

Posl. broj: St-18/2025

ARS 03-32/2025

## PROCJEMBENI ELABORAT

NEKRETNINA: Kuća za odmor i zemljišta  
LOKACIJA: Leštakovec 337, čkbr. 1711/2 i 1713/3 k.o. Kelemen  
NARUČITELJ: Hannig nekretnine d.o.o. u stečaju, Leštakovec 337  
VLASNIK: Hannig nekretnine u stečaju d.o.o., Leštakovec 337  
SVRHA: Stečajni postupak



Tržišna vrijednost

**Kuća za odmor i zemljišta, Leštakovec 337, čkbr. 1711/2 i 1713/3  
k.o. Kelemen**

**43.030,00 €**

Varaždin, 28.03.2025.

Izradio :

**Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.**

**Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i  
procjenu nekretnina**



## SADRŽAJ

- RJEŠENJE - IMENOVANJE SUDSKOG VJEŠTAKA
- 1. UVOD I OPĆI PODACI
- 2. OPIS I ZATEČENO STANJE NEKRETNINA
- 3. ISKAZ KORISNIH POVRŠINA
- 4. ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- 5. PROCJENA ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA
- 6. PROCJENA GRAĐEVINE - KUĆE ZA ODMOR - TROŠKOVNA METODA
- 7. ZAKLJUČAK
- 8. REZIME
- 9. VLASNIČKA DOKUMENTACIJA

## RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



Republika Hrvatska  
 Županijski sud u  
 Varaždinu  
 Varaždin, Braće Radić 2  
 Ured predsjednika suda  
 Broj: 4 Su-273/2022-4  
 Varaždin, 19. rujna 2022.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20., 21/22. i 60/22.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

## RJEŠENJE

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, Fabijanska 23, OIB: 90892878742, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, rješenjem broj 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 24. listopada 2022.

## Obrazloženje

1. Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (presliku rješenja o ponovnom imenovanju iz prethodnog mandata pod brojem 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje pod poslovnim brojem: Klasa: 034-04/22-03/6 Ur.broj: 341-25-05/8-22-393928 od 12. rujna 2022., popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za period od 4. svibnja 2022. do 4. svibnja 2023.).
2. Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.
3. Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. Aleksandar Samac, Varaždin, Fabijanska 23
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Varaždin
5. u spis

## RJEŠENJE TVRTKE



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDSEDNICE SUDA

Broj: 4 Su-428/2021-4  
Varaždin, 12. siječnja 2022.

Predsjednica Trgovačkog suda u Varaždinu Marija Levanić-Škerbić odlučujući povodom zahtjeva za imenovanje stalnim sudskim vještakom nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu Pravilnik) donosi,

## RJEŠENJE

- I Društvu ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, OIB: 96795844378, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Trgovačkog suda u Varaždinu.
- II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Aleksandar Samac dipl. ing. građ.

## Obrazloženje

Društvo ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, podnijelo je zahtjev za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu te je uz zahtjev priložena dokumentacija propisana Pravilnikom.

Ispitavši osnovanost zahtjeva utvrđeno je da je tvrtka ARSING d.o.o. Varaždin, registrirana u Trgovačkom sudu u Varaždinu za obavljanje djelatnosti vještačenja, te da tvrtka ima zaposlenog sudskog vještaka iz područja graditeljstva Aleksandra Samac dipl. ing. građ.

Sud je utvrdio da se protiv društva ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđivano za kazneno djelo.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, proizlazi da su ispunjeni svi zakonski uvjeti za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu na vrijeme od 4 (četiri) godine, te je stoga temeljem čl. 126. Zakona o sudovima i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDSJEDNICA SUDA  
Marija Levanić-Škerbić

Dokument je elektronički potpisan:  
MARIJA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ

Vrijeme potpisivanja:  
12-01-2022  
14:51:40



DN:  
C=HR  
O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
2.5.4.10=910048020370300738013010101  
U=VARAŽDIN  
S=LEVANIĆ ŠKERBIĆ  
O=MARIJA  
CN=MARIJA LEVANIĆ ŠKERBIĆ

## **1. UVOD I OPIS**

### **1.1. Opis zadatka:**

Temeljem zahtjeva za procjenom nekretnina od naručitelja tvrtke Hannig nekretnine d.o.o. u stečaju, Leštakovec 337, izvršen je uviđaj i pregled predmetnih nekretnina - Kuća za odmor i zemljišta na lokaciji Leštakovec 337, čkbr. 1711/2 i 1713/3 k.o. Kelemen.

Dana 27.03.2025. godine izvršio sam uviđaj na predmetnim nekretninama, kojom prilikom je izvršen pregled istih te su utvrđeni svi relevantni parametri na temelju kojih će se izraditi procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnina. Unutarnji pregled kuće za odmor na čkbr. 1711/2 k.o. Kelemen nije bio moguć.

Imovinsko-pravna dokumentacija, tereti i vlasništvo nekretnina nisu predmet procjene, te stoga nisu niti provjeravani, a u konačnici ne predstavljaju relevantan podatak koji bi mogao imati utjecaj na vrijednost nekretnina. Zbog toga se procjena ne dotiče eventualnih tereta niti vlasništva, osim navođenja trenutnog vlasnika u vrijeme procjene - konstatacije trenutnog stanja.

### **1.1. Identifikacija nekretnina:**

Predmet ove procjene su nekretnine: **Kuća za odmor i zemljišta na lokaciji Leštakovec 337, čkbr. 1711/2 i 1713/3 k.o. Kelemen:**

#### **1.1.1. zk. ul. 133 k.o. Kelemen:**

<b>1. čkbr. 1711/2 LEŠTAKOVEC .....</b>	<b>267 m2</b>
IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE .....	11 m2
DVORIŠTE .....	205 m2
KUĆA ZA ODMOR kbr.337 .....	51 m2
<b>2. čkbr. 1713/3 VINOGRAD VUKOVEC .....</b>	<b>2183 m2</b>
<b>UKUPNO:</b>	<b>2450 m2</b>

Vlasništvo: pod B, Vlastovnica

19. Vlasnički dio: 1/1 HANNIG NEKRETNINE D.O.O. U STEČAJU, LEŠTAKOVEC 337, LEŠTAKOVEC 42202 TRNOVEC BARTOLOVEČKI

Tereti: tereti su navedeni u zk.ul. 133 k.o. Kelemen pod "C".

Osvrt na stanje u gruntovnici:

Stanje u gruntovnici odgovara stanju na terenu. Na čkbr. 1713/3 nema vinograda već je to livada. Površina građevine i zemljišta su u skladu sa podacima u gruntovnici.

### **1.2. Legalitet građevine na čkbr. 1711/2 k.o. Kelemen:**

U zk.ul. 133 k.o. Kelemen pod 3.1. je zabilježba: da je za potrebe evidentiranja kuće za odmor kbr. 337 od 51 m2 na čkbr. 1711/2 u katastarskom operatu izvršeno na temelju Rješenja o izvedenom stanju Klasa:UP/I-361-07/13-01/10482, Ur.broj:2186/1-06-15-11-BM od 02.06.2015. godine izdanog od Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Varaždinske županije.

Nije dostavljena dokumentacija koja bi dokazivala legalitet građevine na čkbr. 1711/2 k.o. Kelemen.

Građevina je dijelom ucrtana i upisana u zk. dokumentaciju u površini cca 51 + 11 m2.

**Obzirom za navedenu dokumentaciju te na činjenicu da je građevina dijelom ucrtana i upisana u zk dokumetaciju, može se pretpostaviti da je ista legalna.**

### **1.3. Definicija tržišne vrijednosti i metode procjene:**

Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile. Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama vrijednosti procjene nekretnina NN 105/2015 (na snazi od 26.06.2014. godine).

Osnovne propisane i odabrane metode za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine su:

- za zemljišta **POREDBENA METODA**,
- za građevinu **TROŠKOVNA METODA**.

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH (Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31, od 08.05.2023.godine) vrijednost nekretnine se za vrijednosti do 1.000 € zakružuje na cijele brojeve, vrijedosti od 1.000 € do 10.000 € na cijele desetice, vrijednosti od 10.000 € do 100.000 € zakružuje na cijele stotice, vrijednosti od 100.000 € do 1.000.000 € se zakružuju na cijele tisućice, a vrijednosti od 1.000.000 € se zakružuju na cijele desetstisućice.

Dan vrednovanja: 27.03.2025. godine

Dan kakvoće: 27.03.2025. godine

### **1.4. Napomene:**

Napomena: Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnine. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

### **1.5. Opće napomene:**

Očevidom na terenu, na temelju vizuelnog pregleda nekretnine utvrđene su činjenice i ocjena kvalitete sa lica mjesta.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema, nasadi i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata. U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

### **1.6. Podaci o procjenitelju:**

Osoba određena za provođenje građevinskog vještačenja je stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina **Aleksandar Samac dipl.ing.građ., Arsing d.o.o. Fabijanska 23, Varaždin.**

### **1.7. Popis primijenjenih propisa te literature:**

- Zakon o građevinskom zemljištu (NN RH br.53/90)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Svi važeći normativi i propisi u graditeljstvu u RH
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji“ (mgipu.hr)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 112/17, 36/19)
- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb 2016. godine-
- Procjena vrijednosti nekretnine i sve oko toga, Šebalj, Šarić, Begić, Bijelić, Štefančić, Njegovan, Kolarić, Dimčić, Zagreb 2018. godine

## 2. OPIS I ZATEČENO STANJE NEKRETNINA

Predmetne čestice oznake čkbr. 1711/2 i 1713/3 k.o. Kelemen čine jednu cjelinu i nalaze se u istočnom dijelu naselja Leštakovec u istoimenoj ulici, cca 4 km sjeveroistočno od grada Varaždinske Toplice, na brdovitom predjelu vikendica i klijeti.

Na Slici 1. je karta lokacije.



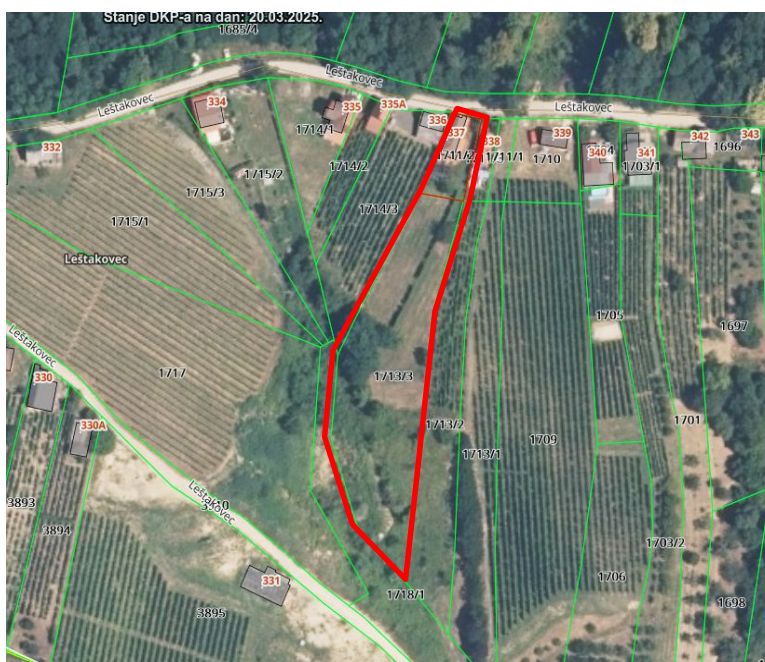
Slika 1. - karta lokacije - prikaz iz Geoportal preglednika

### 2.1. Zemljišta čkbr. 1711/2 i 1713/3 k.o. Kelemen

Zemljišta se nalaze južno od asfaltirane ulice Leštakovec. Teren je na mjestu gdje je građevina približno vodoravne nivelete, a južnije je u padu prema jugu. Pristup do čkbr. 1711/2 k.o. Kelemen je iz ulice Leštakovec sa sjeverne čestice. Čkbr. 1711/2 k.o. Kelemen je u naravi izgrađena čestica sa kućom za odmor, a čkbr. 1713/3 k.o. Kelemen je u naravi livada. Čkbr. 1711/2 k.o. Kelemen je izduženog trapezidnog oblika smjera pružanja sjever-jug. Duljina čestice je prosječno cca 25 m, a širina je cca od 9 do 13 m. Neograđeno. Čkbr. 1713/3 k.o. Kelemen je izduženog nepravilnog oblika smjera pružanja sjever-jug. Duljina čestice je cca 108 m, a širina je od 0 do 27 m.

Podaci o površini čestica navedeni su u iskazu površina (t.3.).

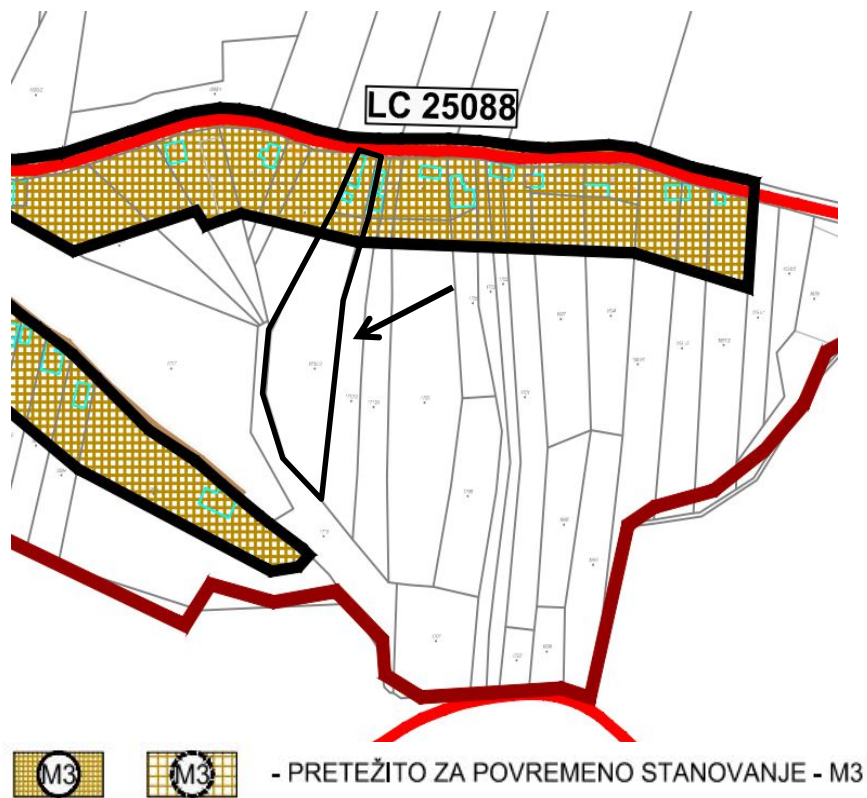
Na Slici 2. su prikazani položaj i oblik čkbr. 1711/2 i 1713/3 k.o. Kelemen.



Slika 2. - položaj i oblik - prikaz iz Geoportal preglednika - čkbr. 1711/2 i 1713/3 k.o. Kelemen su uokvirene crveno.

## 2.2. Osvrt na prostorni plan

Iz podataka u PPU Općine Jalžabet - 4. izmjene i dopune - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA IMBRIOVEC JALŽABETSKI, LEŠTAKOVEC I PIHOVEC - karta 4.1. (izvor file:///C:/Users/Lenovo/Downloads/4\_1\_Imbriovec\_Lestakovec\_Pihovec\_ID4.pdf) vidljivo je da se čkbr. 1711/2 k.o. Kelemen nalazi unutar građevinskog područja i to u području PRETEŽITO ZA POVREMENO STANOVANJE oznake M3, a čkbr. 1713/3 k.o. Kelemen se manjim dijelom (cca 6% - zanemarivo) nalazi unutar građevinskog područja oznake M3, a većim dijelom (cca 94%) se nalazi izvan građevinskog područja naselja (za potrebe izrade ove procjene oretpostaviti će se da je čestica cijela izvan građevinskog područja naselja) (Slika 3). **Koef. izgrađenosti iznosi 0,40, koef. iskoristivosti iznosi  $3,50 \times 0,40 = 1,40$ .**



Slika 3. - prikaz iz PPU Općine Jalžabet (Leštakovec), položaj čkbr. 1711/2 i 1713/3 k.o. Kelemen je uokviren crno

- Iz PPU Općine Jalžabet - 4. izmjene i dopune - ODREDBE ZA PROVEDBU:

izvor: file:///C:/Users/Lenovo/Downloads/00%20SLUZBENI%20VJESNIK%20VZ%20ZUPANIJE%2c0BR\_18\_2023.pdf

TIPOLOGIJA GRADNJE NA POJEDINAČNOJ GRAD. ČESTICI	osnovna građevina ili ulični dio kompleksa		prateća građevina ili dvorišni dio kompleksa		pomoćne građevine	
	visina /Vos/	etažnost /Eos/	visina /Vpr/	etažnost /Epr/	visina /Vpo/	etažnost /Epo/
INDIVIDUALNA DO 3 ZKJ	zona M3					
	5 m	E=4 /Po+P+Pk/				
	zone M1 i M2					
MANJA VIŠEJEDINIČNA VIŠE OD 3 DO 6 ZKJ	8 m	E=4 /Po+P+1K+Pk/	5 m	E=3 / Po+P+Pk/	3,5 m	E=2 /Po+P/
	alternativno, samo za zone M1 i M2 u naselju Jalžabet					
	8 m	E=4 /Po+P+1K+NE/				
VEĆA VIŠEJEDINIČNA VIŠE OD 6 ZKJ	sva naselja		ne može se graditi		3,5 m	E=2 /Po+P/
	8 m	E=4 /Po+P+1K+Pk (ili NE)/				
	u zoni M3 veća višejedinična zgrada se ne može graditi					
	zone M1, M2					
	8 m	E=4 /Po+P+1K+Pk (ili NE)/	ne može se graditi		3,5 m	E=2 /Po+P/
	zona M2 samo za naselje Jalžabet					
	11 m	E=4 /Po+P+2K/				

- ZKJ - zasebna korisnička jedinica  
- u svim slučajevima se umjesto podruma (Po) može graditi suteran (S)

### 2.3. OSVRT NA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA

- Prema Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), kategorije zemljišta su:
- 1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
- 2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
- 3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
- 4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

**Zemljište čkbr. 1711/2 k.o. Kelemen se nalazi unutar građevinskog područja i to na području zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, se svrstava u 1. kategoriju zemljišta.**

**Zemljište čkbr. 1713/3 k.o. Kelemen se nalazi izvan građevinskog područja se svrstava u 4. kategoriju zemljišta.**

## **2.1. ELEMENTI TEHNIČKOG OPISA KUĆE ZA ODMOR**

- lokacija: Leštakovec 337, čkbr. 1711/2 k.o. Kelemen
- položaj u naselju: izgrađeno građevinsko područje pretežito vikend namjene
- komunalna uređenost: prilaz sa asfaltirane ulice
- Vrsta objekta: prizemna kuća za odmor sa podumom ispod dvorišnog dijela građevine
- Broj i vrsta etaža: podrum + prizemlje
- Vanjske dimenzije građevine: cca 12,00 x 4,00 m
- Visina etaže: pretp. podrum cca 2,20 m, prizemlje 2,50 m
- Godina izgradnje: pretp. kompletno uređenje i dogradnja prosječno oko 2010. godine
- Temelji: betonski / armirano-betonski, trakasti
- Nosivi zidovi: prednji dio drvena konstrukcija sa drvenom ispunom, dvorišnji dio NF / blok opeka
- Pregradni zidovi: pretp. blok opeka / gipskartonski / drveni
- Međukatna konstrukcija: pretp. dio drveni strop, dio fert strop / armiranobetnska ploča
- Krovna konstrukcija: drvena, dvostrešna
- Krovni pokrov: crijep
- Vanjska limarija: pocinčani lim
- Obrada vanjskih zidova: dvorišni dio ožbukano žbukom sa završnom oblogom
- Vrata: ulazna: drvena  
unutarinja: pretp. drvena
- Prozori: drveni
- Obrada zidova i stropova: pretp. ožbukano i obojano, u sanitarijama keramika
- Podovi: pretp. keramika, laminat, podrum cementna glazura
- Instalacija vodovoda: pretp. izvedena
- Priključak vodovoda na mjesnu mrežu: pretp. izveden
- Instalacija kanalizacije: pretp. izvedena
- Priključak kanalizacije na mjesnu mrežu: pretp. nije izvedeno
- Električne instalacije trofazne struje: izvedene
- Priključak elektroinstalacije na mjesnu mrežu: izveden
- Instalacija grijanja: pretp. grijanje na ogrjevno drvo / električne grijalice
- Priključak na gradski plin: pretp. nije izveden

**Opći dojam - prema vanjskom izgledu prosječno održavano, pretpostavka je da je unutrašnjost srednjeg stupnja opremljenosti. Fasada dogradnje dvorišnog dijela građevine nema završnu oblogu. Nema vidljivih oštećenja koja bi bila posljedica neodržavanja. Unutrašnjost građevine nije bilo moguće pregledati jer ulaz nije bio omogućen.**

### **FOTODOKUMENTACIJA KUĆE ZA ODMOR:**

**vanjski izgled:**





## **2.2. VANJSKO UREĐENJE**

Dvorište čkbr. 1711/2 k.o. Kelemen je uređeno. Prema prometnici je drvena ograda dužine cca 4,50 m, ostali dio je neograđen. Oko građevine je popločeno drvenim hrastovim daskama, te dijelom izbetonirano ukupne površine cca 50 m<sup>2</sup>. U dvorišnom dijelu je zidani roštilj i natkrivena terasa (jednostavna metalna konstrukcija veličine cca 3x3 m) na izbetoniranoj podlozi, te manji ukopani bazen. Na čkbr. 1713/3 k.o. Kelemen je nekoliko zasađenih voćaka te prema jugu nisko raslinje.

### **FOTODOKUMENTACIJA VANJSKOG UREĐENJA:**

- čkbr. 1711/2 k.o. Kelemen



- čkbr. 1713/3 k.o. Kelemen



### 3. ISKAZ KORISNE POVRŠINE

Za potrebe obračuna korisnih vrijednosti površina (KVP) te za izračun odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se korisna površina proračunata prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u dodatku A Pravilnika o metodama procjene nekretnina (čl. 7) .

- površina građevine je izvedena iz izmjere na licu mjesta, a za zemljišta iz zk.ul. 133 k.o. Kelemen.

#### 3.1. Kuća za odmor:

r.br.	opis	bruto površina (m <sup>2</sup> )	odnos neto/bruto	neto površina (m <sup>2</sup> ) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površina KVP (m <sup>2</sup> )
PODRUM, v = cca 2,20 m						
1.	podrum (cca 6,00x4,00 + 3,00x1,00 = 27,00 m <sup>2</sup> )	27,00	0,85	<b>22,95</b>	0,50	<b>11,48</b>
2.	vanjsko stubište i ulaz (cca 1,00x3,00 + 2,00x3,00 = 9,00 m <sup>2</sup> )	9,00	1,00	<b>9,00</b>	0,25	<b>2,25</b>
UKUPNO PODRUM:		36,00		<b>31,95</b>		<b>13,73</b>
PRIZEMLJE, v = cca 2,50 m						
1.	stambeni prostor (cca 12,00x4,00 + 3,00x1,00 = 51,00 m <sup>2</sup> )	51,00	0,85	<b>43,35</b>	1,00	<b>43,35</b>
2.	izbočeno prema prometnici (cca 1,30x1,00 = 1,30 m <sup>2</sup> )	1,30	0,85	<b>1,11</b>	1,00	<b>1,11</b>
3.	vanjsko stubište (cca 2,00x1,50 = 3,00 m <sup>2</sup> )	3,00	1,00	<b>3,00</b>	0,25	<b>0,75</b>
UKUPNO PRIZEMLJE:		55,30		<b>47,46</b>		<b>45,21</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>91,30</b>		<b>79,41</b>		<b>58,93</b>

#### GRAĐEVINSKE POVRŠINE I OBUJAM:

**KVP (korisna vrijednost površine):** **58,93 m<sup>2</sup>**

**netto građevinska površina (bez koef.):** **79,41 m<sup>2</sup>**

**brutto građevinska površina:** **91,30 m<sup>2</sup>**

**bruto volumen:** **258,99 m<sup>3</sup>**

#### 3.2. Zemljišta čkbr. 1711/2 i 1713/3 k.o. Kelemen:

r.br.	vrsta zemljišta	UDIO %	POVRŠINA čhv	POVRŠINA m <sup>2</sup>
1.	čkbr. 1711/2 k.o. Kelemen - građevinsko zemljište - 1. kategorija	100%	-	<b>267,00</b>
2.	čkbr. 1713/3 k.o. Kelemen - poljoprivredno zemljište - 4. kategorija	100%	-	<b>2.183,00</b>
<b>Ukupno:</b>				<b>2.450,00</b> m <sup>2</sup>

#### 4. ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

(izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

### BN Komentar 15.10.2024.

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

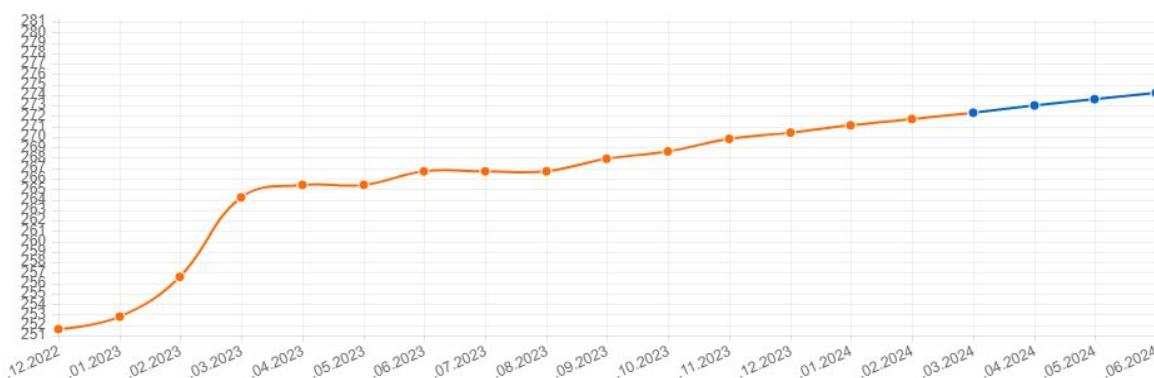
Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

### BN Index

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



BN indeks 03/2024

**272,3**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,23%**

Promjena u odnosu na godinu dana

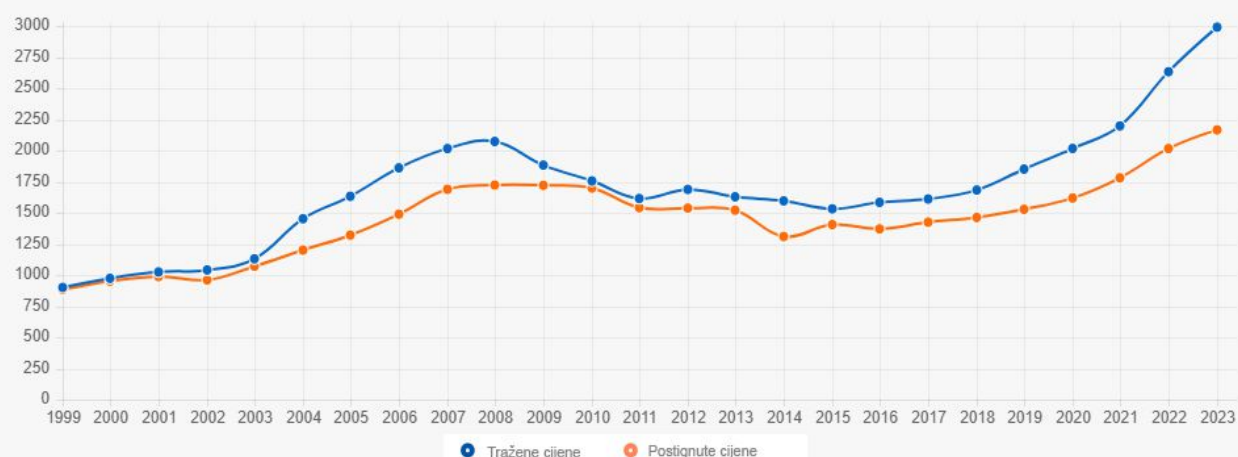
**3,10%**

U odnosu na početak godine

**0,70%**

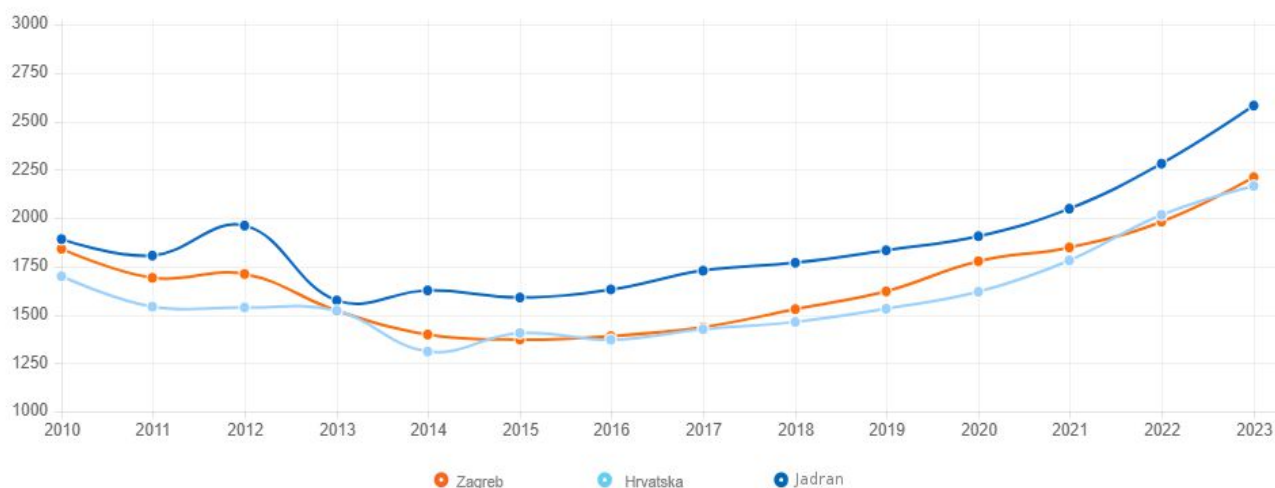
## Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



## Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



## 5. PROCJENA ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA

### 5.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

**Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je POREDBENA METODA.**

#### Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i izgrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

#### Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

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

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.

#### Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

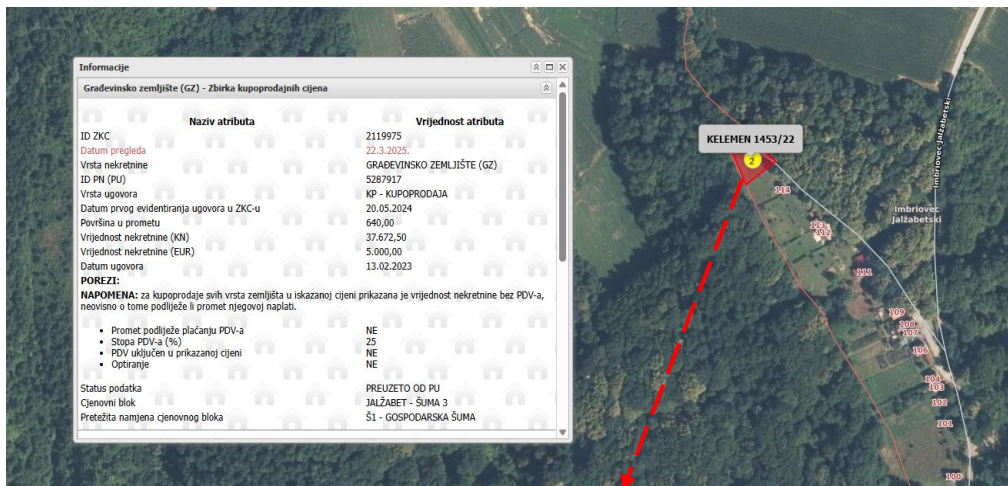
Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

**Korišteni su podaci iz eNekretnina (internetske stranice Ministarstva (apis.mpig)).**

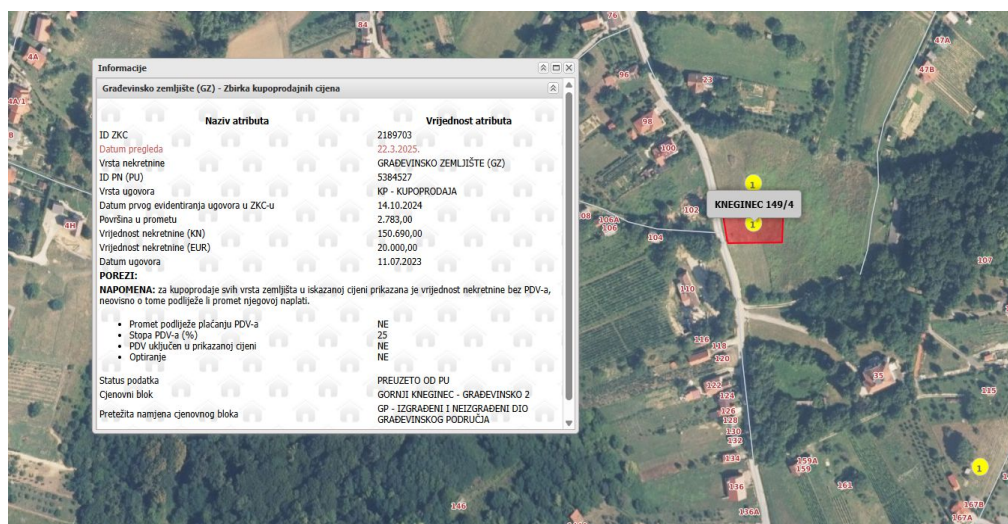
## 5.2. PROCJENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA - čkbr. 1711/2 k.o. Kelemen

### 5.2.1. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

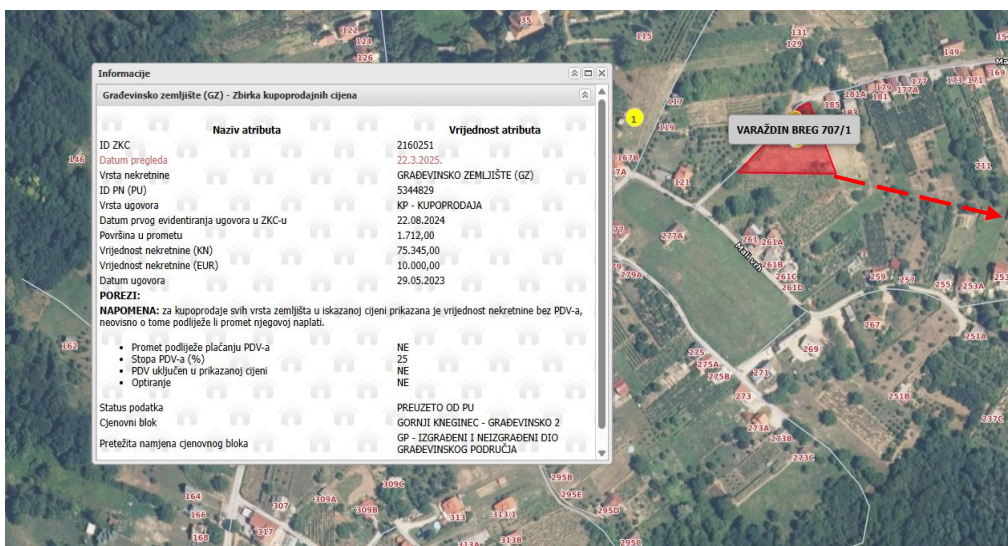
**Primjer 1: građevinsko zemljište u Imbriovcu Jalžabetskom na sličnoj lokaciji udaljenoj cca 2,00 km.**



**Primjer 2: građevinsko zemljište na sličnoj lokaciji u Varaždin Bregu udaljenoj cca 5,00 km.**



**Primjer 3: građevinsko zemljište na sličnoj lokaciji u Varaždin Bregu udaljenoj cca 5,60 km.**



## 5.2.2. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.
	Katastarska općina	Kelemen	Varaždin Breg	Varaždin Breg
	ID PN (PU) / ID ZKC	5287917	5344829	5344829
	Nadnevak sklapanja kupoprodaje	13.02.2023.	11.07.2023.	29.05.2023.
	Lokacija	Imbriovec J.	Varaždin Breg	Varaždin Breg
	Vrsta nekretnine	GZ	GZ	GZ
	Kupoprodajna cijena (€)	5.000,00	20.000,00	10.000,00
	Površina nekretnine (m2)	640,00	2.783,00	1.712,00
	Kupopr. jedinična cijena (€/m2)	7,81	7,19	5,84

150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95

## 5.2.3. Tablica - izračun jedinične cijene zemljišta:

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	154,22	162,69	165,78
	Indeks na dan vrednovanja	189,95	189,95	189,95
	Koeficijent korekcije	1,23	1,17	1,15
	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€)	9,62	8,39	6,69
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE				
Interkvalitativno izjednačenje	Lokacija	1,00	0,95	0,95
	Veličina	1,00	0,90	0,95
	Komunalna infrastruktura	1,00	1,00	1,00
	Uređenost, pogled	1,10	1,10	1,10
	Kategorija zemljišta	1,00	1,00	1,00
	Ostalo (kategorija, kis, zona)	1,00	1,00	1,00
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena		10,58	7,89	6,64
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		10%	-6%	-1%
Prosjeak (medijan)		8,37		

STATISTIČKA OBRADA PODATAKA				
Statistička obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	2,21	-0,48	-1,73
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	26,41%	-5,76%	-20,65%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u proračun (DA/NE)	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	4,89	0,23	2,99
	Suma kvadrata aps. odstupanja	8,11		
	Standardno odstupanje (±):	2,01	24,05%	
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	4,03	48,10%	
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA		
	Odabrana jedinična cijena	8,37		

#### 5.2.4. JEDINIČNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA - čkbr. 1711/2 k.o. Kelemen:

Usklađena vrijednost u €/m2:	8,37
------------------------------	------

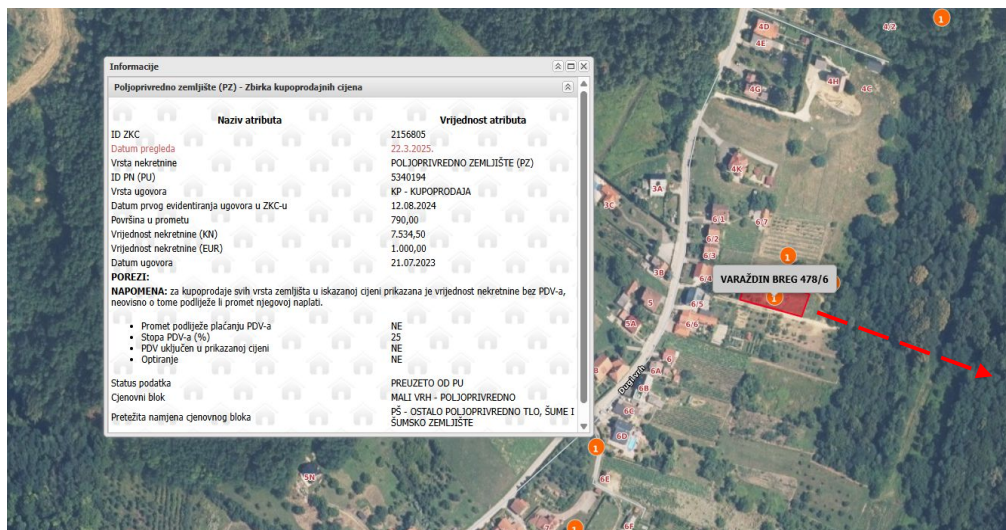
#### 5.2.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - čkbr. 1711/2 k.o. Kelemen:

	Zemljište	Površina - m2	Jed. cijena €/m2	Ukupno:
5.2.5. Građevinsko zemljište čkbr. 1711/2 k.o. Kelemen		267,00	8,37	2.235,71 €
1.				

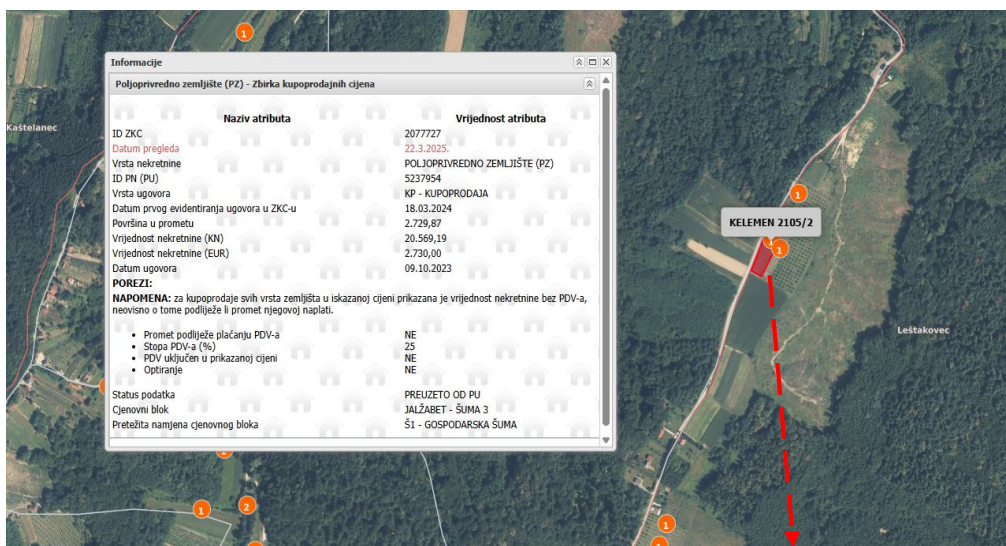
### 5.3. PROCJENA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA - čkbr. 1713/3 k.o. Kelemen

#### 5.3.1. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

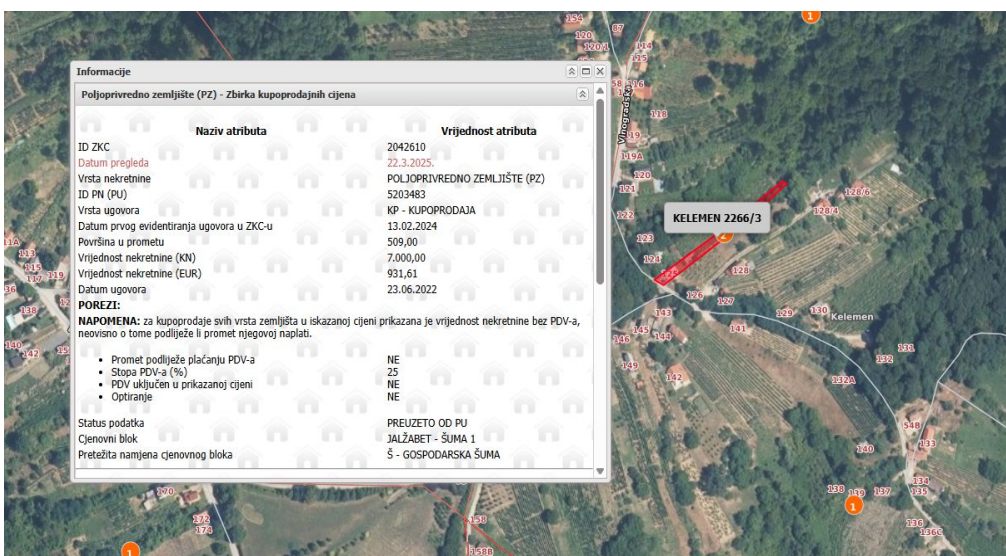
**Primjer 1: poljoprivredno zemljište na obližnjoj lokaciji u Varaždin Bregu udaljenoj cca 5,00 km.**



**Primjer 2: poljoprivredno zemljište na obližnjoj lokaciji u Leštakovcu udaljenoj cca 2,00 km.**



**Primjer 3: poljoprivredno zemljište na obližnjoj lokaciji u Kelemenu udaljenoj cca 2,00 km.**



## 5.3.2. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.
	Katastarska općina	Varaždin Breg	Kelemen	Kelemen
	ID PN (PU) / ID ZKC	5340194	5237954	5203483
	Nadnevak sklapanja kupoprodaje	21.07.2023.	09.10.2023.	23.06.2022.
	Lokacija	Varaždin Breg	Leštakovec	Kelemen
	Vrsta nekretnine	PZ	PZ	PZ
	Kupoprodajna cijena (€)	1.000,00	2.730,00	931,61
	Površina nekretnine (m2)	790,00	2.729,87	509,00
	Kupopr. jedinična cijena (€/m2)	1,27	1,00	1,83

objava DSZ - INDEKS CIJENA STAMBENIH OBJEKATA:

		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95

## 5.3.3. Tablica - izračun jedinične cijene zemljišta:

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	162,69	167,17	140,80
	Indeks na dan vrednovanja	189,95	189,95	189,95
	Koeficijent korekcije	1,17	1,14	1,35
	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (kn)	1,48	1,14	2,47
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE				
Interkvalitativno izjednačenje	Lokacija	1,10	1,10	0,80
	Veličina	1,05	1,00	1,05
	Prilaz	1,00	1,00	1,00
	Oblik	1,00	1,00	1,00
	Stanje zemljišta	1,00	1,00	1,00
	Ostalo (iskoristivost, pogled..)	1,10	1,10	1,10
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena		1,88	1,37	2,28
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		27%	21%	-8%
Prosjek (medijan)		1,84		

STATISTIČKA OBRADA PODATAKA				
Statistička obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	0,03	-0,47	0,44
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	1,79%	-25,47%	23,68%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u proračun (DA/NE)	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	0,00	0,22	0,19
	Suma kvadrata aps. odstupanja	0,41		
	Standardno odstupanje (±):	0,45	24,62%	
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	0,91	49,24%	
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA		
	Odabrana jedinična cijena	1,84		

**JEDINIČNA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA - čkbr. 1713/3 k.o. Kelemen:**

Usklađena vrijednost u €/m2:	1,84
------------------------------	------

**5.3.4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG - čkbr. 1713/3 k.o. Kelemen:**

	Zemljište	Površina - m2	Jed. cijena €/m2	Ukupno:
5.3.4. 1.	Poljoprivredno zemljište - čkbr. 1713/3 k.o. Kelemen	2.183,00	1,84	4.027,03 €

## 6. PROCJENA GRAĐEVINA - TROŠKOVNA METODA

**Vrijednost građevine - kuće za odmor, Leštakovec 337, čkbr. 1711/2 k.o. Kelemen, procijeniti će se uz pomoć troškovne metode.**

### **Objašnjenje za odabir metode:**

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a poglavito kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive, kao i kod procjene vrijednosti naknadnih ulaganja u građevine.

### **Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:**

#### **Opći vrijednosni odnosi i međuvremensko izjednačenje:**

Od raspoloživih podataka uzimaju se u obzir oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina. Baza podataka nije dostupna.

#### **Korekcijski faktori**

Članak 50. Pravilnika

Korekcijski faktori za normalne troškove gradnje iskazuju odstupanja zbog regionalnih i lokalnih odstupanja. Korekcijske faktore utvrđuju procjeniteljska povjerenstva na temelju iskustvenih podataka.

#### **Uzgredni troškovi**

Članak 51. Pravilnika

Uzgredni troškovi se odnose na planiranje, izradu tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi, te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje. U slučaju da je nekretnina stečena radi gradnje u uzgredne troškove mogu se ubrojiti troškovi posrednika u prometu nekretnina, javnog bilježnika, poreza na promet nekretnina, procjene vrijednosti, katastarske izmjere, troškovi priključaka, troškovi oslobađanja nekretnine od stvari i osoba, troškovi osiguranja gradnje i drugi troškovi koji nisu uključeni u normalne troškove gradnje.

#### **Indeksni nizovi za cijenu gradnje**

Članak 52. Pravilnika

Utvrđeni normalni troškovi gradnje u pravilu se odnose na dan vrednovanja.

Indeksni nizovi cijena gradnje mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice.

## 6.1. PROCJENA KUĆE ZA ODMOR

**U nastavku će se procijeniti vrijednost troškova gradnje koristeći podatak o jediničnoj cijeni građenja za Tipske građevine V - A.2.a.: Standardna kalkulacija radova u visokogradnji - nadogradnja I, Bilten IX 2024. - zadnji izdani bilten.**

Bilten ima široku primjenu od planiranja investicija u javnoj nabavi, usporedbe cijena u troškovnicima, procjene vrijednosti nekretnina i sudskih vještačenja građevinskih radova. Materija se prikazuje kroz šest poglavlja: A) Cjenik materijala; B) Cjenik materijala; C) Prosječne bruto satnice radnika; D) Cjenik strojeva i vozila; E) Cjenik radova; F) Proračun cijene građenja tipskih građevina.

Izvor: [https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/Graditeljstvo/Bilten\\_N\\_I\\_9\\_24.pdf](https://mpgi.gov.hr/UserDocsImages/dokumenti/Graditeljstvo/Bilten_N_I_9_24.pdf).

- Obzirom na oblik predmetne građevine odabrana je najbližnja tipska građevina TIPSKA GRAĐEVINA V – A.2.a.:

### **SAMOSTOJEĆA OBITELJSKA KUĆA – TIP A.2.a**

#### **NAMJENA**

Samostojeća građevina - obiteljska kuća namijenjena stanovanju, za 4 osobe ( 2 odrasle osobe i 2 djece) koja sadrži jednu stambenu jedinicu.

#### **VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINE**

Stambena građevina je troetažna, a čine ju podrum, prizemlje i potkrovlje (stambeni prostori). Maksimalne tlocrtno dimenzije stambene građevine su 14,56 x 6,72 m, a tlocrtna površina iznosi 97,84 m<sup>2</sup>.

Visina građevine mjerena od kote konačno zaravnatog terena uz pročelje do vijenca građevine iznosi 405 cm, dok visina mjerena na zabatnoj strani, od konačno zaravnatog terena uz pročelje do sljemena građevine iznosi 700 cm. Visina građevine mjereno od ukopanog ulaza u podrum do sljemena iznosi 961 cm.

#### **BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA GRAĐEVINE (BRP):**

- Podrum:	19,45 m <sup>2</sup>
- Prizemlje:	84,60 m <sup>2</sup>
- Stambeno potkrovlje:	58,00 m <sup>2</sup>
- ukupno	162,05 m <sup>2</sup>

#### **NETO GRAĐEVINSKA POVRŠINA:**

- Podrum:	14,90 m <sup>2</sup>
- Prizemlje:	68,60 m <sup>2</sup>
- Stambeno potkrovlje:	59,05 m <sup>2</sup>
- ukupno	142,55 m <sup>2</sup>

#### **OBLIKOVANJE GRAĐEVINE**

Stambena građevina je slobodnostojeća, troetažna, pravilnog tlocrta, oblikovana iz jednog volumena. Namijenjena je stanovanju i visine je Po+P+Pot.

Potkrovlje građevine je s kosim dvostrešnim krovom nagiba 40°. Prizemlje građevine čini dnevni dio: ulaz, dnevni boravak, kuhinja, blagovaonica, kupaonica i izba, potkrovlje građevine sačinjavaju dvije spavaće sobe, kupaonica, te galerija - radni prostor. Prizemlje je organizirano na način da su servisni prostori: kupaonica, kuhinja i izba locirani uz ulazni prostor, u sjevernom dijelu građevine, dok su blagovaonica i dnevni boravak otvoreni, međusobno povezani, sa slobodno postavljenim montažnim stubama u središnjem dijelu prostora.

Povezanost prizemlja i potkrovlja ostvarena je laganim montažnim jednokrakim stepenicama i galerijom u potkrovlju. Galerija je u funkciji radnog prostora, preko kojeg se pristupa ostalim prostorijama: kupaonici i spavaćim sobama.

Podrumskom prostoru se pristupa preko vanjskih nenatkrivenih stepenica. Podrumski prostori se sastoje od: podruma, spremišta 1 i spremišta 2.

Građevina je smještena na parceli ograđenom panelnom ogradom djelomično ozelenjenom puzavicama, sa kolnim i pješačkim ulazom. Veličina parcele je 600 m<sup>2</sup> (30x20m), ima asfaltirani kolni pristup, pješačke površine popločane betonskim opločnicama te zelene površine sa nasadima trave i ukrasnog bilja.

Na parceli je smještena i samostojeća pomoćna građevina – garaža sa dva garažna mjesta BRP 43,00 m<sup>2</sup>.

## GRIJANJE I KOMUNALNE INSTALACIJE GRAĐEVINE

Grijanje prostora kao i priprema tople vode vrši se pomoću sustava sa kondenzacijskim plinskim cirklo uređajem (bojlerom) priključenim na mali nadzemni spremnik za ukapljeni naftni plin (UNP) volumena  $V=4850$  l. Hlađenje se vrši pomoću multi split klima sustava.

Građevina ima priključak na sustav javne vodoopskrbe, te nije spojena na sustav javne odvodnje već je predviđena izgradnja septičke jame zapremine  $25,00 \text{ m}^3$ .

## KONSTRUKCIJA I MATERIJALI

Konstrukcija građevina je klasična: AB temeljne trake  $60/80 \text{ cm}$  i temeljni zidovi debljine  $25 \text{ cm}$ , AB podrumski zidovi  $25 \text{ cm}$ , blok opeka  $25 \text{ cm}$  kao materijal stambenog dijela (nosivih zidova prizemlja i potkrovlja). Međukatna konstrukcija stambenog dijela građevine je armiranobetonska ploča debljine  $25 \text{ cm}$ . Krovnu konstrukciju stambenog dijela građevine čini drveno koso krovište izrađeno od četinara 2. klase, dimenzije rogova  $12/18 \text{ cm}$ .

Ulazni predprostor je obložen kamenim pločama u strukturalnom ljepilu.

Vanjska obloga pročelja predviđa se kao žbukana, tipa kao Demit fasada, sa završnom fasadnom silikatnom žbukom dok su kosi krovovi pokriveni pločama oblika šindre završno obrađenim kamenim posipom od zrnaca vulkanskog porijekla, tipa kao Gerard, s primjenjenom odgovarajućom toplinskom izolacijom.

Ograda uz vanjske stepenice i ograda francuskog prozora biti će metalna. Stepenice su montažne čelične sa drvenim gazištima. Podne obloge su parket u sobama i na galeriji te keramičke pločice u kupaoionicama, kuhinji i izbi.

U podrumu se predviđa ugradnja metalnih vrata, a u prizemlju i potkrovlju se predviđa ugradnja drvene vanjske i unutarnje stolarije. Vanjski otvori imaju zaštitu od sunca: vanjske rolete (prozori prizemlja istočno i zapadno pročelje te krovni prozori) te klizne drvene žaluzine (staklene stijene).

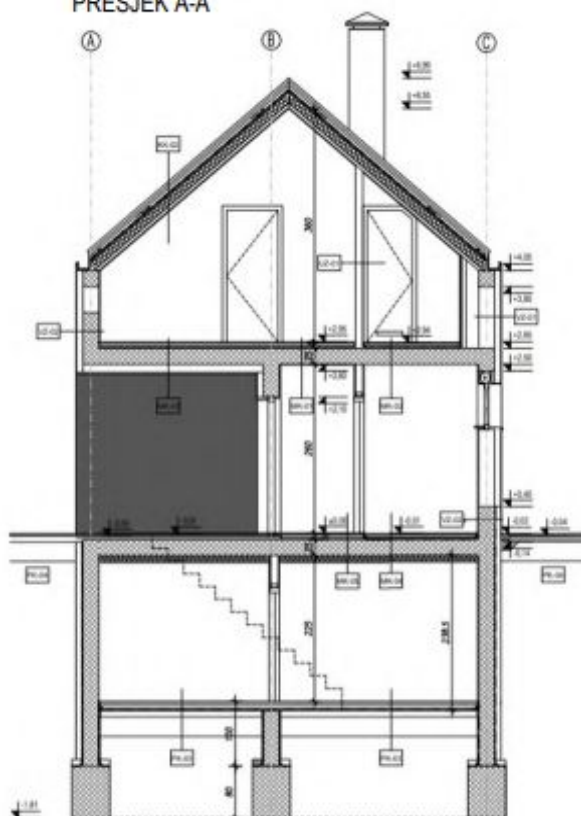
Pregradni zidovi su od opeke debljine  $12 \text{ cm}$ , završno žbukani i premazani disperznim premazom.

Svi predviđeni materijali su trajni i kvalitetni, a bojom i teksturom usklađeni s okolnim građevinama i krajolikom.

## GRAĐEVINA TIP A.2.a

### KARAKTERISTIČNI DIJELOVI TEH. DOKUMENTACIJE

#### PRESJEK A-A



## REKAPITULACIJA CIJENE GRAĐENJA TIP V - A.2.a ZAGREB

POVRŠINA KUĆE:	brutto razvedena (m <sup>2</sup> )	162,05
	netto korisna (m <sup>2</sup> )	142,55

VRSTA RADA	UKUPNO EUR	EUR/m <sup>3</sup> NETTO	UČEŠĆE		
			u grupi	ukupno	
ZEMLJANI RADOVI	- predradnje	889,15	6,24	11,36%	0,27%
	- iskopi	2.817,81	19,77	36,01%	0,85%
	- nasipavanje i razastiranje	4.118,84	28,89	52,63%	1,24%
	- transporti	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	7.825,80	54,90	100,00%	2,36%
KONSTRUKCIJA I FAZA	- betonski radovi	5.282,02	37,05	3,66%	1,59%
	- armiranobetonski radovi	18.572,61	130,29	12,88%	5,55%
	- mont. konstr. i elementi	1.623,74	11,39	1,13%	0,49%
	- armirački radovi	51.278,57	359,72	35,56%	15,45%
	- tesarski radovi	31.160,32	218,59	21,61%	9,39%
	- zidarski radovi	36.288,78	254,57	25,16%	10,93%
	- građ. radovi za instalacije	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	144.206,05	1.011,62	100,00%	43,44%
KONSTRUKCIJA II FAZA	- izolaterski radovi	25.294,47	177,44	30,36%	7,62%
	- krovopokrivački radovi	3.277,60	22,99	3,93%	0,99%
	- limarski radovi	7.450,06	52,26	8,94%	2,24%
	- stolarski radovi	37.777,91	265,02	45,34%	11,38%
	- bravarski radovi	9.514,28	66,74	11,42%	2,87%
	- staklarski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- podne podloge	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	83.314,32	584,46	100,00%	25,10%
ZAVRŠNI RADOVI	- teracerski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- keramičarski radovi	9.234,91	64,78	36,96%	2,78%
	- podovi	12.377,84	86,83	49,54%	3,73%
	- ličil. i soboslikarski radovi	2.304,41	16,17	9,22%	0,69%
	- tapetarski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- oblaganja	1.066,37	7,48	4,27%	0,32%
	- završnomontažerski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- ugradnja opreme	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	24.983,52	175,26	100,00%	7,53%
ELEKTROINSTALACIJE	- razdjelnici	2.428,68	17,04	11,30%	0,73%
	- rasvjeta	347,90	2,44	1,62%	0,10%
	- instalacijski materijal i pribor	8.770,93	61,53	40,80%	2,64%
	- telefon, portafon, antenski sustav	7.323,02	51,37	34,07%	2,21%
	- zaštita od munje	2.626,60	18,43	12,22%	0,79%
	UKUPNO	21.497,12	150,80	100,00%	6,48%
VODOVOD I KANALIZACIJA	- instalacije vode	8.415,29	59,03	54,51%	2,53%
	- instalacije kanalizacije	3.802,54	26,68	24,63%	1,15%
	- sanitarni uređaji i armature	3.219,12	22,58	20,85%	0,97%
	UKUPNO	15.436,96	108,29	100,00%	4,65%
STROJARSKE INSTALACIJE	- dizalice topline	34.701,61	243,43	100,00%	10,45%
	- kotao na pelete	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- plinski bojler (zemni plin)	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- plinski bojler (UNP)	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- hlađenje i ventilacija	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	34.701,61	243,43	100,00%	10,45%
OSTALO	- dizala	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- skloništa osnovne zaštite	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	- ostalo	0,00	0,00	0,00%	0,00%
	UKUPNO	0,00	0,00	0,00%	0,00%
UKUPNO KUĆA		331.965,40	2.328,76	100,00%	100,00%
	- vodosprema	0,00			
	- septička jama	13.326,83			
	- uređenje parcele	22.477,18			
	- garaža	56.052,21			
SVEUKUPNO		423.821,61			

## REKAPITULACIJA CIJENE GRAĐENJA A.2.a ZAGREB

POVRŠINA KUĆE	brutto razvedena	162,05 (m <sup>2</sup> )
	netto korisna	142,55 (m <sup>2</sup> )
ZAPREMINA VODOSPHERE		25,00 (m <sup>3</sup> )
ZAPREMINA SEPTIČKE JAME		25,00 (m <sup>3</sup> )
POVRŠINA PARCELE		457,00 (m <sup>2</sup> )
POVRŠINA GARAŽE	netto korisna	27,00 (m <sup>2</sup> )

ETAŽE	UKUPNO EUR	EUR/j.m. NETTO	UČEŠĆE
-------	---------------	-------------------	--------

PODRUM	66.393,08	465,75	20,00%
PRIZEMLJE	165.982,70	1.164,38	50,00%
KAT	0,00	0,00	0,00%
POTKROVLJE(STAMBENO)	79.671,69	558,90	24,00%
KROVIŠTE	19.917,92	139,73	6,00%
<b>UKUPNO KUĆA</b>	<b>331.965,40</b>	<b>2.328,76</b>	<b>100,00%</b>
- vodosprema	0,00		
- septička jama	13.326,83		
- uređenje parcele	22.477,18		
- garaža	56.052,21		
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>423.821,61</b>		

Cijena građenja prema Standardna kalkulacija radova u visokogradnji - nadogradnja I, Bilten IX 2024 / m<sup>2</sup>:

2.328,76 €

Prema indeksu razvijenosti:

(izvor: <https://razvoj.gov.hr/UserDocImages/O%20ministarstvu/Regionalni%20razvoj/indeks%20razvijenosti/Vrijednosti%20indeksa%20razvijenosti%20i%20pokazatelja%20za%20izrac%CC%8Cun%20indeksa%20razvijenosti.pdf>)

Indeks razvijenosti - Zagreb

Indeks razvijenosti - procenijavana nekretnina

Koeficijent korekcije - indeks razvijenosti

Zagreb	117,633
Varaždinske Toplice (najbliže)	102,246
	0,87

Korigorano (prema indeksu razvijenosti Zagreb - Varaždinske Toplice (najbliže Leštakovcu)). Cijena građenja prema Standardna kalkulacija radova u visokogradnji - nadogradnja I, Bilten IX 2024 / m<sup>2</sup>:

2.328,76 €	0,87	2.024,15 €
------------	------	------------

Iz podatka o jediničnoj cijeni građenja za Tipske građevine V -  
SAMOSTOJEĆA POMOĆNA GRAĐEVINA C - TIP C: Standardna  
kalkulacija radova u visokogradnji - nadogradnja I, Bilten IX 2024

2.024,15 €

S obzirom na opisana tehnička obilježja i odnosa procjenjivana građevina/etalon, procjenjuje se vrijednost:

## 6.1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI KUĆE ZA ODMOR

(OBZIROM NA NAČIN GRADNJE I OPREMLJENOST)

### 6.1.1. PRIKAZ STRUKTURE JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

VRSTA / GRUPA RADOVA	UČEŠĆE RADOVA (%)	ETALON / m <sup>2</sup>	KOREK. FAKTOR	UKUPNO
<b>1. KONSTRUKCIJA ZGRADE</b>				
1.1. Zemljani radovi i rušenja	1,49	30,16 €	0,60	18,10 €
1.2. Temelji i podrum	6,51	131,77 €	0,60	79,06 €
1.3. Zidovi	7,83	158,49 €	1,00	158,49 €
1.4. Stropovi, balkoni..	9,17	185,61 €	0,50	92,81 €
1.5. krovna konstrukcija	3,09	62,55 €	0,80	50,04 €
1.6. Stubište	1,77	35,83 €	0,50	17,91 €
<b>1. UKUPNO KONSTRUKCIJA ZGRADE</b>	<b>29,86%</b>	<b>604,41 €</b>		<b>416,41 €</b>
<b>2. ZAVRŠNI RADOVI</b>				
2.1. Krov	3,93	79,55 €	0,50	39,77 €
2.2. Fasada	5,67	114,77 €	0,40	45,91 €
2.3. Prozori, vrata i zastakljenja	9,82	198,77 €	0,60	119,26 €
2.4. Pregradne stijene	2,92	59,11 €	0,50	29,55 €
2.5. Podovi sa slojevima HI i TI	10,41	210,71 €	0,50	105,36 €
2.6. Obrada zidova i stropova	7,60	153,84 €	0,50	76,92 €
2.7. Razni završni radovi, čišćenja i nepred. radovi	5,13	103,84 €	0,50	51,92 €
<b>2. UKUPNO ZAVRŠNI RADOVI</b>	<b>45,48%</b>	<b>920,58 €</b>		<b>468,69 €</b>
<b>3. INSTALATERSKI RADOVI</b>				
3.1. Vodovod, sanitarije i kanalizacija	9,20	186,22 €	0,30	55,87 €
3.2. Dimnjaci i prozračivanje	0,60	12,14 €	1,00	12,14 €
3.3. Centralno grijanje	9,26	187,44 €	0,00	0,00 €
3.3. Električna instalacija				
3.3.1. Jaka struja	3,32	67,20 €	0,30	20,16 €
3.3.2. Slaba struja	2,28	46,15 €	0,30	13,85 €
<b>3. UKUPNO INSTALATERKI RADOVI</b>	<b>24,66%</b>	<b>499,15 €</b>		<b>102,02 €</b>
<b>4. DODATNI RADOVI</b>				
<b>4. UKUPNO DODATNI RADOVI</b>		<b>0,00 €</b>		<b>0,00 €</b>
		ETALON/m <sup>2</sup>	PROCJENA /m <sup>2</sup>	
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.024,15 €</b>		<b>987,12 €</b>

### 6.1.2. KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE GRAĐEVINE

Kuća za odmor

NKP=

58,93 m<sup>2</sup>

### 6.1.3. IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE KAO NOVOGRADNJE (NGV)

KVP - m <sup>2</sup>	procjenjena jed. cijena (€/m <sup>2</sup> )	ukupno vrijednost novogradnje (€)
<b>58,93</b>	<b>987,12</b>	<b>58.170,71 €</b>

ili €/m<sup>2</sup> NKP 987,12

**6.1.4. IZRAČUN SMANJENJA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE ZBOG STAROSTI+FK MATRICA:****SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI**

GODINA PROCJENE:

2025 god.

GODINA IZGRADNJE:

2010 god.

**STAROST ZGRADE (G):****15 god.****OVK:**

70 god.

**PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA:**

55 god.

**FK MATRICA - mjerodavan je najnepovoljniji kriterij**

		<b>A lokacija/tržište</b>	<b>B- zgrada općenito</b>	<b>C-stanje zgrade</b>
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema / nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporablјivost dovolјna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovolјna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporablјivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta skoro dovolјna ponude	dovolјna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umјerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograničeno dana/osigurana	umјerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	dovolјna infrastruktura, umјereno oblikovanje, umјerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporablјivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovolјavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovolјna infrastruktura, umјereno oblikovanje, nedovolјna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovolјna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

**ODABRANI FAKTOR KORIŠTENJA FK (najnepovoljniji):****3**

RELATIVNA STAROST:

G/OVK

21%

**(prema dodatku B Pravilnika)****OOVK (prema Tabeli OOVK dodatak B Pravilnika):****52%**

OOVK x OVK

**36,4 god.****ZAMJENSKA STAROST:**

OVK - OOVK

**33,6 god.****LINEARNI OTPIS:****48%**

od nove vrijednosti

**PREOSTALA VRIJEDNOST KUĆE ZA ODMOR:**

52%

**30.248,77 €****ili €/m2 NKP****513,30**

**6.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA:**

r.br.	vrsta uređenja zemljišta	dužina (m) / površina (m2) / kom	jed. Cijena (€/m') (€/m2) (€/kom)	umanjenje - trošnost	vrijednost uređenja (€)
1.	ograda prema prometnici	4,50	200,00	48%	468,00 €
2.	vrtna nadstrešnica cca 3x3 m	1,00	3.000,00	48%	1.560,00 €
3.	popločene površine	50,00	45,00	48%	1.170,00 €
<b>Ukupno:</b>					<b>3.198,00 €</b>

**6.3. IZRAČUN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA:**

Napomena: kod legalnih građevina se smatra da su doprinosi plaćeni.

Komunalni doprinos - prema Odluci o komunalnom doprinosu Općina Jalžabet, 1. zona, 20 kn/m3.

- Vodni doprinos: prema Uredbi o visini vodnoga doprinosa (NN 78/210, 76/2011, 19/2012, 151/2013, 83/2015, 42/2019 i 73/2020) [https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2020\\_06\\_73\\_1414.html](https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2020_06_73_1414.html), zona B, za stambenu građevinu za povremeno stanovanje 4,93 kn/m3.

Ukupno za kuću za odmor komunalni + vodni doprinos: 20,00+4,93 = 24,93 kn/m3 ili 3,31 €/m3.

r.br.	građevina	obujam (m3)	jed. cijena (€/m3)	vrijednost (€)
1.	KUĆA ZA ODMOR	258,99	3,31	857,26 €
<b>UKUPNO:</b>				<b>857,26 €</b>

**6.4. IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA:**

r.br.	vrsta priključka	vrijednost (kn)	vrijednost (€)
1.	vodovod	6.500,00 kn	862,70 €
2.	odvodnja - septička taložnica 2X	5.000,00 kn	663,61 €
3.	električna energija	7.400,00 kn	982,15 €
4.	plin	0,00 kn	0,00 €
5.	telefon	0,00 kn	0,00 €
<b>UKUPNO:</b>		18.900,00 kn	<b>2.508,46 €</b>

**6.5. REKAPITULACIJA - PROCJENA VRIJEDNOSTI KUĆE ZA ODMOR, KOM. I VODNOG DOPRINOSA, VANJSKOG UREĐENJA I PRIKLJUČAKA, Leštakovec 337, čkbr. 1711/2 k.o. Kelemen, NA DAN VREDNOVANJA:**

1.	VRIJEDNOST KUĆE ZA ODMOR	30.248,77 €
2.	VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA	3.198,00 €
3.	VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA	857,26 €
4.	VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA	2.508,46 €
<b>UKUPNO:</b>		<b>36.812,49 €</b>

**7. ZAKLJUČAK - TRŽIŠNA VRIJEDNOST KUĆE ZA ODMOR, KOM. I VODNOG DOPRINOSA, VANJSKOG UREĐENJA, PRIKLJUČAKA I ZEMLJIŠTA, Leštakovec 337, čkb. 1711/2 k.o. Kelemen, NA DAN VREDNOVANJA:**

	zemljište / građevina	ukupno
7.1.	<b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b> čkbr. 1711/2 k.o. Kelemen (t.5.2.5.1. POREDBENA METODA)	<b>2.235,71 €</b>
7.2.	<b>VRIJEDNOST KUĆE ZA ODMOR, KOM. I VODNOG DOPRINOSA, VANJSKOG UREĐENJA I PRIKLJUČAKA</b> , Leštakovec 337, čkbr. 1711/2 k.o. Kelemen (t.6.5. TROŠKOVNA METODA)	<b>36.812,49 €</b>
7.3.	<b>UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:</b>	<b>39.048,20 €</b>

7.4.	<b>KOEFICIJENT ZA PRILAGODBU TRŽIŠTU:</b>	<b>1,00</b>	<b>39.048,20 €</b>
------	---	-------------	--------------------

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristiti će se vrijednost koeficijenta za prilagodbu 1,00.

7.5.	<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b> čkbr. 1711/2 k.o. Kelemen:	<b>39.048,20 €</b>
------	---	--------------------

## 8. REZIME

Nakon sveukupno provedene analize:

### REZIMIRAM:

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA - Kuća za odmor i zemljišta,  
Leštakovec 337, čkbr. 1711/2 i 1713/3 k.o. Kelemen,  
NA DAN VREDNOVANJA IZNOSI:**

	Kuća za odmor i zemljišta, Leštakovec 337, čkbr. 1711/2 k.o. Kelemen (t.7.5.):	39.048,20 €
8.1.	Zaokruženo (na cijele stotice):	39.000,00 €
	Zemljište čkbr. 1713/3 k.o. Kelemen (t.5.3.4.1.):	4.027,03 €
8.2.	Zaokruženo (na cijele desetice):	4.030,00 €
8.3.	Ukupno (8.1. + 8.2.):	43.030,00 €

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnina. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Procjenitelj izjavljuje da je predmetnu procjenu obavio stručno, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa, Procjenitelj je procjenu je izradio u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

U Varaždinu, 28.03.2025. god.

Izradio:

Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.



## 9. VLASNIČKA DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN  
Stanje na dan: 21.03.2025. 18:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331155, KELEMEN

Broj ZK uložka: 133

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1030/2025

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1711/2	LEŠAKOVEC IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE DVORIŠTE KUĆA ZA ODMOR kbr.337			267 11 205 51	
2.	1713/3	VINOGRAD VUKOVEC			2183	
		UKUPNO:			2450	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 22.02.2016.g. pod brojem Z-2390/2016  ZABILJEŽBA, temeljem čl.149 Zakona o gradnji (NN153/13), sukladno dostavljenoj Obavijesti Područnog ureda za katastar Varaždin, izdane pod brojem Klasa:932-06/15-02/516, Ur.broj:541-14-2/10-15-5 od 03. rujna 2015. godine, da je za potrebe evidentiranja kuće za odmor kbr. 337 od 51 m2 na čkbr. 1711/2 u katastarskom operatu izvršeno na temelju Rješenja o izvedenom stanju Klasa:UP/I-361-07/13-01/10482, Ur.broj:2186/1-06-15-11-BM od 02.06.2015. godine izdanog od Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Varaždinske županije.	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
19.	Vlasnički dio: 1/1	
	HANNIG NEKRETNINE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 47428649829, LEŠAKOVEC 337, LEŠAKOVEC 42202 TRNOVEC BARTOLOVEČKI	
19.3	Zaprimljeno 20.01.2025.g. pod brojem Z-1030/2025  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: ST-230/2024-4 29.10.2024, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: ST-18/2025-12 20.01.2025	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 24.10.2024.g. pod brojem Z-17242/2024</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-16390/2024</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NAVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA, BROJ: O-DO-878/2024-2 11.10.2024, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: OVR-1571/2024-3 24.10.2024, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 29.416,17 EUR (glavnica 27.857,59 EUR i kamate 1.558,58 EUR) te zakonske zatezne kamate tekuće na iznos glavnice od 7. ožujka 2024. do isplate, po godišnjoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope, odnosno kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, a u slučaju promjene kamatne stope po stopi koja je propisana člankom 29. Zakona o obveznim odnosima, te radi osiguranja tražbine troška ovog postupka osiguranja u iznosu od 500,00 EUR , sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja rješenja do isplate po godišnjoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope, odnosno kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, a u slučaju promjene kamatne stope po stopi koja je propisana člankom 29. Zakona o obveznim odnosima, za korist nositelja tog prava:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487</b></p>	29.416,17 EUR	
3.2	<p>Zaprimljeno 24.10.2024.g. pod brojem Z-17242/2024</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE</p>		na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.03.2025.