

Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
Mirjana Tušek ing.građ.  
KRAPINA PRISTAVA 23

Broj: 31/24.  
Krapina, 22.listopada 2024.

## PROCJEMBENI ELABORAT



NEKRETNINA:	STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA, sagrađena na zemljištu označenom s kčbr.1497/4 k.o. Peršaves
LOKACIJA:	VUKANCI 64 A, 49 251 MAČE
NARUČITELJ:	STEČAJNI UPRAVITELJ GORAN JEDLIČKO, MARTIĆEVA 67/IV, 10000 ZAGREB
SVRHA:	za vlastite potrebe

## SADRŽAJ

0. Rješenje o imenovanju stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina

1. Uvod

2. Općenito o nekretnini

3. Položaj i lokacija

4. Geometrijski podaci

5. Tehnički opis nekretnine

6. Fotodokumentacija

7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

8. Metode procjene vrijednosti nekretnina

9. Procjena vrijednosti nekretnina, troškovnom metodom

10. Rekapitulacija

11. Mišljenje-zaključak

12. Izjava

13. Pretpostavke i ograničenja

14. Prilozi



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

Broj: 4 Su-1394/2020  
Zagreb, 22. prosinca 2020.

RJEŠENJE

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

riješio je

**Mirjana Tušek (OIB 34068597180), ing.građ.** iz Krapine, Pristava 23, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine, računajući od 5. siječnja 2021.

Obrazloženje

Mirjana Tušek, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

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



O tome obavijest:

1. Mirjana Tušek
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

## 1. UVOD

**Naručitelji:** STEČAJNI UPRAVITELJ GORAN JEDLIČKO,  
MARTIĆEVA 67/IV, 10000 ZAGREB

**Nekretnina:** STAMBENO-POSLOVNA GRAĐEVINA, sagrađena na zemljištu  
označenom s kčbr.1497/4 k.o. Peršaves

**Lokacija:** VUKANCI 64 A, 49 251 MAČE

Temeljem usmene narudžbe-zahitjeva od strane gospodina STEČAJNOG UPRAVITELJA GORANA JEDLIČKA, MARTIĆEVA 67/IV, ZAGREB, izvršit će se procjena tržišne vrijednosti stambeno-poslovne građevine, sagrađene na zemljištu označenom s kčbr.1497/4 k.o. Peršaves, a sve prema zatečenom stanju na terenu na dan izvida.

Izvid je obavljen u suradnji sa stečajnim upraviteljem i bravarom, dana 15.listopada 2024. godine.Prilikom izvida uzeti su potrebni podaci za izradu procjene, a koji se odnose na izmjeru i fotografiranje građevine.

Za potrebe ovog elaborata dokumentacija je preuzeta sa službenih internetskih stranica, ista je prekontrolirana i temeljem nje izvršena je identifikacija nekretnine, te se smatra vjerodostojnom. Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog aspekta.

Prilikom izrade procjemenog elaborata korišteni su niže navedeni zakonski i podzakonski akti, te stručna i znanstvena literatura:

**a/ Propisi o vrednovanju**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina /"Narodne novine" broj 78/15./
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina /"Narodne novine" broj 105/15./
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja /"Narodne novine" broj 154/22./
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica e Nekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekrenina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)

**b/ Propisi o gradnji**

- Zakon o prostornom uređenju /"Narodne novine" broj 153/13.,65/17.,114/18.,39/19., 98/19. i 67/23./
- Zakon o gradnji /"Narodne novine" broj 153/13.,20/17., 39/19. i 125/19./
- Zakon o građevinskoj inspekciji /"Narodne novine " broj 153/13.
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama /"Narodne novine" broj 86/122.,143/13.,65/17. i 14/19./
- Norma za obračun neto površine HRN EN ISO 9836:2011

**c/ Propisi o vlasništvu**

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima /"Narodne novine" broj 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. i 94/17./

- Zakon o zemljišnim knjigama /"Narodne novine" broj 63/19., 128/22. i 155/23./
- d/ Ostali propisi**
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju /"Narodne novine" broj 88/17.,90/20.,01/21. i 45/21./
  - Posebni propisi jedinice lokalne samouprave -Odluka o komunalnom doprinosu/"Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije" broj 01/19./
- e/ Literatura**
- Uhlir Ž., Majčica B. (2016.) .Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ-Društvo građevinskih inženjera Zagreb

## 2.OPEĆNITO O NEKRETNINI

Datum očevida: 15.listopada 2024. godine  
 Dan kakvoće: 22.listopada 2024. godine  
 Dan vrednovanja: 22.listopada 2024. godine

*Dan kakvoće* predstavlja datum na koji se odnosi stanje /kakvoća/ nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

*Dan vrednovanja* predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

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

## STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA

### Predmet procjene

Predmetom procjene je stambeno poslovna građevina, koja je locirana na zemljištu označenom s kčbr. 1497/4 k.o. Peršaves.Građevina je građena etažne visine prizemlja i kata.

<b>Izvadak iz zemljišne knjige:</b>	Izvadak iz zemljišne knjige Zemljišno knjižnog odjela Zlatar Općinskog suda u Zlatru-neslužbena kopija, sa stanjem na dan 15.10.2024. godine
Katastarska općina:	Peršaves
ZK uložak broj:	1519
Opis nekretnine:	zgrada mješovite uporabe Vukanci 24 i dvorište
Vlasništvo:	SICCUS d.o.o. , OIB 09783338533, ZAGREB, LANIŠTE 1F, s udjelom od 1/1 dijela
Tereti:	U teretovnici su upisani tereti
<b>Izvod iz katastarskog plana:</b>	Izvod iz katastarskog plana Odjela za katastar nekretnina Zlatar Područnog ureda za katastar Krapina, Državne geodetske uprave- neslužbena kopija sa stanjem na dan 15.10.2024. godine

## Posjedovni list:

Prijepis posjedovnog lista-Posjedovni list 1473-neslužbena kopija,  
Odjela za katastar nekretnine Zlatar, Područnog ureda za katastar  
Krapina, Državne geodeske uprave , sa stanjem na dan  
15.10.2024.godine

## Napomena -legalitet:

nije dokazan

Za preračunavanje valute kuna/€ primjenjivati će se fiksni tečaj konverzije, a koji iznosi

1€=

7,53450 kn

## 3.POLOŽAJ I LOKACIJA

### LOKACIJA

Predmetna nekretnina, stambeno- poslovna građevina locirana je u naselju Vukanci 64 A, Mače.

### Makro i mikrolokacija

#### Makrolokacija-regija

**Hrvatska** /službeni naziv:**Republika Hrvatska**/ je europska država, zemljopisno smještena na pijelazu iz Srednje u Jugoistočno Evropu.Na sjeveru graniči sa Slovenijom i Mađarskom , na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom.S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoevropskog i sredozemnog kulturnog kruga. Hrvatska se prostire na površini od 56 594 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora iznosi 31 067 km<sup>2</sup>, a što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje.Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.Prema popisu stanovništva iz 2021. godine Hrvatska je brojila 3 871 833 stanovnika, a gustoća naseljenosti iznosila je 68,7 st/km<sup>2</sup>.Najbrojnije stanovništvo čine Hrvati i to 90%, dok preostali dio od 10% otpada na manjine.Najbrojnija manjina su Srbi.Najveći dio stanovništva su kršćanske vjere, a dok je među kršćanima najviše vjernika katoličke vjeroispovijesti.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija, a u ekonomskom smislu okrenuta je tržišnom gospodarstvu.Članica je Ujedinjenih naroda od 22.svibnja 1992. godine, nadalje Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije , a koji proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 01.srpnja 2013. godine.



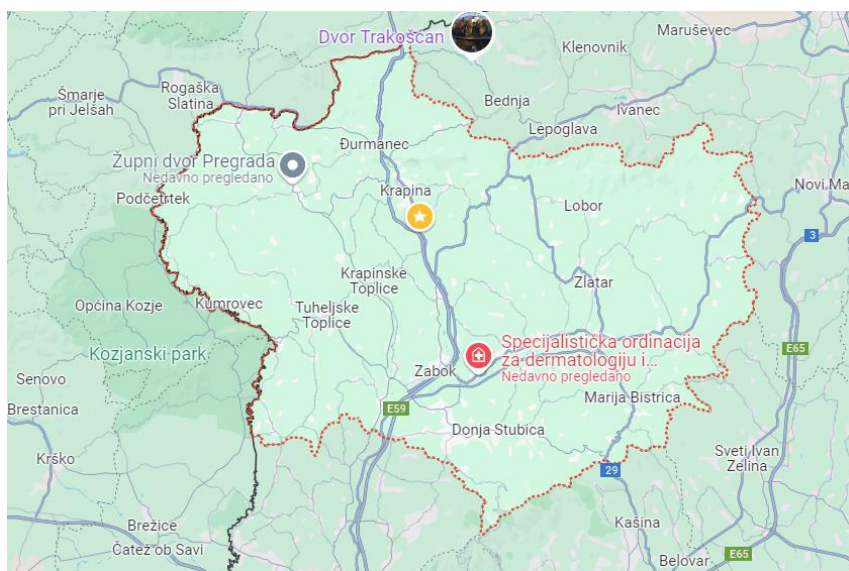
izvor:google karte,stanje na dan 22.10.2024.



**Krapinsko-zagorska županija** nalazi se u sjeverozapadnom dijelu Republike Hrvatske i pripada prostoru središnje Hrvatske .Zasebna je geografska cjelina , zapadna granica je ujedno i državna granica s Republikom Slovenijom, a na ostalim djelovima graniči s Varaždinskom i Zagrebačkom županijom i Gradom Zagrebom.

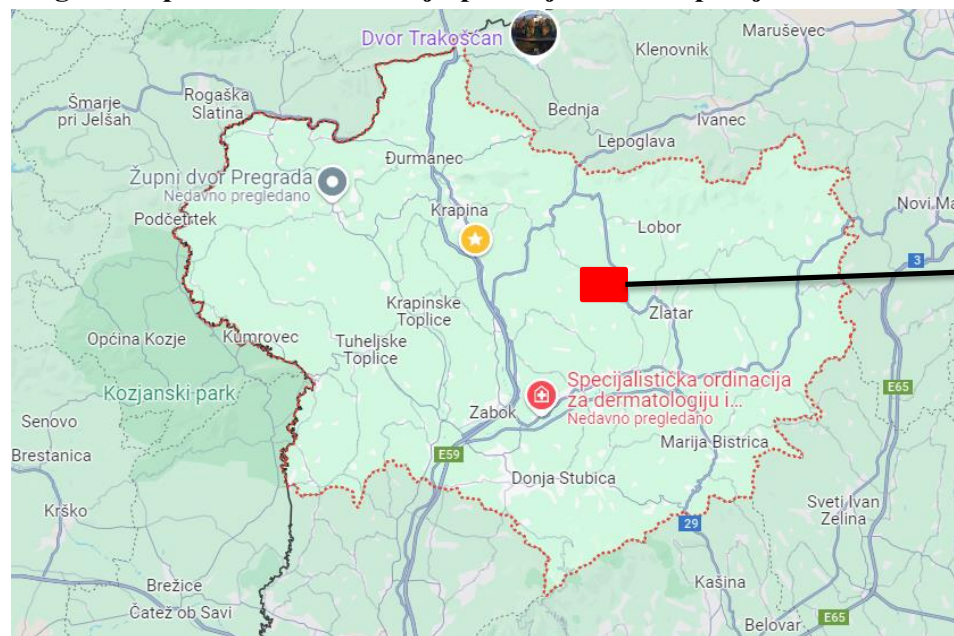
Županije se prostire na površini od 1229 km<sup>2</sup> i to u 7 gradova, 25 općina, odnosno na 423 naselja. Prema popisu stanovništva iz 2021. godine županija je brojila 120 702 stanovnika.U urbaniziranim područjima općina i gradova živi oko 36 142 stanovnika, a što je 24% od ukunog broja stanovnika županije.

Veliko prometno značenje županiji daje međunarodna trasa autoceste koja prolazi duž cijele županije i predstavlja sjeverozapadni ulaz-izlaz Republike Hrvatske prema ostalom djelu Evrope.



izvor:google karte,stanje na dan 22.10.2024.

### Kartografski prikaz-makrolokacija-položaj unutar županije



izvor:google karte, stanje na dan 22.10.2024.

**Općina Mače** jedna je od općina na području Krapinsko-zagorske županije. Općina graniči s gradom Zlatar, te općinama Mihovljan i Bedekovčina. Prometna povezanost s ostalim okolnim naseljima je prosječna i to samo cestovnom infrastrukturom.

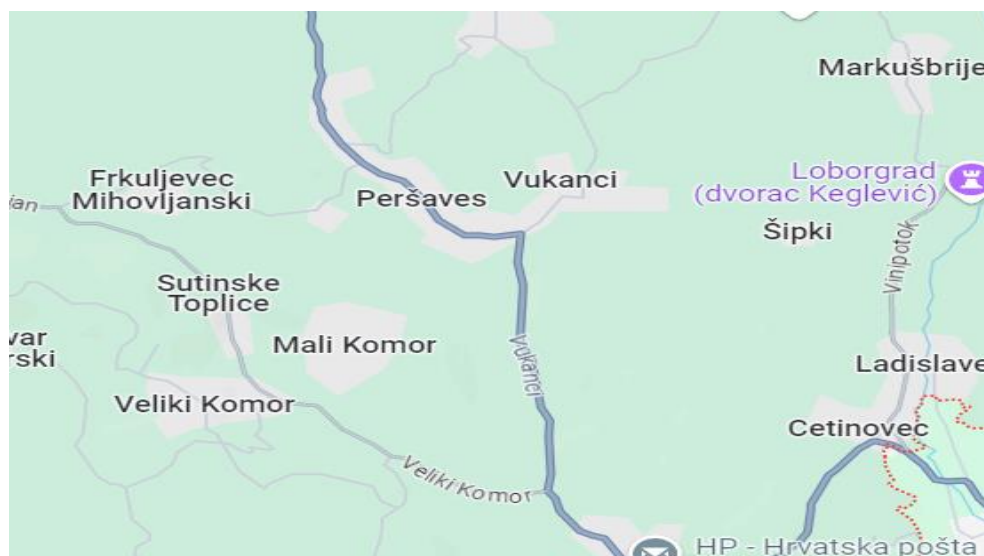
Općina Mače prostire se na površini od 27,8 km<sup>2</sup> u 9 naselja. Samo središte općine pokriva površinu od 6,00 km<sup>2</sup>. Prema popisu stanovništva iz 2021. godine, općina je brojala 2258 stanovnika, a u urbanom dijelu broj stanovnika iznosio je 675. Gustoća naseljenosti iznosila je 81 st/km<sup>2</sup> na cijelom općinskom području, a u urbanom dijelu 113 st/km<sup>2</sup>.

Na području općine razvijena je mala privreda i obrtništvo, među kojima je najviše zastupljeno graditeljstvo, te uslužne djelatnosti.

Od obrazovnih ustanova djeluje jedna osnovna škola.

Zdravstvena zaštita stanovništva zadovoljena je preko jedne ambulatne obiteljske medicine, te jedne stomatološke ambulante.

### **Kartografski prikaz-mikrolokacija /položaj unutar općinskog područja/**



izvor:google karte,stanje na dan 22.10..2024.

### **Pristup parceli**

Predmetna nekretnina ostvaruje direktni pristup s nerazvrstane ceste, koja se u neposrednoj blizini priključuje na lokalnu cestu L 22017 Delkovec-Vukanci /DC29/.

### **Planirane promjene u okolini /prometnim rutama**

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju, Prostorni plan uređenja Općine /"Službeni glasnik Krapinsko-zagorske Županije" broj 17/08.,19/20. i 31/20./ vidljivo je da se predmetna nekretnina nalazi unutar građevinskog područja. U tom predjelu nisu planirani nikakovi infrastrukturni koridori.

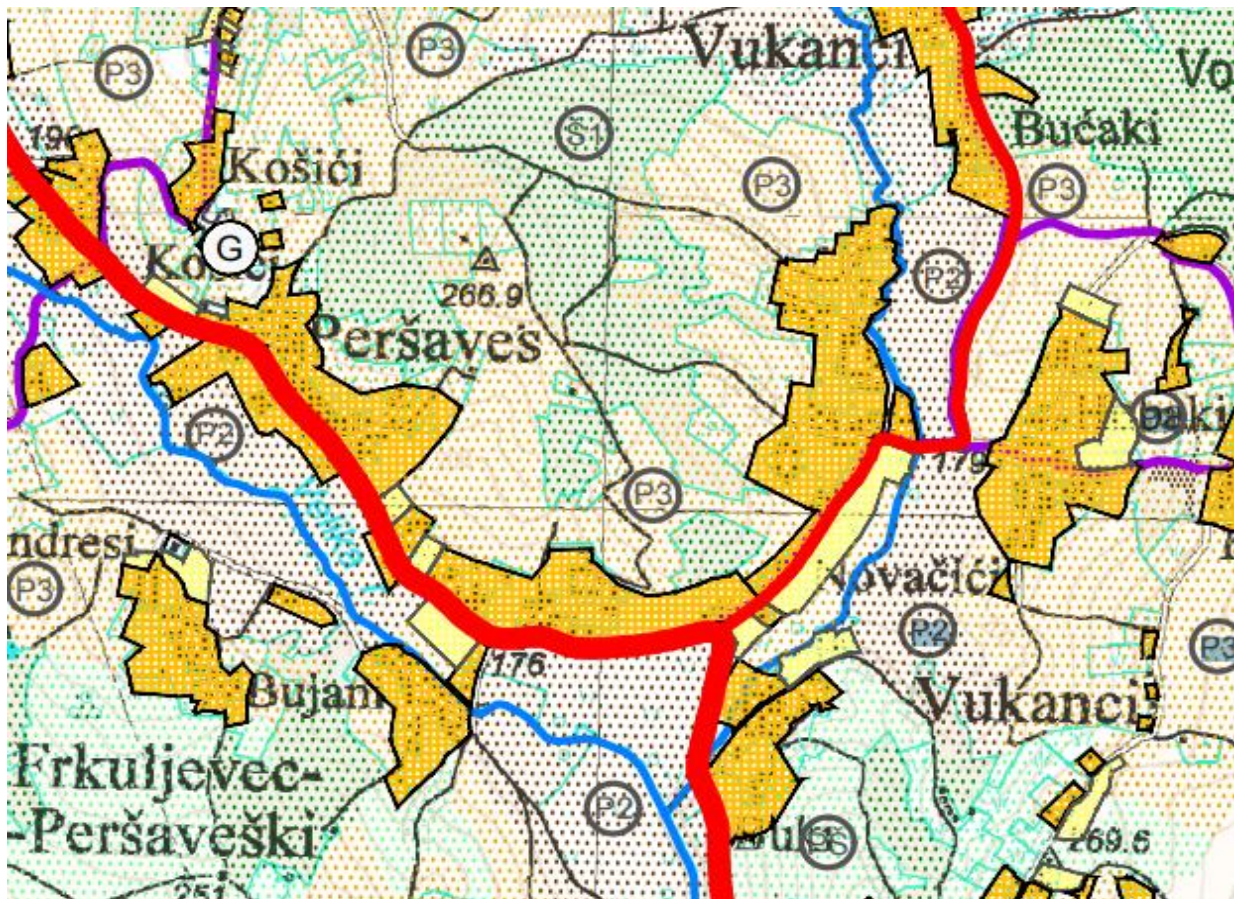


## Opis okruženja nekretnine

Nekretnina se nalazi u građevinskom području, u predjelu rijede naseljenosti.



Izvod iz Prostornog plana uređenja Općine Mače



# PPU OPĆINE MAČE

## I IZMJENA I DOPUNA

### KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

0 500 m 1000 m

M 1 : 25 000



#### TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

##### GRANICE

granica općine

##### CESTOVNI PROMET

državne ceste  
 županijske ceste  
 lokalne ceste

##### RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA NASELJA

građevinsko područje - izgrađeni dio  
 građevinsko područje - neizgrađeni dio

##### RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA / POVRŠINA IZVAN NASELJA

groblje  
 poslovna namjena  
pretežito uslužna - K1; pretežito trgovačka - K2; komunalno servisa - K3  
 gospodarska namjena - proizvodna  
pretežito zanatska - I2  
 sport i rekreacija  
golf igralište (vještalište) - R1  
 eksploatacijsko polje  
geotermalne vode - E2;  
 turističko zdravstveno rekreativni kompleks SUTINSKE TOPLICE  
hotel - T1; turističko naselje - T2; kamp - T3; pansioni - T4; geotermalne vode - E2; tenis - R4;  
bazen - R5; nogomet - R6; rekreativno jahanje - R7  
 vrijedno obradivo tlo - P2  
 ostalo obradivo tlo - P3  
 ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište - PŠ  
 šume gospodarske namjene - Š1  
 zaštitna šuma - Š2  
 vodotoci

## Mogućnost prenamjene

S obzirom na odredbe plana, postoji mogućnost prenamjene stambeno poslovne građevine.

## Utrživost nekretnine

Postoji mogućnost utrživosti nekretnine u određenom vremenskom periodu.

## 4. GEOMETRIJSKI PODACI

### 4.1. Iskaz geometrijskih podataka

#### prizemlje

		P/m2/	koef.	ukupno
1	uslužno-prodajni prostor	40,84	1,00	40,84
2	prostor 1	24,69	1,00	24,69
3	predprostor 1	3,28	1,00	3,28
4	predprostor 2	1,13	1,00	1,13
5	wc 1	1,18	1,00	1,18
6	wc2	1,67	1,00	1,67
7	wc3	1,09	1,00	1,09
8	kuhinja i ured	9,67	1,00	9,67
		3,97	1,00	3,97

**ukupno: 87,52 m2**

**87,52 m2**

<u>Kat</u>		<u>P/m2/</u>	<u>koef.</u>	<u>ukupno</u>
1	ulaz-lođa	1,32	0,75	0,99
2	prostor 1	27,16	0,75	20,37
3	prostor 2	11,72	0,75	8,79
4	prostor 3	40,87	0,75	30,65
5	lođa -	1,33	0,75	1,00
	nenakriveni balkon	27,07	0,35	9,47
<u>ukupno:</u>				<u>71,27 m2</u>
				<b>71,27 m2</b>

**Korisna vrijednost površina /KVP/**

**158,79 m2**

**Bruto građevinska površina /BGP/**

KVP x 1,15

**182,61 m2**

**Bruto volumen građevine /BV/**

prosječna visina h 2,57 m

BGP x 2,57

**469,32 m3**

### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

za stambeno-poslovnu građevinu sagrađenu na zemljištu označenom s kčbr. 1497/4 k.o. Peršaves

korisna vrijednost površina

**KVP 158,79 m2**

bruto građevinska površina

**BGP 182,61 m2**

bruto volumen

**BV 469,32 m2**

## 5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

### 5.1. OPĆENITO

Građevina je građena etažne visine prizemlja i kata. Locirana je u rjeđe naseljenom dijelu naselja. Ista nije u fukciji. Na izvatku iz zemljišne knjige navedeno je da se građevina nalazi na kućnom broju 24, no uvidom u geoportal DGU, vidljivo je da građevina značena kućnim brojem 64 A.

### 5.2. Komunalna infrastruktura

vodovod	nije priključen
kanalizacija	nije priključena, vidljiva je septička jama
el.struja	nije priključena
plin	nije priključen



### 5.3. Građevina-stambeno-poslovna

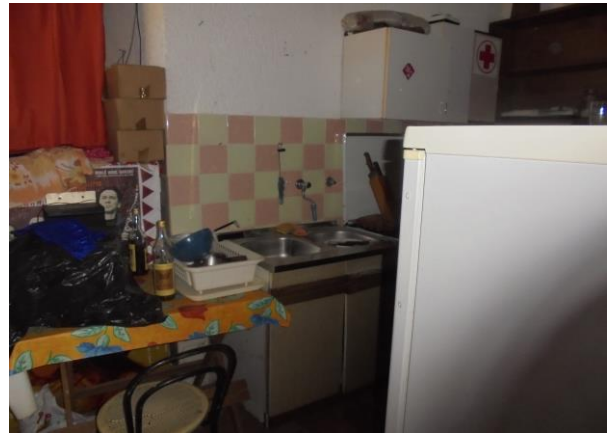
Godina gradnje	1975 podatak prema saznanju
Godina rekonstrukcije	nije poznata
Katnost	PR + KAT
Položaj	u građevinskom području
Temelji	betonski trakasti
Nosiva konstrukcija	zidana
Međukatna konstrukcija	monta strop
Krovna k.+pokrov	drvena, dvostrešna, pokrov, betonski crijep
Limarija	pocinčana,
Pročelje	u završnom sloju sepa vrata, drvena, djelomično ostakljena ornamentalnim staklom; na katu od dasaka
Vanjska stolarija, vrata	drveni, ostakljeni duplim staklom
Vanjska stolarija, prozori	drvena, puna, furnirana
Unutarnja vrata	vanjsko, armirano betonsko,
Stubište	ograda na balkonu i stubištu
Bravarija	opeka
Pregradni zidovi	gruba i fina žbuka, keramika, boja: na katu neobrađeni
Obrada zidova	fina žbuka, boja
Obrada stropova	keramika, na katu -beton
Obrada podova	nema
Dodatne instalacije	u građevinskom smislu građevina je u prosječnom stanju
Stanje	održavanja, ista se ne koristi

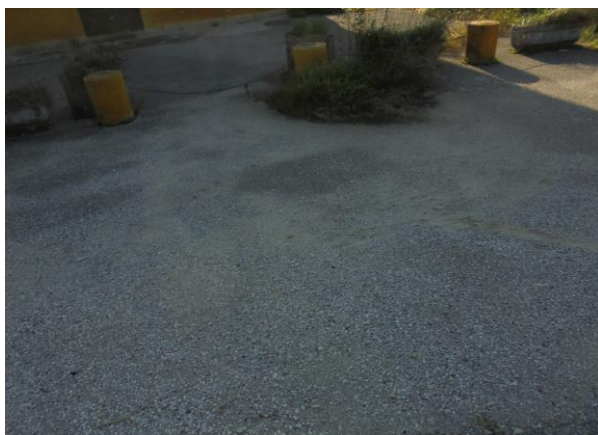
## 6 FOTODOKUMENTACIJA











## **7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU**

### **7.1. Opći uvjeti-gospodarsko stanje Republike Hrvatske**

Hrvatska narodna banka u 2024. godini očekuje ubrzavanje godišnjeg rasta realnog BDP-a Hrvatske na 3,3% s 3,1% u 2023. godini, a slijedeće dvije godine, rast bi se mogao usporiti.

Prema prvim procjenama DZS-a relani BDP u prvom tromjesječju porastao bi za 1% u odnosu na kraj 2023. godine, pri čemu su glavni generatori rasta i nadalje bile uslužne djelatnosti i građevinarstvo, što održava osobnu potrošnju u uvjetima nastanka rasta zaposlenosti i velikih plaća, intenziviranje rasta investicija, osobito javnih, te povoljna kretanja u turizmu. Očekivano intenziviranje gospodarske aktivnosti u cijeloj 2024. godini odražava očekivani nastavak snažnog rasta osobne potrošnje, podržan povoljnim kretanjima na tržištu rada i ekspanzionom fiskalnom politikom, potom jačanje vanjske potrošnje, te oporavak robnog izvoza i investicija poduzeća.

U 2025. i 2026. godini očekuje se relativno ujednačen porast glavnih sastavnica BDP-a, zbog daljnjeg rasta vanjske potrošnje, povoljnih kretanja na tržištu rad i nastavak priljeva relativno visokih iznosa sredstava iz fondova EU-a. Naime, gospodarski bi se rast u uvjetima očekivanog poboljšanja strukturnog salda opće države mogao postupno usporiti prema prosječnom stanju od 2,7%.

Tablica makroekonomske projekcije za Hrvatsku /izvor:makroekonomska projekcija HNB za Hrvatsku, lipanj 2024./

	Ostvarenje		Projekcija HNB-a - lipanj 2024.		
	2022.	2023.	2024.	2025.	2026.
<b>Cijene</b> (stopa promjene, %)					
HIPC	10,7	8,4	3,8	2,6	2,1
HIPC isključujući hranu i energiju	7,6	8,8	4,3	2,7	2,2
HIPC hrana	12,9	11,5	3,9	2,6	2,0
HIPC energija	19,2	0,0	1,0	2,1	2,1
<b>Ekonomska aktivnost</b> (realne stope promjene, %)					
Realni BDP	7,0	3,1	3,3	2,8	2,6
Osobna potrošnja	6,7	3,1	4,9	2,9	2,7
Državna potrošnja	2,7	6,6	3,0	2,7	2,2
Bruto investicije u fiksni kapital	0,1	4,2	2,4	2,4	3,1
Izvoz (robe i usluge)	27,0	-2,9	2,5	2,4	2,4
Uvoz (robe i usluge)	26,5	-5,3	3,6	2,6	2,5
<i>Doprinos realnom rastu BDP-a (u p.b.):</i>					
Domaća potražnja (isključujući promjenu zaliha)	4,4	4,0	3,9	2,8	2,7
Neto izvoz	-0,5	1,7	-0,6	-0,1	-0,1
Promjena zaliha	3,1	-2,6	0,1	0,1	0,0
<b>Vanjski sektor</b>					
Trgovinski saldo robe - BP (% BDP-a)	-26,5	-22,6	-20,7	-20,9	-21,0
Trgovinski saldo usluga - BP (% BDP-a)	20,4	20,6	19,7	19,5	19,3
Tekući račun - BP (% BDP-a)	-2,8	1,1	1,4	0,7	0,1
Tekući i kapitalni račun - BP (% BDP-a)	-0,3	3,9	3,7	3,3	3,0
Neto korištenja EU fondova (% BDP-a)	3,4	3,9	3,0	3,4	3,8
<b>Tržište rada</b>					
Stopa nezaposlenosti (%)	7,0	6,1	5,8	5,5	5,3
Broj zaposlenih (stopa promjene, %)	2,3	2,5	2,0	1,5	1,4
Nominalne bruto plaće, (stopa promjene, %)	8,3	14,7	10,4	5,1	3,6
Realne bruto plaće (stopa promjene, %)	-2,7	6,4	6,5	2,4	1,5

Rizici vezani uz sredšnju projekciju malog gospodarskog rasta Hrvatske čine se uravnoteženi. S obzirom na to da su i dalje prisutne geopolitičke napetosti, kao i mogućnost njihove eskalacije , gospodarska kretanja u međunarodnom okružju, te kretanje cijena sirovina i energenata još su vrlo neizvjesna.Iako tekuća kretanja ukupne aktivnosti u Hrvatskoj, ostaju relativno povoljna, osobito u trgovini i građevini, slabost prerađivačke industrije, te snažan pad pouzdanja poduzeća u industriji na početku drugog tromjesječja , upućuju na negativne rizike za robni izvoz.

Osim toga, projecirani rast investicija uvelike će ovisiti o sposobnosti ponajprije javnog , ali i privatnog sektora, da uspješno iskoriste raspoloživa sredstva iz fondova EU-a.S druge strane u slučaju smirivanja geopolitičkih napetosti , kretanje vanjske potrošnje moglo bi biti bolje od očekivanja i povoljno djelovati na izvoz robe.Također povoljnija kretanja na tržištu rada i naglašeniji rast plaća mogli bi potaknuti veći rast osobne potrošnje.

Grafikon 1.  
Rast realnog BDP-a europodručja

(stope promjene u odnosu na prethodno tromjesečje, sezonski i kalendarski prilagođeni tromjesečni podatci)



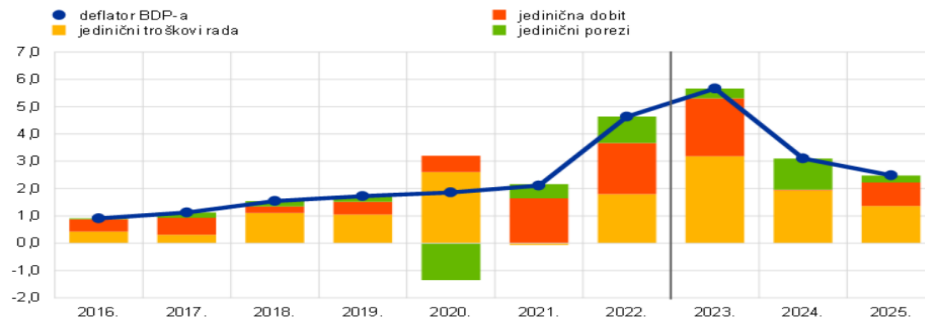
izvor:makroekonomska projekcija HNB za Hrvatsku, lipanj 2024.



### Grafikon 9.

#### Deflator BDP-a europodručja: raščlamba na strani prihoda

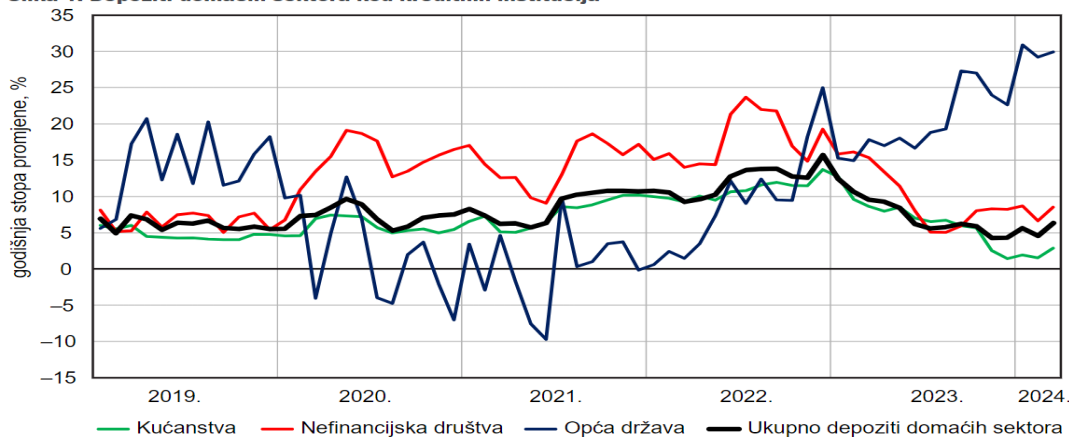
(godišnje stope promjene, u postotnim bodovima)



izvor: makroekonomska projekcija HNB za Hrvatsku, lipanj 2024.

U uvjetima nastavka gospodarskog rasta i pozitivnih kretanja na tržištu rada u 2018. godini, ubrzalo se i zaduživanje kućanstva, predvođeno rastom nestambenih kredita, iako su se istovremeno nastavili pozitivni trendovi smanjenja izloženosti kućanstava valutnom i kamanom riziku, rezultat porasta duga jest sporije smanjenje sistemske ranjivosti sektora kućanstva nego prethodnih godina. Daljnje ubrzanje kreditnog rasta moglo bi potaknuti akumulaciju sistemskih rizika u sektoru kućanstava, ali oni neće odmah dostići razinu koja bi se ocijenila kao prekomjerna.

Slika 1. Depoziti domaćih sektora kod kreditnih institucija



izvor: HNB, sa stanjem na dan 22.10.2024.

Snažan potrošački optimizam, potaknut pozitivnim trendovima na tržištu rada, pridonio je ubrzanom zaduživanju sektora kućanstva. Pri tome zaduženost je mjerena udjelom u BDP-u, zadržala na prošlogodišnjoj razini od 35%, a njezin daljni pad spriječen je rastom transakcija s kreditnim institucijama /razlika između novoodobrenih kredita i otplata postojećih dugovanja/, koje su iznosile 2% BDP-a, odnosno 7,7 milijardi kuna.

Porastu duga, mjenjenog transakcijama najviše su pridonjeli gotovinski nenamjenski krediti, dok je doprinos stambenog kreditiranja ipak nešto umjereniji. Utjecaj ostalih promjena duga prema kreditnim institucijama negativno je pridonio dinamici zaduženosti kućanstava, iako nešto slabije nego prethodnih godina. Dug kućanstva prema ostalim sektorima i prema inozemstvu nije se značajno promijenio.

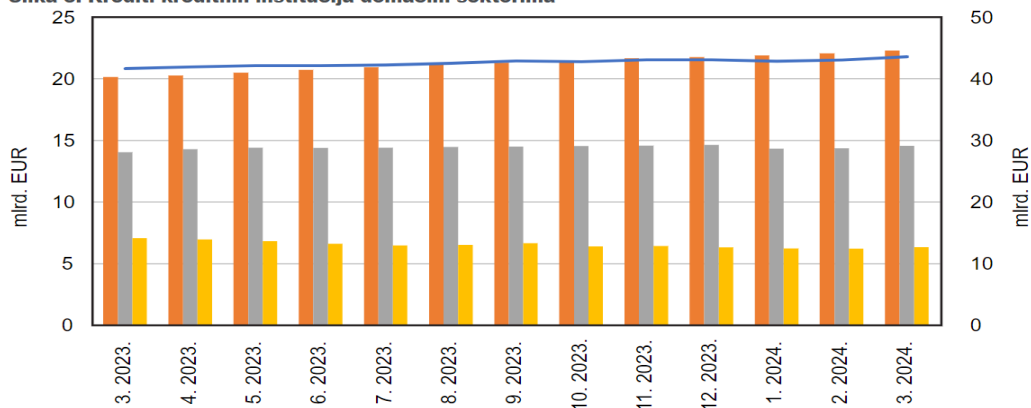
## 7.2. Tržište nekretnina

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi, tako i u Republici Hrvatskoj.

Tržište stambenih nekretnina u 2023. godini vrlo je aktivno, a što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja.

Tijekom 2022. i 2023. godine tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast novog duga umanjenog za otplate /mjereno transakcijama/. Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom ranijih godina porasli za 0,5 % BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretninama, kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Naime nominalno stanje duga krajem 2022. godine u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno /za 0,5% na godišnjoj razini/, ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u dugu.

Slika 3. Krediti kreditnih institucija domaćim sektorima

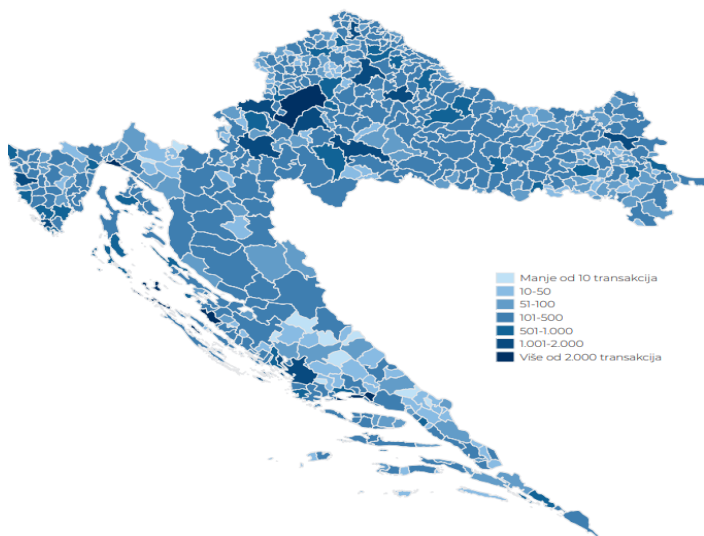


izvor:HNB, sa stanjem na dan 22.10. 2024.

Tijekom zadnjih godina nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina /mjerene indeksom cijena/ porasle su u prosjeku za 6,1% na razini ranijih godina. Unatoč značajnom oporavku u posljednje četiri godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u pretkriznom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesječju rasle po /godišnjim/ stopama većima od 10%.

Dinamiku cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost, pri čemu u gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Zadnjih godina cijene stambenih nekretnina u Zagrebu i na Jadranu, na godišnjoj razini u prosjeku su porasle za 10,7 %, odnosno 5,3 %, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale.

Broj kupoprodajnih transakcija po JLS-ovima u 2021. godini



izvor:pregled tržišta nekretnina RH za 2021. godinu, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine



Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnian nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećavao.Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina, pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina krajem 2018. godine počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina.Budući da spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohotka kućanstva, tijekom 2018.godine pokazatelji financijske dostupnosti nekretnina, blago su se pogoršali.Naime oni još uvijek osciliraju oko do sad najnižih razina.Pri tom valja naglasiti da ovi pokazatelji mjere promjenu agregatne dostupnosti stambenih nekretnina, ne uzimajući u obzir diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstva s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Statistika, 24. lipnja 2024.

Informacija o kamatnim stopama

Za potrebe primjene zakona i drugih propisa koji se pozivaju na prosječne ponderirane kamatne stope na stanja stambenih potrošačkih i ostalih potrošačkih kredita (osim stambenih) koje izračunava Hrvatska narodna banka prema podacima dostupnim na dan 30. travnja 2024., Hrvatska narodna banka je izračunala te u skladu s člankom 63. Zakona o Hrvatskoj narodnoj banci ("Narodne novine" br. 75/08., 54/13. i 47/20.) objavljuje sljedeće vrijednosti tih stopa:

	Travanj 2024.
1. Stambeni krediti u eurima	2,80%
2. Stambeni krediti u švicarskim francima i u eurima s valutnom klauzulom u švicarskim francima	3,26%
3. Potrošački krediti u eurima	5,64%
4. Potrošački krediti u švicarskim francima i u eurima s valutnom klauzulom u švicarskim francima	4,49%

U okružju pozitivnih kretanja na tržištu rada i uz nastavak državnog programa subvencioniranja stambenih kredita očekuje se umjerni rast cijena stambenih nekretnina.Kreditni ciklus na ovom tržištu značajno će ovisiti o nastavku pozitivnih trendova na tržištu rada i kretanju agregatnog dohotka stanovništva.Ograničavajući faktor koji bi mogao utecati na dinamiku kradita kojima se financira kupnja stambenih nekretnina jesu negativni migracijski trendovi, osobito mlađeg dijela populaciej, koji i čini najveći dio populacije koja preuzima stambeni dug.

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, biti će prikazani statistički podaci o kretanju na tržištu nekretnina za područje Hrvatske.

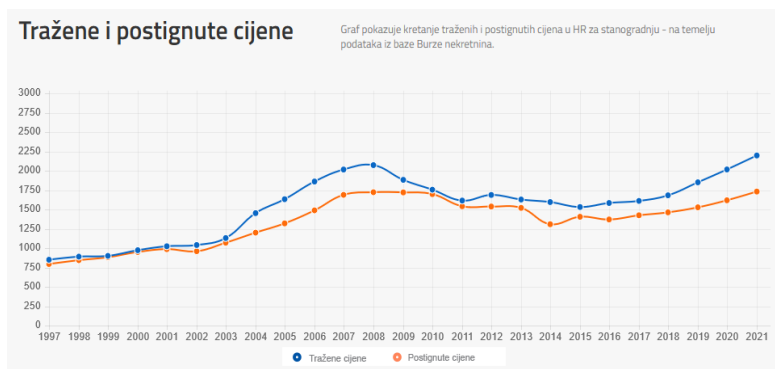
Podaci su preuzeti s web stranice:<http://www.burza-nekretnina.com>



izvor:DZS, sa stanjem na dan 22.10. 2024.

**BN Indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanje cijena nekretnina na području Republike Hrvatske.**

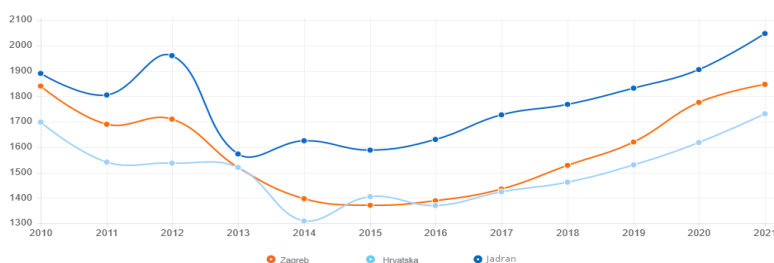
**BN Indeks se temelji na podaci postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN Indeks se objavljuje jednom mjesečno.**



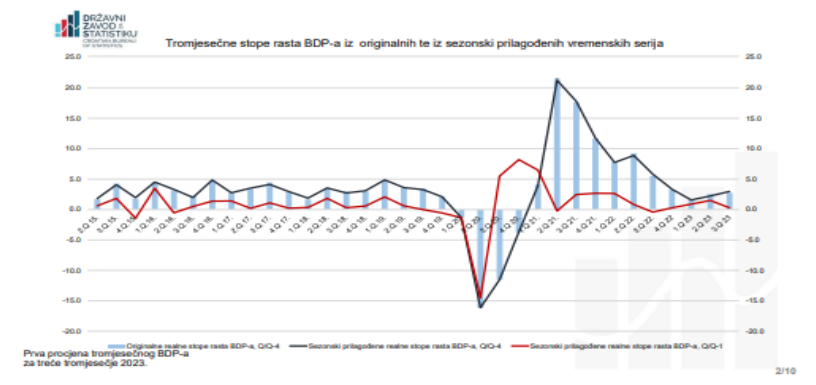
izvor:DZS, sa stanjem na dan 22.10.2024.

### 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.



izvor:DZS, sa stanjem na dan 22.10.2024.



izvor:DZS, sa stanjem na dan 22.10.2024.

## 8. METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

Sukladno članku 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina /"Narodne novine" broj 78/15./, propisane su tri metode procjene i to: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

## **Poredbena metoda**

Poredbenom metodom vrijednost nekretnine se određuje prvenstveno poredbom nekretnine, koja je predmet procjene, s nekretninama koje su prodane na poredbenom području u određenom vremenskom razdoblju i pokazuju dovoljna podudarna obilježja s procjenjivanom nekretninom. Za poredbu se uzimaju minimalno tri nekretnine.

Kod računanja poredbene cijena koriste se indeksni nizovi, koeficijenti za preračunavanje i poredbeni pokazatelji.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INDEKSNI NIZOVI /BAZNI INDEKSI/ su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina, tako da se prosječan odnos cijena nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta, odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti /odstupanja u kakvoći/ pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodanih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog općih promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

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 procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačavanje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

## **Troškovna metoda**

Troškovna metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina, koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije, ako troškovna metoda vodi do ostataka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini, kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

### **Prihodovna metoda**

**Prihodovna metoda** je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postiže na tržištu /održivi prihodi/. Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postiže na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljište uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - V_z \times p/100) \times M + V_z$$

$$M = (q^n - 1) / (q - 1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV	prihodovna vrijednost nekretnine
PG	čisti prihod građevine
VZ	vrijednost zemljišta
M	multiplikator
p	kamatna stopa nekretnine
n	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

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.

### **Odabrana metoda**

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnine, te tržišno dostupne podatke, ova procjena izraditi će se troškovnom metodom. Vrijednost zemljišta utvrditi će se poredbenom metodom.

## 9. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### 9.1. Procjena vrijednosti zemljišta, poredbena metoda

Ova metoda zahtijeva analizu više usporedivih transakcija iz kupoprodajnih ugovora. Pristup je zasnovan na podacima s tržišta, ali se temelji na dostupnosti novijih i izravno usporedivih transakcija koje su javno dostupne.

Utvrđit će se vrijednost nekretnine po m<sup>2</sup>, a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bi se uzele u obzir razlike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih nekretnina s procjenjivanom. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno.

#### 9.1.1. Status zemljišta prema prostorno planskoj dokumentaciji

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju, Prostorni plan uređenja Općine /"Službeni glasnik Krapinsko-zagorske Županije" broj 17/08.,19/20. i 31/20./ vidljivo je da se predmetna nekretnina nalazi unutar građevinskog područja. U tom predjelu nisu planirani nikakovi infrastrukturni koridori.

#### 9.1.2. Pregled podataka o realiziranim prodajama građ. zemljišta,

izvor-eNekretnine

Za potrebe određivanja cijene građevinskog zemljišta koriste se podaci na web stranici Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, eNekretnine za građevinska zemljišta u istom, odnosno sličnom poredbenom području, odnosno kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja sukladno članku 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Ukoliko se na području na kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena, tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koja sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja, članak 35. stavak 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Kako je vidljivo korištene su cijene iz drugih poredbenih područja.

#### USPOREDBA 1

Lokacija: kčbr.3127/8 k.o. Mače, Veliki Komor

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1751659
Datum pregleda		22.10.2024.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4831468
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		27.09.2022
Površina u prometu		809,00
Vrijednost nekretnine (KN)		30.138,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		4.009,55
Datum ugovora		03.09.2022
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
	• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
	• Stopa PDV-a (%)	25
	• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
	• Optiranje	NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		VELIKI KOMOR - MJESOVITA NAMJENA 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Površina m<sup>2</sup>  
Cijena €

809,00  
4.009,55

jedinična cijena  
vrijeme transakcije

4,96 €  
3Q2022



## USPOREDBA 2

Lokacija: kčbr.1689/1 k.o. Komor, Pustodol Orehovečki, Bedekovčina

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2007376
Datum pregleda		22.10.2024.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		5162941
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		14.12.2023
Površina u prometu		1.446,00
Vrijednost nekretnine (KN)		75.345,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		10.000,00
Datum ugovora		22.05.2023
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>		NE 25 NE NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		PUSTODOL OREHOVIČKI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - STAMBENA I MJESOVITA NAMJENA



Površina m2	1446,00	jedinična cijena	6,92 €
Cijena €	10.000,00	vrijeme transakcije	2Q2023

## USPOREDBA 3

Lokacija: kčbr.1182/2 k.o. Mihovljan, Mihovljan

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1597299
Datum pregleda		22.10.2024.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4665807
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		17.02.2022
Površina u prometu		1.554,00
Vrijednost nekretnine (KN)		65.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		8.643,83
Datum ugovora		20.01.2022
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>		NE 25 NE NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		MIHOVLJAN - GRAĐEVINSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA



Površina m2	1554,00	jedinična cijena	5,56 €
Cijena €	8.643,83	vrijeme transakcije	1Q2022

Kategorije zemljišta, članak 10. Pravilnika

**Prva kategorija** zemljišta obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

**Druga kategorija** zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pavnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

**Treća kategorija** zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

**Četvrta kategorija** zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

Zemljište koje je predmetom procjene spada u I kategoriju.

# ORJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

## Prilog 4. Pravilnika

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postocima
I	1,00
II	50-80 %
III	25-60%

### Obilježja nekretnine koja je predmetom utvrđivanja tržišne vrijednosti

katastarska čestica	katastarska općina	ukupna površina m <sup>2</sup>	dan vrednovanja	dan kakvoće	lokacija	kat. zemlj.
1497/4	k.o. Peršaves	460	22.10.2024	22.10.2024	Vukanci 64 A, Mače	I

### Obilježja poredbenih nekretnina koje se koriste prilikom utvrđivanja tržišne vrijednosti

red. broj	površina m <sup>2</sup>	lokacija	ukupna cijena €	datum sklapanja ugovora	vrijeme transakcije	namjena zemljišta	jedinična cijena €/m <sup>2</sup>
1	809,00	kčbr.3127/8 k.o. Mače, Veliki Komor	4.009,55	25.10.2023	3Q2022	građevinsko	4,96
2	1446,00	kčbr.1689/1 k.o. Komor, Pustodol Orehovečki, Bedekovčina	10.000,00	4.10.2023	2Q2023	građevinsko	6,92
3	1554,00	kčbr.1182/2 k.o. Mihovljan, Mihovljan	8.643,83	4.2.2024	1Q2022	građevinsko	5,56

### 8.1.3. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje –izvor DZZS RH; Indeks ICSN

#### Međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje

red. broj	indeks cijena na dan kupoprodaje	indeks cijena na dan vrednovanja	korekcijski faktor	međuvremensko izjednačavanje cijena	mjera građevinskog korištenja	mjera građevinskog korištenja	koefficient za preračunavanje	cijena po prilagodbi
	A	B	B/A	€/m <sup>2</sup>	poredbena	procjenjivana	prilog 11.	€/m <sup>2</sup>
1	139,65	180,96	1,30	6,4223	1,25	1,00	1,00	8,03
2	165,78	180,96	1,09	9,4578	0,85	1,00	1,00	8,04
3	132,32	180,96	1,37	7,6070	1,05	1,00	1,00	7,99

#### 8.1.4. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

##### Isključivanje neuobičajenih okolnosti

POREDBENA NEKRETNINA	jedinična cijena nakon međuvremenskog i interkv- alitativnog izjednačavanja €/m <sup>2</sup>	odstupanje od prosjeka (postotak) (%)	odstupanje od prosjeka (apsol. iznos) €
usporedba 1	8,03	0,12	0,01
usporedba 2	8,04	0,26	0,02
usporedba 3	7,99	-0,38	-0,03
	8,02		

Nakon međuvremenskog i i nterkvalitativnog izjednačavanja cijena poredbenih nekretnina, njihovo odstupanje od prosjeka je unutar prihvatljivog raspona.

Članak 4.stavak 2. Pravilnika

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

Jednična cijene nakon prilagodbe €	8,03	8,04	7,99
Prosječna kupoprodajna cijena €	8,02		
Standardna devijacija	0,03		
Dvostruka standardna devijacija	0,05		
Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	0,01	0,02	-0,03
Relativno odstupanje od prosječne cijene	0,12	0,26	-0,38
Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	0,01	0,02	0,03
Pravilo 2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

#### ZAKLJUCAK

Površina zemljišta	460,00	m <sup>2</sup>
Vrijednost po m <sup>2</sup>	8,02	€/m <sup>2</sup>
Tržišna vrijednost	3.688,32	€

## Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

/izvor: državni zavod za statistiku, od 22.10.2024/

13.1.4. **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		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
Tromjesečje		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Year	Quarter	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	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

## 9.2. Izračun vrijednosti nekretnine troškovnom metodom

### 9.2.1.

KVP = 158,79 m<sup>2</sup>

BGP = 182,61 m<sup>2</sup> KVP x 1,15

BV = 469,32 m<sup>3</sup> BGP x 2,57-prosječna visina u metrima

Prema pokazateljima troškova građenja za 2022.godinu Hrvatske komore arhitekata, postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade KLASA:025-03/23-01/03, URBROJ:251-505-01-23-3, vidljivo je da se troškovi građenja kreću od 632-697-847 €/m2 BGP.S obzirom na zatečeno stanje troškovi građenja iznose /Jc/

$$= 697,00 \text{ €/m2 BGP}$$

Nova vrijednost /NV/  $182,61 \times 697,00 = 127.281,73 \text{ €}$

Umanjenje Jc s obzirom na stupanj dovršenosti/stanje građevine:

sd = 0,65  
 $Jc = 697,00 \times 0,65 = 453 \text{ €/m2}$

Građevinska vrijednost (GV)  $182,61 \times 453,05 = 82.733,13 \text{ €}$   
**UKUPNO: = 82.733,13 €**

### 9.2.2.Doprinos i priključci

Vrijednost prključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m3 BV zgrade.

9.2.2.1. Jedinična cijena komunalnog doprinosa iznosi 0,53 €/m3

KD	BV	x	0,53	
KD	469,32	x	0,53	<b>248,74 €</b>

### 9.2.2.2.Komunalna infrastruktura

• elek.energija	€
• vodovod	€
• plin	€
• kanalizacija	€
• telefon	€
<b>ukupno:</b>	<b>0,00 €</b>

€

Ukupna vrijednost /K/ = K1 +K2

248,74 + 0,00 **248,74 €**



### FK matrica

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

### ODABIR KLASIFIKACIJE

<b>A</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>2</b>

odabrano Fk 3/5

**Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:**

Godina procjene	2024 god
Godina građenja	1975 god
Starost građevine /G/	49 god
Održivi vijek korištenja /OVK-Prilog 9. Pravilnika/	80 god
Odbitak održivog vijeka korištenja /Prilog 10.Pravilnika/	0 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka /OVK/	80 god
Preostali vijek korištenja /OVK-G/	31 god
Odabrani faktor korištenja FK-prema uvjetima in situ 3/5 Pilog 10.Pravilnika /FK= od 1,0 do 5,0/	
Rrelativna starost /Rs = G/OVK/	61,3 %
Ostatak održivog vijeka korištenja /OOVK/	37% x 100 37 god
Zamjenska starost građevine /OVK-OOVK/	43 god
Linearni otpis //OVK-OOVK//OVK/	-53,75 % -44.469,05 €
Preostala vrijednost	<b>38.264,07 €</b>

**9.2.2.3. Vanjsko uređenje, te vanjski uređaji i oprema**

Troškovi vanjskog uređenja /uređenje vanjskog manipulativnog prostora u završnom sloju asfaltne površine; međaška ograda od žičanog pletiva na betonskim stupovima.

**Vu= 1.220,00 €**

**9.2.2.4. Uzgredni troškovi /projekti, nadzor i sl./**

Ut NV x 3%

Ut 127.281,73 x 3%

**Ut 3.818,45 €**

## REKAPITULACIJA

10.1.	Vrijednost zemljišta	3.688,32 €
10.2.	Doprinos i priključci	248,74 €

**ukupno:** **3.937,06 €**

### Građevina i ostalo

10.3.	Vrijednost građevine	38.264,07 €
10.4.	Vrijednost vanjskog uređenja	1.220,00 €
10.5.	Vrijednost uzgrednih troškova	3.818,45 €

**ukupno:** **43.302,52 €**

**sveukupno:** **47.239,58 €**

## 11.ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti stambeno-poslovne građevine, koja se nalazi na zemljištu označenom s kčbr.1497/4 k.o.Peršaves

mišljenja sam da je na dan 22.listopada 2024. godine

**Tržišna vrijednost (TV) u visini od**

**47.239,58 €**

Zaokružena tržišna vrijednost prema članku 68.stavak 5.Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina

**47.240,00 €**

## **12.IZJAVA**

kojom ja Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina Mirjana Tušek ing.građ. Krapina, Pristava 23 izjavljujem da je procjembeni elaborat izrađen neovisno i nepristano, sukladno važećim zakonskim i podzakonskim aktima iz područja procjene nekretnina

U Krapini, 22.listopada 2024. godine

Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
Mirjana Tušek ing.građ.

### 13. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljen ili drugih podzemnih minerala. Nadalje nisu rađene posebne kontrole statike građevine, kao i kvalitete stanja instalacija, osim onih koje su se mogle utvrditi vizualnim pregledom.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjembeni elaborat.

Postojeći procjembeni elaborat temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Ukoliko bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica kao primjerice gospodarske situacije, visine zakupa poslovnih prostora, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti.

Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, odnosno uzeti su u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dijelovi građevine, kao njezin neodvojivi dio.

Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu. Te ista predstavlja poreznu osnovicu za obačun PDV-a ili porez na promet nekretnina /ovisno o poreznom statusu isporučitelja te nekretnine/ ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

U Krapini, 22.listopada 2024.

Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
Mirjana Tušek ing.građ.



## **14.PRILOZI**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZLATAR  
Stanje na dan: 15.10.2024. 07:41

Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 336092, PERŠAVES**

Broj ZK uložka: 1519

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15715/2023

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

## Posiedownica

## PRVI ODJELJAK

ZEM. Sopst. Katastr. Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1497/4	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE VUKANCI 24 I DVORIŠTE		128	460	
Broj z Aktiv:		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE VUKANCI 24		28	101	
		DVORIŠTE		100	359	
		UKUPNO:		128	460	

B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
SICCUS D.O.O., OIB: 09783338533, ZAGREB, LANIŠTE 1 F		
2.1.	Zaprimljeno 17.11.2014. broj Z-1404/14 Temeljem čl.111.ZZK, zabilježu je se odbijen prijedlog Hubak Franje, Zagreb, Hlebinska 18 A, za upis zabilježbe spora.	
3.5.	Zaprimljeno 15.12.2023.g. pod brojem Z-15713/2023	na 3 (1.1)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, iz Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11 (p.p. 432), Zagreb 10000 br. 4 St-2823/2023-2 od 14. prosinca 2023.god., na nekretninama u A		

C

## Teretovnica

Rbr	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.2			
2.1	Zaprimljeno 26.06.2012. broj Z-862/12 Na Ugovora o založnom pravu od 21.lipnja 2012.godine s, s Potvrdom Javnog bilježnika Vladimira Marčinko, Zagreb, Palmotićeva 43 A od 21.lipnja 2012. Ov. br.5745/12/12, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 350.000,00 Kuna ( tristopedesettisuća kuna ) na nekretninama, u A, za korist:	350.000,00 KN	
	<b>BADEL 1862 D.D., OIB: 36749512860, ZAGREB, VLAŠKA 116</b>		
3.1			
3.1	Zaprimljeno 13.02.2013. broj Z-214/13 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 04. veljače 2013., javnobilježnički solemniziran, uknjižuje se pravo zaloga za glavicu u iznosu od 350.000,00 kuna ( tristopedestisuća kuna) radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja prema protivniku osiguranja , na nekretninama u A- za korist:	350.000,00 KN	
2.2			

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

15.10.2024. 07:54:56

Stranica: 1



## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

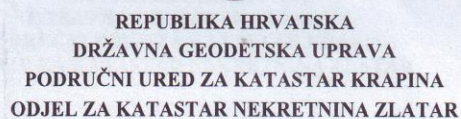
katastarska općina: 336092, PERŠAVES

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 1519C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.	<b>BADEL 1862 D.D., OIB: 36749512860, ZAGREB, VLAŠKA 116</b>		
4.1	Zaprimljeno 07.05.2013. broj Z-694/13 Na temelju Rješenja o osiguranja od 19.travnja 2013. br. Ovr- 772/13. Općinskog suda u Zlataru i prijedloga od 12. 03. 2013. br. O-DO-171/13. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine za iznos od 9.941,96 kn. (devettisućadevetstočetdesetjedna kuna i devedesetšest lipa) na ime glavnice te kamate na nekretninama protivnika osiguranja SICCUS d.o.o. Zagreb, Vladka Mačeka 4 OIB 09783338533 u A- za korist: <b>RH MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA</b>	9.941,96 KN	
4.2	uz zabilježbu ovršnosti tražbine koji ima učinak da se ovrha na tim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla.		
5.			
45.1	Zaprimljeno 23.09.2014. broj Z-1153/14 Na temelju Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Zlataru od 19.rujna 2014. god. br. OVR-655/14 s prijedlogom za osiguranje od 16.09.2014. uknjižuje se pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 73.043,37 Kuna ( sedamdesettritisućetčetdesettri tisuće kuna i tridesetsedam lipa ) na nekretninama u A, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA,MINISTARSTVO FINACIJA-POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED, OIB: 52634238587, ZAGREB</b>	73.043,37 KN	
5.2	z zabilježbu ovršnosti tražbine koji ima učinak da se ovrha na tim nekretninama smije provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.10.2024.





k.č.br.: 1497/4

**Stanje na dan: 15.10.2024.**

## IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880







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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 15.10.2024. 07:54

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PERŠAVES (Mbr. 336092)

Posjedovni list: 1473

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SICCUS D.O.O., LANIŠTE 1/F, ZAGREB (VLASNIK)	09783338533

Stanje

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1497/4		460	4		
			ZGRADA MJEŠO.UPORABE	101			
			DVORIŠTE	359			
Ukupna površina katastarskih čestica				460			

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