izvornog vještva, izmjene ili djelove izvornog vještva, nadopuna vještva koji su izrađeni u analognom ili digitalnom obliku možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije isključivo uz moje pisano odobrenje. Izvorno vještvo, nadopune izvornog vještva, izmjene vještva bilo koje vrste smatraju se cijelinom bez isključivanja pojedinih djelova ili stavaka. Izvorno vještvo, nadopune i izmjene vještva isključivo su izrađene za potrebe predmetnog postupka na koje se odnosi vještvo te se bez mogeg pisanog odobrenja nemože koristiti za bilo koji drugi privatni postupak ili postupke pred bilo kojim tijelom državne uprave ili državnih institucija unutar RH. Navedeni uvjeti odnose se na dopune vještva koja su izrađena na osnovu izvornih vještava i na izvorna vještva u kojima u izjavi o nepristranosti ova klauzula nije navedena.

Ovo vještvo i njegovi prilozi mogu sadržavati povlaštene informacije i/ili povjerljive informacije. Molimo Vas da vještvo ne čitate ako niste zainteresirana stranka u sudskom postupku ili nemate pisano odobrenje. Ako ste ovo vještvo primili greškom, molimo Vas da o tome obavijestite pošiljatelja i da izvorno vještvo, nadopune vještva i izmjene vještva uključujući sve privitke uništite bez čitanja ili bilo kakvog pohranjivanja. Ako niste isključivi korisnik izvornog vještva, nadopuna vještva i izmjena vještva uključujući sve privitke, ne smijete koristiti, otkriti, proslijediti, umnožiti, tiskati ili na bilo koji drugi način upotrijebiti bez mogeg pisanog odobrenja. Svako neovlašteno korištenje, objavljivanje, prerada, obrada, reprodukcija, prikazivanje, predočavanje, prenošenje, snimanje, ili bilo koji drugi oblik neovlaštene uporabe ovog vještva, nadopuna i izmjena podliježe kaznenoj i prekršajnoj odgovornosti kao i građanskopravnoj zaštiti jer sadrži autorsko djelo zaštićeno odredbama Zakona o autorskom pravu. Zadržavamo pravo na povlačenje u bilo kojem trenutku izvornog vještva, nadopuna, izmjena i svih djelova vještva ukoliko se pojavi mogućnost financijske štete, pravne odgovornosti bilo koje vrste te bilo koje vrste pritiska od strane svih stranaka u postupku na osobu vještaka. Temeljem ove izjave smatram da ste upoznati sa svim pravnim obvezama i ograničenjima koje se odnose na izvorno vještvo, nadopune, izmjene i privitke vještva. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u moju listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće

Izrada;

**Zlatko Bender dipl.inž.građ.stalni sudski vještak**

stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Dubrovnik, 26.1.2021. godine

## **12. Prilozi**



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru  
 ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL KRIŽEVCI  
 Stanje na dan: 26.01.2021. 00:16

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315532, KRIŽEVCI

Broj ZK uložka: 752

Broj zadnjeg dnevnika: Z-373/2013  
 Aktivne plombe: Z-875/2021

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1375	ORANICA U PRERADOVIĆEVOJ ULICI			770	
		UKUPNO:			770	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Z-1680/08 od 30. svibnja 2008.	
1.1	Zabilježeno je da preko čkr. 1374 u zkul. 7435 uknjiženo pravo služnosti prolaza i provoza za korist čkr. 1375.	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 DOBAR GRADITELJ D.O.O., SPLIT, ZAGREBAČKA 1	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.01.2021.

[PREGLED GLAVNE KNJIGE](#)[PREGLED KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA](#)[PREGLED STATUSA PREDMETA](#)

Podaci o ZK predmetu

Općinski sud / ZK odjel\*:

Općinski sud u Bjelovaru / Zemljišnoknjižni odjel Križevci



Broj ZK predmeta:

Z - 875 / 2021

✖ Poništi

✓ Pregledaj

Pregled statusa predmeta

OPĆINSKI SUD U BJELOVARU, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRIŽEVCI

Broj predmeta: Z-875/2021

Stanje na dan: 26.01.2021 00:16

Primljeno:	20.01.2021 10:04
Oznaka spisa:	St-538/2019
Sadržaj prijedloga:	Zabilježba otvaranja stečajnog postupka
Bilješka o kretanju spisa:	IZRADA NACRTA RJEŠENJA
Način rješenja:	
Datum rješenja:	
Datum provedbe:	
Datum otpreme:	

©2014-2021 - Ministarstvo pravosuđa i uprave te Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana. Izjava o pristupačnosti.

Sadržaj aplikacije isključiva je odgovornost Ministarstva pravosuđa i uprave te Državne geodetske uprave i ne odražava nužno gledišta Europske unije.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KOPRIVNICA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KRIŽEVCI

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 26.01.2021. 00:16

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KRIŽEVCI (Mbr. 315532)

Posjedovni list: 8357

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DOBAR GRADITELJ D.O.O., ZAGREBAČKA 1, SPLIT (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	D b	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1375	PRERADOVIĆEVA	770	16		
			ORANICA	770			
Ukupna površina katastarskih čestica				770			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KRIŽEVCI

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KRIŽEVCI, 315532  
k.č. br.: 1375

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=dkpViewerPublic>

1/2



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U DUBROVNIKU  
URED PREDSEDNIKA  
4 Su-492/16  
Dubrovnik, 1. veljače 2017.

Županijski sud u Dubrovniku po sutkinji ovlaštenoj za obavljanje poslova sudske uprave Jositi Begović, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14, 123/15 i 29/16 - dalje: Pravilnika), a povodom zahtjeva Zlatka Bendera za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom

r i j e š i o j e:

ZLATKO BENDER, dipl. ing. građ. iz Dubrovnika, Dračasta 5, **ponovno se imenuje** stalnim sudskim vještakom iz područja **graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina** na vrijeme od **4 (četiri)** godine.

Obrazloženje

Rješenjem ovog suda pod brojem 4 Su-555/12 od 31. siječnja 2013.g. Zlatko Bender imenovan je stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva na vrijeme od 4 (četiri) godine. Istom je rješenjem pod brojem 4 Su-548/15 od 22. prosinca 2015.g. prošireno područje vještačenja i na procjenu vrijednosti nekretnina.

Spomenuti je u roku iz čl. 12. st. 2. Pravilnika podnio zahtjev za ponovnim imenovanjem. Uz zahtjev je priložio dokaze o ispunjavanju uvjeta iz čl. 12. st. 3. Pravilnika.

S obzirom da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete za ponovno imenovanje, to je valjalo odlučiti kao u izreci temeljem odredbe čl. 12. st. 5. Pravilnika.



Sutkinja ovlaštena obavljati poslove  
sudske uprave:

Josita Begović

D-NA:

1. vještaku,
2. Ministarstvu pravosuđa RH,
3. Općinskom sudu u Dubrovniku.