

# PROCJE NA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

PROCJEDBENI ELABORAT-STRUČNO MIŠLJENJE

**Nekretnina – stan na adresi:**  
Trampov put 60B, Marinići, Viškovo  
Republika Hrvatska

k.č.br. 388/1, k.o. Srdoči, z.k.č.br. 50/1 k.o. Zamet



Mjesto i datum:  
Zagreb, siječanj 2023.

<b>SADRŽAJ:</b>
-----------------

1. Kratki pregled
2. Primijenjeni propisi
3. Zadatak
4. Podaci o legalnosti, vlasništvu, upisu nekretnine
5. Položaj i lokacija
6. Tehničke karakteristike objekta
7. Fotodokumentacija
8. Analiza i izračun
9. Zaključak

<b>Kratki pregled</b>
-----------------------

**Naručitelj  
elaborata:** Ranko Foune A. Barcala 3, 37005,  
Češke Budejovice, Češka, OIB:55669727029,

**Nekretnina:** **Stan na katu u stambenoj zgradi**  
Trampov put 60 B  
Marinići, Viškovo  
Zk.k.č.br. 50/1 k.o. Zamet,  
k.č.br. 388/1 k.o. Srdoči

**Svrha procjene:** Mirno rješenje sudskog spora

**Procjenitelj:** Above Capital j.d.o.o.,  
Zelenjak 82, 10 000 Zagreb

<b>POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA</b>
--

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

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (N.N., br. 91/96, 68/98/, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata (N.N., br. 52/84)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja vrijednosti ekspropiranih objekata (N.N., br. 52/89)
- Zakon o gradnji (N.N., br. 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N., br. 153/13)
- Zakon o izvlaštenju (N.N., br. 9/94)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N, br. 78/ 2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/ 2015)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (N.N., br. 153/09, 56/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (N.N., br. 78/10, 76/11, 19/12)
  
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (N.N., br. 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m<sup>3</sup> etalonske građevine u RH (N.N., br. 59/10)
- Bilten „Standardne kalkulacije radova u visokogradnji” u izdanju IGH
- Pravilnik o izmjenama i dopunama Pravilnika o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (N.N., br. 55/12)
- važeći građevinski propisi i normativi u RH
  
- podaci o tržišnim cijenama sličnih ili istih nekretnina na predmetnoj lokaciji
  
- dostupni podaci nadležnih tijela
- Ministarstvo financija, Porezna uprava (porez na promet nekretnina)
- Državni zavod za statistiku (izdanja): priopćenja i publikacije
  
- dostavljena dokumentacija za čiju vjerodostojnost odgovara naručitelj
- podaci naručitelja
- izvadak iz zemljišne knjige
- posjedovni list
- činjenično stanje utvrđeno na licu mjesta

## **OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE**

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

Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja, te temeljem dostupne dokumentacije.

Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti građevine, te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom.

Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata.

Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

**PREDMET PROCJENE** je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine (npr. pravo građenja ili pravo služnosti).

Tehnička oprema i druga oprema interijera (uređaji, namještaj i dekoracije) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno, odnosno posebno naglašeno.

**PROVJERA PRAVNOG STATUSA** nekretnine koja je predmet procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

### **OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj elaborat:**

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno vidljivo postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, prava služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili druga ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, članak 3, točka 14.).

### **POSEBNE PRETPOSTAVKE:**

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- podrazumijeva se vjerodostojnost dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces

Prilikom uvida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti, te stoga utječe na pouzdanost procjembenog elaborata.

Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, temeljeno na predloženoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva.

Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), te Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, u smislu da svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost

IMENOVANJE ZA STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

Povećaj prikaz (Ctrl+Plus)



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

Broj: 4 Su-695/2019  
Zagreb, 28. svibnja 2019.

RJEŠENJE

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

riješio je

**Sanja Miškić, ing.grad.** iz Zagrebu, Pantovčak 3, OIB 80562596272, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:  
1. Sanja Miškić  
2. Ministarstvo pravosuđa  
3. U spis

## ZADATAK

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjene vrijednosti nekretnine radi mirnog rješenja sudskog spora.

Izvršen je očevid na terenu i prikupljeni su potrebne informacije za izradu analize elaborata

### Zahtjev naručitelja:

- ✚ izraditi analizu lokacije, procjenu tržišne vrijednosti za stan u stambenoj zgradi
- ✚ predmetna nekretnina je kuća koje je upisano u zemljišnim knjigama kao zk.č.br. 50/1, k.o. Zamet, zk.izvadak 3091

### Očevid lokacije:

Izvršen je očevid na terenu dana 13.12.2022.

### Procjenjivana nekretnina:

Opis:	Stan u stambenoj zgradi
Lokacija:	Marinići
Grad/Naselje:	Viškovo
Županija:	Primorsko goranska županija
z. katastarska općina:	Zamet
zemljišnoknjižni uložak:	3091
poduložak:	-
zk. čestica zem. broj:	50/1
Dan očevida:	13.12.2022.
Dan vrednovanja:	13.12.2022.
Dan kakvoće:	13.12.2022.



## LEGALNOST:




**Prema dostupnim podacima ISPU ne postoji zabilježba o legalnosti nekretnine kao što su građevinska dozvola, uporabna dozvola, akt o građenju, što okolne nekretnine imaju, a vidi se na slici iznad – oznaka kružići.**

- budući da nije provedeno etažiranje predmetne zgrade, predmetna nekretnina nije upisana kao etažno vlasništvo, pa stoga stanje u naravi predmetne nekretnine **ne odgovara** onom upisanom u zemljišnoknjižni uložak i u katastarski operat
- u predmetnom zemljišnoknjižnom ulošku nije upisana pozitivna zabilježba o legalnosti, odnosno o prilaganju akta za uporabu ili rješenja o izvedenom stanju
- tehnička dokumentacija nije dostavljena (uporabna i građevinska dozvola, te projektna dokumentacija)
- **s obzirom na navedena obilježja, predmetna nekretnina nije pogodna za zalaganje kao instrument osiguranja povrata kredita (tj. kolateral), financijskih institucija (banaka), što za posljedicu ima manju tržišnu atraktivnost i otežanu utrživost**

<b>Dokumentacija oko legalnosti nekretnine</b>
--

- izvadak iz zemljišne knjige preuzet s [www.pravosudje.hr](http://www.pravosudje.hr)
- katastarski plan i posjedovni list s identifikacijom čestice preuzeti s [www.katastar.hr](http://www.katastar.hr)



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
Općinski sud u Rijeci  
**ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL RIJEKA**  
Stanje na dan: 16.01.2023. 10:57

**Katastarska općina: 324850, ZAMET**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19627/2022  
Aktivne plombe: Z-11772/2022

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3091

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**A**

**Posjedovnica**

**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	50/1	VINOGRAD I ŠUMA			663	
		UKUPNO:			663	

**B**

**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/6 FILIPOVIĆ EMINA, OIB: 87874932371, VIŠKOVO, MARINIĆI 124	
5.	Suvlasnički dio: 1/6 TRBUNJA ANITA, OIB: 49419486264, RIJEKA, KUČIČKI PUT 28	
6.	Suvlasnički dio: 1/6 STEČAJNA MASA IZA SINANOVIĆ - FASADE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 59146328318, BRODSKA 26, 31000 OSIJEK	
6.2	Zaprimljeno 24.09.2018.g. pod brojem Z-36621/2018  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU BROJ:3/ST-854/2018-21 18.09.2018, na nekretninama SINANOVIĆ - FASADE d.o.o., OIB: 94399501902, Posavska ulica 1/A, 35214 Donji Andrijevi, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	ZABILJEŽBA na 6 (6.1)
6.3	Zaprimljeno 19.12.2019.g. pod brojem Z-36447/2019  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE I ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU POSL.BR. 3 ST-854/2018-82 22.11.2019, prodaje u stečajnom postupku na nekretninama Sinanović Fasade d.o.o., upisanim u A.	na 6 (6.1)
6.4	Zaprimljeno 08.02.2019.g. pod brojem Z-3505/2019  ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, Na temelju rješenja Općinskog suda u Rijeci posl.br. Z-3505/2019 od 31. ožujka 2022. zabilježuje se otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka predlagatelja Ranka Foune iz Češke, 37005 Češke Budejovice, A. Barcala 3, OIB: 55669727029, u pogledu kč.br. 50/1 sukladno čl. 210.st.1 ZZK (NN 63/19).	na 6 (6.1)
6.5	Zaprimljeno 26.05.2022.g. pod brojem Z-17749/2022  ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, Zabilježuje se prigovor Stečajne mase iza SINANOVIĆ - FASADE d. o.o. u stečaju, OIB: 59146328318, Brodska 26, Osijek na rješenje Općinskog suda u Rijeci od 31. ožujka 2022., posl.br. Z-3509/19 (RZ-145/2022).	na 6 (6.4)

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

16.01.2023. 11:10:17

Stranica: 1

Katastarska općina: 324850, ZAMET

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 3091

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7. Suvlasnički dio: 1/6	ČEHAJA AMER, OIB: 93187116414, ČRNIKOVICA 9, 51410 OPATIJA	
8. Suvlasnički dio: 1/6	ČEHAJA FADIL, OIB: 89359690455, ČRNIKOVICA 9, 51410 OPATIJA	
9. Suvlasnički dio: 1/6	BAROŠ PATRICIA, OIB: 69293936772, TRAMPOV BREG 61, MARINIĆI 51216 VIŠKOVO	

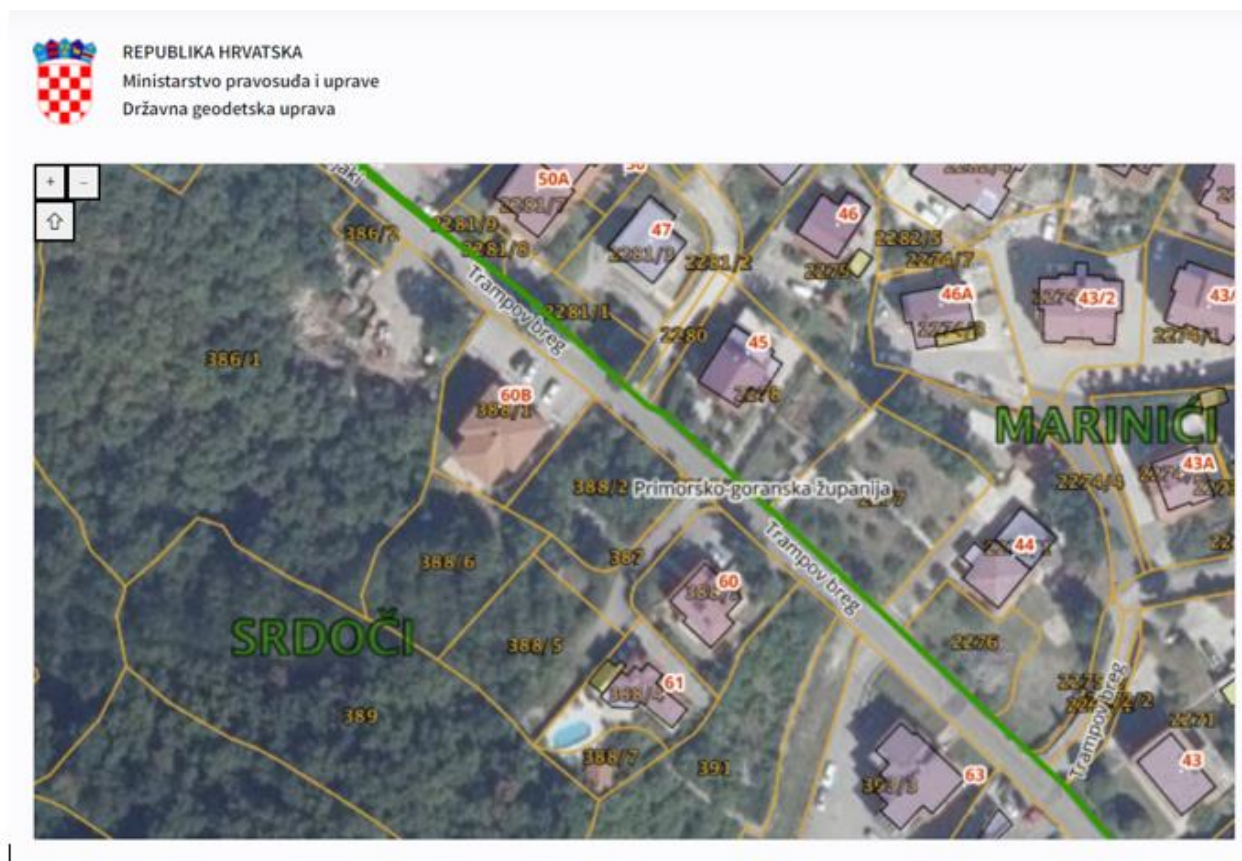
**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 6 (1/6)			
2.2	Zaprimljeno 19.12.2016.g. pod brojem Z-33989/2016	35.000,00 EUR	na 2.1
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Zaprimljeno 16.11.2016.g. pod brojem Z-29461/2016 Prvenstveni red upisa: Z-11603/2013 Zaprimljeno 28.08.2013. broj Z-11603/13 Na temelju Ugovora o zajmu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 27. kolovoza 2013. uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine Sinanović Fasade d. o. o. upisane u AI, u iznosu od 35.000,00 EUR za korist: FOUNE RANKO, OIB: 55669727029, A. BARCALA 3, 37005, CEŠKE BUDEJOVICE, ČEŠKA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.01.2023.



**Katastarski plan**





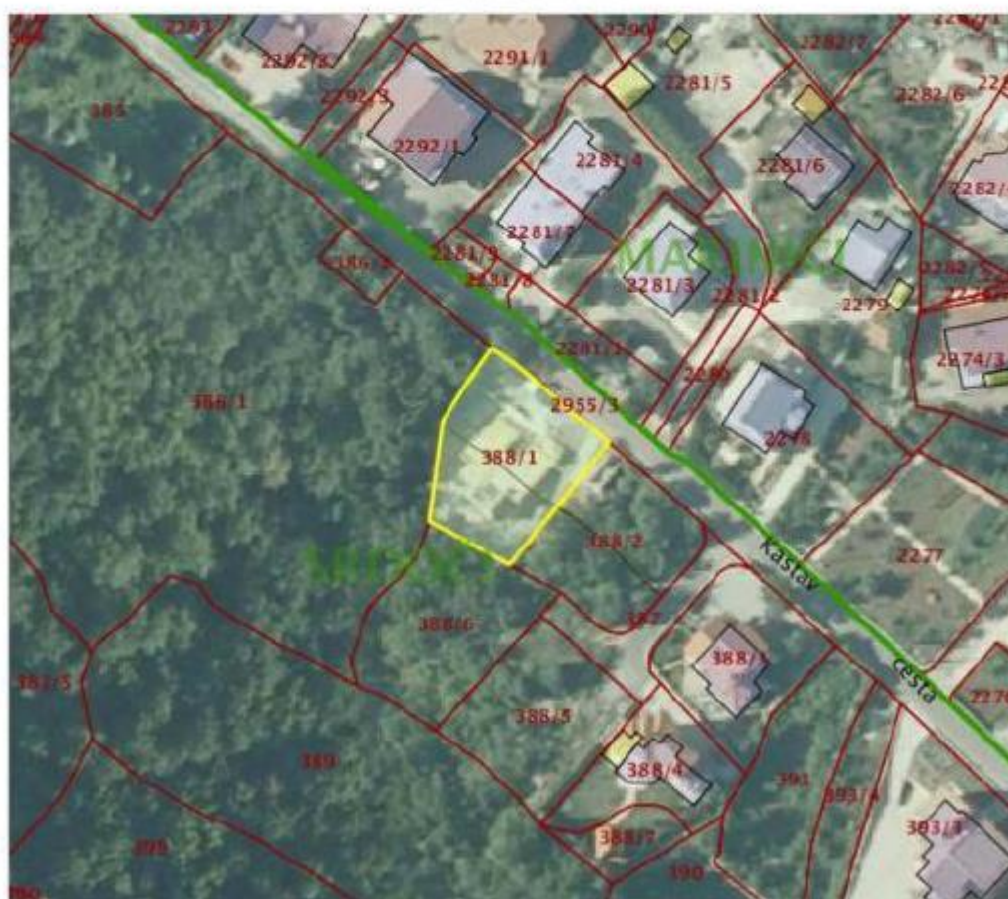
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA VERZIJA

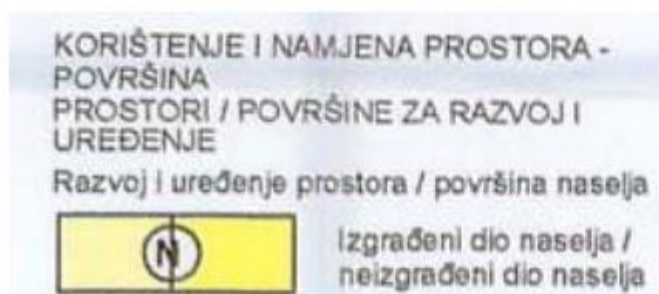
K.o. SRDOČI, 324752  
k.o. br. 388/1

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

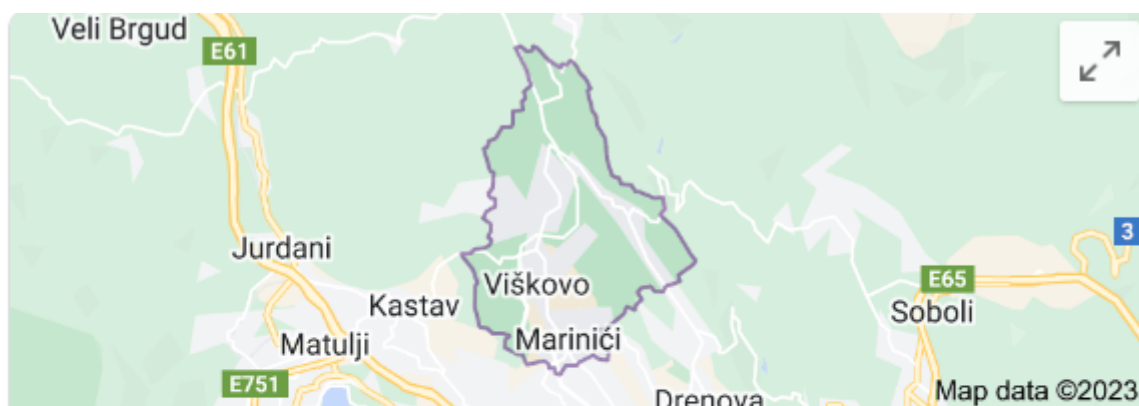
Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:1000







### Opis lokacije i mikrolokacije



## Općina Viškovo

Općina u Hrvatskoj

Viškovo je općina u Hrvatskoj. Nalazi se u Primorsko-goranskoj županiji. [Wikipedia](#)

**Površina:** 19 km<sup>2</sup>

**Broj stanovnika:** 14.445 (2011.)

**Gradonačelnik:** [Sanja Udović](#)

**Pozivni broj:** 051

**Naselja u sastavu općine:** [Kosi](#), [Marčelji](#), [Marinići](#), [Mladenici](#), [Saršoni](#), [Sroki](#), Viškovo

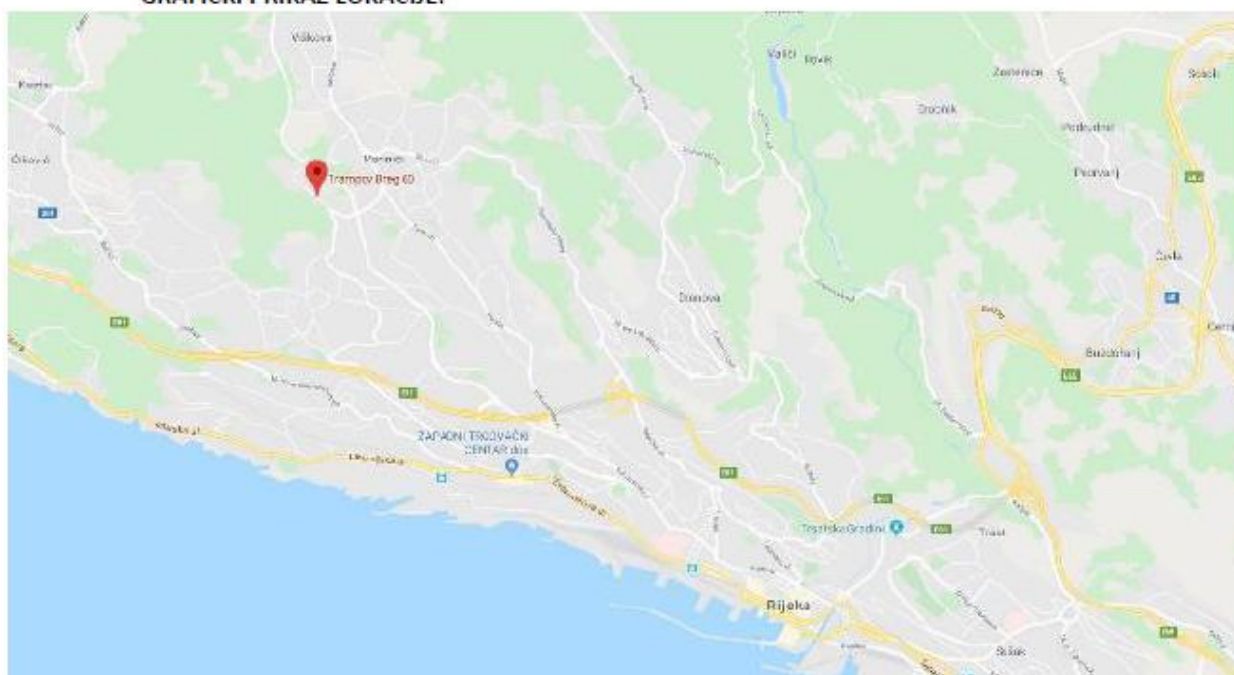
**Načelnik općine:** Sanja Udović (Nez.)

**Poštanski broj:** 51216 Viškovo



**Marinići** su mjesto sjeverno od grada Rijeke, administrativno pripadaju općini Viškovo. Blizina Rijeke, Opatije, graničnog prijelaza sa Slovenijom. U središtu mjesta nalazi se: crkva, škola, dječji vrtić, pošta, zdravstvena ustanova, ljekarna, banke, Fina, benzinska crpka, trgovine i sve što je potrebno za život modernog čovjeka. Prema popisu stanovnika 2011. godine broj stanovnika: 3.894

**GRAFIČKI PRIKAZ LOKACIJE:**



### **Tehničke karakteristike objekta**

#### **Geometrijski podaci o nekretnini:**

**Objekt:** stan na 2. katu u stambenoj zgradi

**Namjena:** stambena

**Godina izgradnje:** 2013

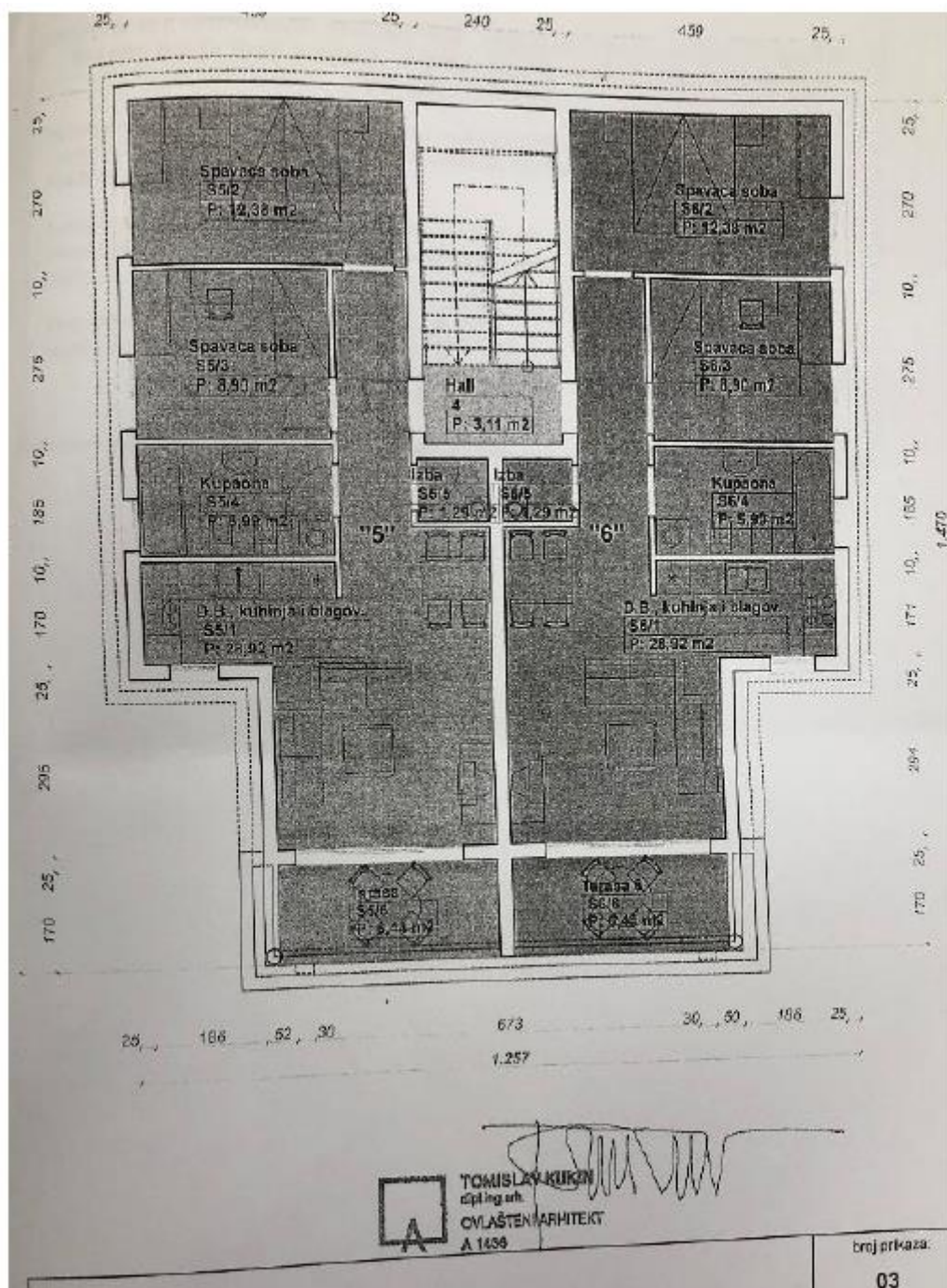
**Održavanje:** prosječno

#### **Tehnički opis nekretnine**

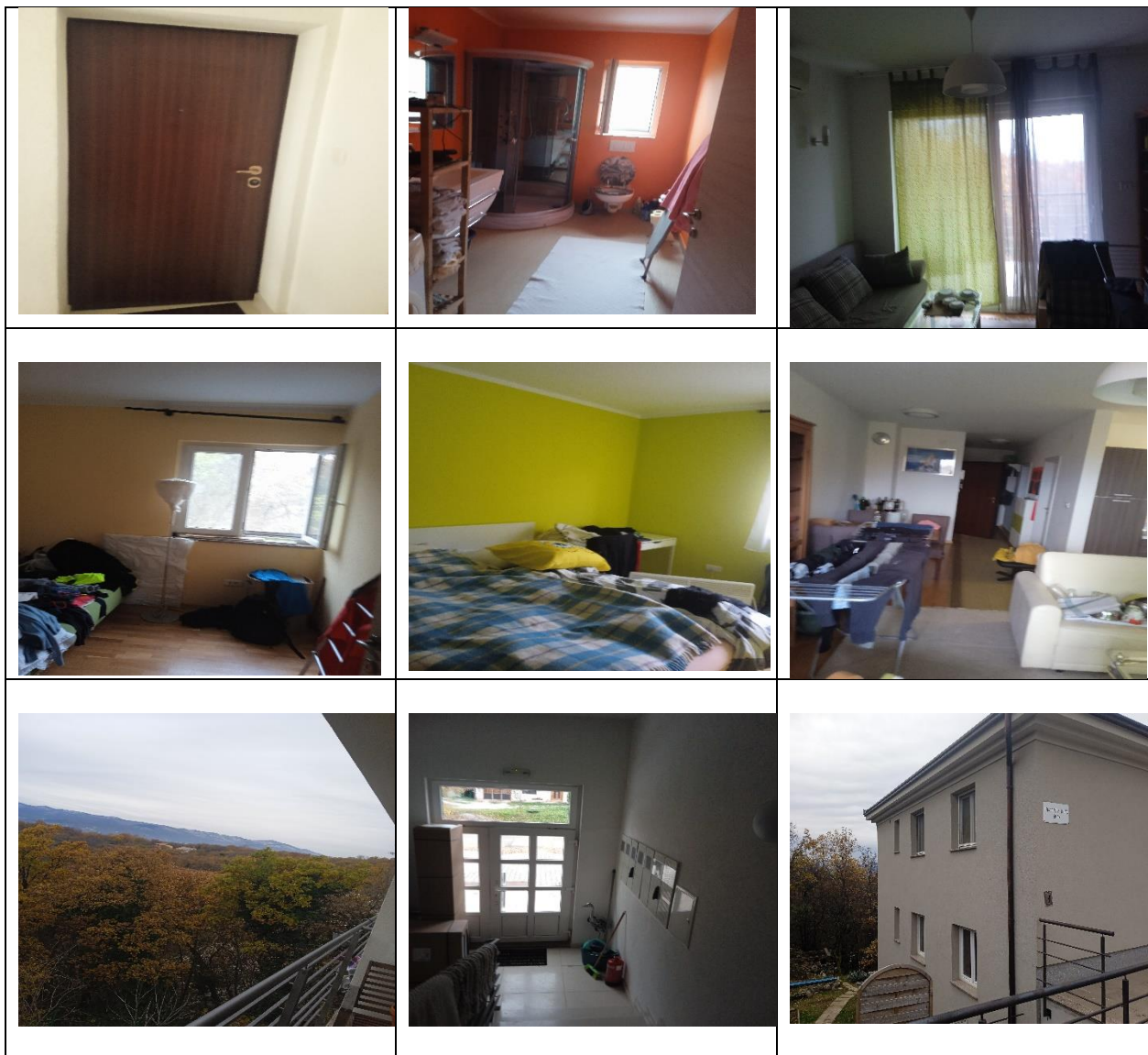
Generalni opis objekta:	Predmetna nekretnina je u naravi stan na katu u naselju Marinići. Sastoji se od dnevnog boravka, kuhinje i blagovaonice, kupaonice, dvije spavaće sobe, izbe i natkrivene terase, ukupne površine 63,92 m <sup>2</sup> te spremišta u suterenu 2,35 m <sup>2</sup> , dva parkirna mjesta 25,00 m <sup>2</sup> i spremišta u potkrovlju 65,81 m <sup>2</sup>
Katovi:	Prizemlje +2 kata
Konstrukcija:	Blok opeka, međukatna konstrukcija: montažna
Temelji i podne ploče:	Betonski temelji
Nosivi zidovi i stropovi:	Zidovi su opeke
Krovna konstrukcija i pokrov:	Dvostrešno krovništvo, pokrov crijep
Pročelje:	Ožbukano
Unutarnji zidovi:	Od opeke, obojani, ožbukani
Prozori:	Pvc, izo staklo
Vrata:	Drvena vrata
Podne obloge:	Ker. pločice, parket
Grijanje / ventilacija:	Lokalno
Sanitarije / kupaonica:	Prosječno, održavano
Rasvjeta/ električna oprema:	Ima, prosječna
Posebni elementi:	-
Standard opreme:	Prosječno
Vanjski sadržaji:	Uređeno
Parkirališta:	Ispred objekta
Osobno dizalo	Ne postoji
Energetski certifikat	Nije predložen

**POVRŠINE OBJEKTA:**

<b>STAN S6</b>					
<b>PROSTOR</b>	brutto korisna površina m <sup>2</sup>	koeficijent	netto korisna površina m <sup>2</sup>	brutto površina m <sup>2</sup>	brutto volumen m <sup>3</sup>
<b>2. kat</b>					
stambena površina	63,92	1,00	63,92	1,20	3,00
spremište u suterenu	2,35	0,50	1,18	1,20	3,41
2 parkirna mjesta	25,00	0,25	6,25	1,20	3,00
spremište u potkrovlju	65,81	0,50	32,91	1,20	2,50
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>157,08</b>		<b>104,25</b>	<b>125,10</b>	<b>125,10</b>



**FOTODOKUMENTACIJA**





## OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

### Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 27.02.2019. godine:

Trajan gospodarski rast postaje glavni izazov za Hrvatsku. Iako iznad prosjeka EU-a, gospodarski je rast umjeren i postupno se približava stopi potencijalnog rasta koja se vrlo sporo povećava. Smanjuju se makroekonomske neravnoteže, uglavnom zahvaljujući pozitivnom gospodarskom okruženju i razboritom upravljanju javnim financijama. Povoljni gospodarski izgledi mogli bi se iskoristiti za ubrzanje strukturnih reformi, što bi potaknulo potencijalni rast. Reforme bi trebale biti usmjerene na očuvanje pozitivnih kretanja na tržištu rada i stvaranje poslovnog okruženja koje pogoduje ulaganjima i većem rastu produktivnosti. Nastavljen je gospodarski oporavak, uglavnom zahvaljujući snažnoj domaćoj potražnji. Procjenjuje se da je u 2018. ostvaren umjeren rast BDP-a od 2,8 %, u odnosu na 2,9 % u 2017. Osobna potrošnja i dalje je visoka jer kućanstva zbog stalnog rasta zaposlenosti i plaća ostvaruju veći raspoloživi dohodak. Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost. Nastavljen je rast izvoza dobara i usluga s već rekordnih razina, ali uz znakove usporavanja i izraženiji rast uvoza. Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

Za jačanje potencijala rasta gospodarstva nužna su ulaganja u prometnu, energetska i okolišnu infrastrukturu te u stjecanje vještina, istraživanje i inovacije. Na potencijal rasta u Hrvatskoj utječe niska razina kapitalnih ulaganja u opremu i infrastrukturu. Niska je razina kvalitete usluga i povezanosti prometne infrastrukture, osobito u željezničkom sektoru. Ulaganja u infrastrukturu nužna su i radi poboljšanja energetske učinkovitosti, vodoopskrbe i lakšeg prijelaza na kružno gospodarstvo.

**Izvod iz publikacije HNB-a\*: Financijska stabilnost, br. 20 od svibnja 2019., sektor Nekretnine:**

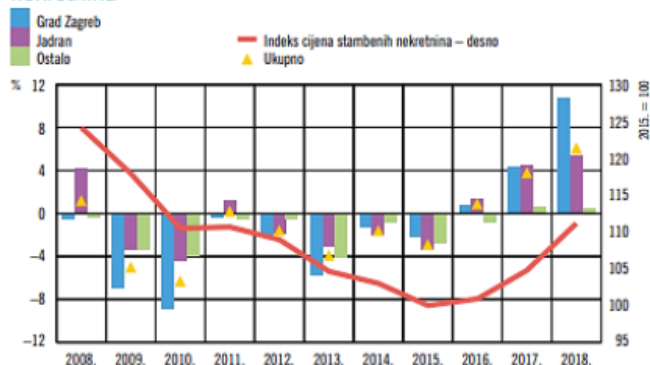
Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja.

Tijekom 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjenog za otplate (mjereno transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretninama kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u dugu.

Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u pretkriznom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rasle po (godišnjim) stopama većima od 10%. Dinamiku

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

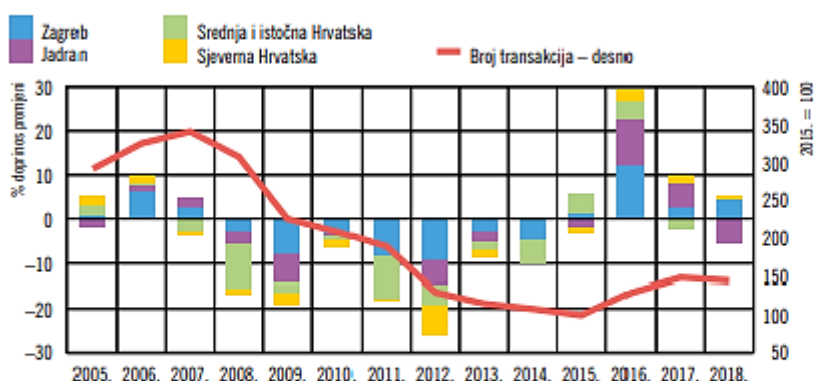
**4.3. Velike regionalne razlike u intenzitetu promjene cijena nekretnina**



Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju stambenih jedinica.  
Izvor: DZS

Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize (Slika 4.5.). Opaženi neujednačeni rast cijena vidljiv je i u distribuciji broja kupoprodaja. Naime, tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine (Slika 4.5.). Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018. godini (Slika 4.5.). Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.

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



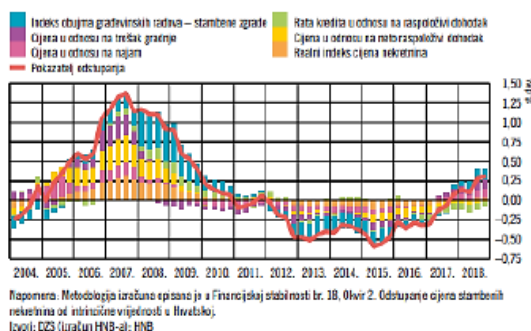
Napomena: Indeks broja transakcija odnosi se na kupoprodaje stanova i kuća. Podaci se odnose na prijavu poreza na promet nekretnina. Jadran obuhvaća: Dubrovačko-neretvansku, Istarsku, Ličko-senjsku, Splitsko-dalmatinsku, Šibensko-kninsku i Zadarsku županiju. Sjeverna Hrvatska obuhvaća: Koprivničko-križevačku,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

Izvor: DZS (izračun HNB-a)

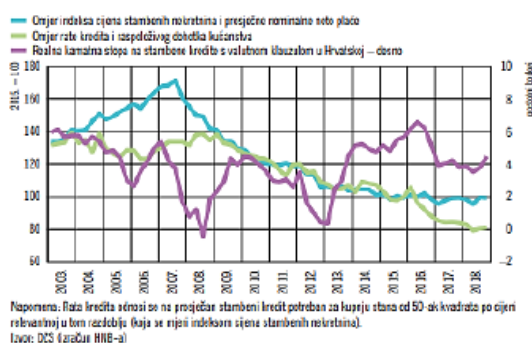
Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina. Budući da spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2018. pokazatelji financijske dostupnosti nekretnina (Mjereno omjerom prosječne rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstva i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnina i prosječne nominalne neto plaće) blago su se pogoršali (Slika 4.8.). Ipak, oni još uvijek osciliraju oko dosad najnižih razina. Pritom valja naglasiti da ovi pokazatelji mjere promjenu agregatne dostupnosti stambenih nekretnina, ne uzimajući u obzir diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstva s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.



Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnosti porasle su blago iznad razine utemeljene na dugoročnoj vrijednosti njihovih fundamenata



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



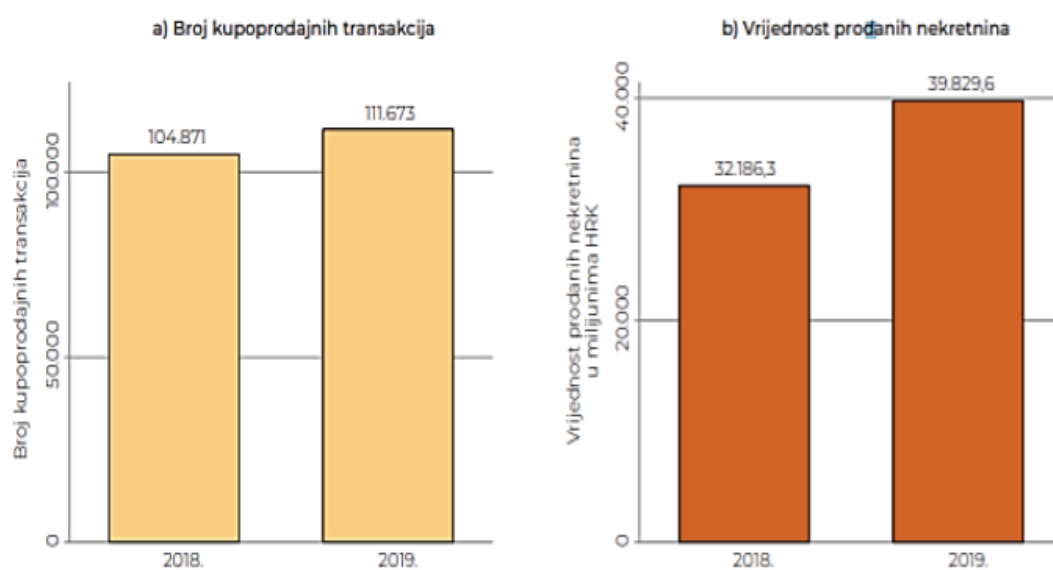
#### Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnosti:

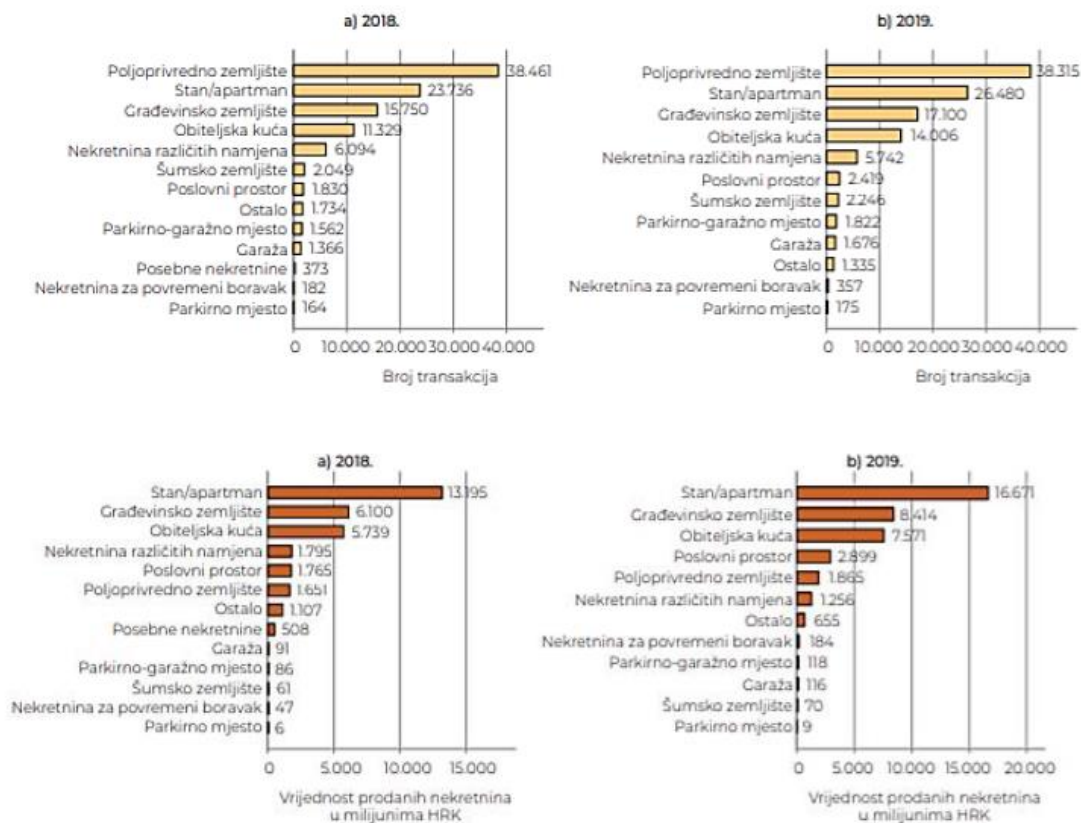
Tijekom 2019. u okružju pozitivnih kretanja na tržištu rada i uz nastavak državnog programa subvencioniranja stambenih kredita očekuje se umjeren rast cijena stambenih nekretnosti. Kreditni ciklus na ovom tržištu značajno će ovisiti o nastavku pozitivnih trendova na tržištu rada i kretanju agregatnog dohotka stanovništva. Ograničavajući faktor koji bi mogao utjecati na dinamiku kredita kojima se financira kupnja stambenih nekretnosti jesu negativni migracijski trendovi, osobito mlađeg dijela populacije, koji i čini najveći dio populacije koja preuzima stambeni dug (vidi Okvir 3. Obilježja zaduženih kućanstava u Hrvatskoj), ali i stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti pri odobravanju dugoročnih kredita potrošačima. U tim okolnostima nije izgledno značajno povećavanje odstupanja cijena nekretnosti od razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima, što bi upućivalo na stvaranje neodrživog rasta i bilo potencijalni rizik za očuvanje financijske stabilnosti. Stoga se rizici povezani s ovim tržištem i dalje ocjenjuju umjerenima.

**Izvor: Pregled tržišta nekretnina u RH:**

Prema Pregledu tržišta nekretnina u RH, od 2019. godini, broj kupoprodajnih transakcija u 2019. godini, u odnosu na 2018. godinu je veći za oko 6,5%, te je iznosio 111.673 (istih), a vrijednost prodanih nekretnina se povećala za oko 23 %, te iznosi 39.829,6 milijuna HRK. Zabilježen je rast prodaje gotovo svih nekretnina.

Najveći broj transakcija u 2019. godini čine poljoprivredna zemljišta, a slijede stanovi i građevinska zemljišta. Najveća ukupna vrijednost prodanih nekretnina je u stanovima, a slijede građevinska zemljišta i obiteljske kuće.





U odnosu na ostvareni bruto domaći proizvod (BDP), transakcije nekretnina su činile oko 10% BDP-a, što je rast oko 1,5 % u odnosu na prethodnu godinu. Početkom 2020. godine, odnosno početkom utjecaja corona virusa, vrijednosti stambenih nekretnina i dalje rastu, ali smanjenim stopama rasta, a broj transakcija je smanjen. Također, utjecaj potresa u Zagrebu u 03.2020. godini je utjecao na tržište stanova u centru Zagreba, odnosno broj transakcija starogradnje u centru je zanemariv.

Većina transakcija stambenih nekretnina financirana je od strane poslovnih banaka. Za vrijeme COVID-19, banke se suočavaju s dva trenda. Prvi trend je uvođenje moratorija na kredite, koje je zatražilo oko 40-tak tisuća građana, dok ih je oko pola odobreno. Osim moratorija, banke su započele zaoštravati kreditne uvjete, te kreditnu sposobnost računaju sukladno ovršnom zakonu, a u kreditnu sposobnost nisu uračunati dodatci na plaću (terenski rad, naknada za prijevoz i sl.). Broj dugoročnih najмова se povećava, dok se broj kratkoročnih najмова smanjuje. Cijena zakupa uredskih prostora je u sličnim okvirima kao i prije pandemije corona virusa, zbog velike potražnje za poslovnim prostorima, a osobito uredskim prostorima. Nepopunjenost uredskih zgrada je vrlo mala, te se kreće na razini do 5%.

Utjecaj pandemije corona virusa na turističku sezonu je značajan, što je rezultiralo ukupnim padom od oko 50% dolazaka. Budući da više od 20% BDP-a ovisi o turističkom sektoru, predviđa se pad BDP-a od 9,4% za 2020. godinu, te povećanje oko 6,1% za 2021. godinu.

**Izvor: Državni zavod za statistiku, Priopćenja i Statistička izvješća, od 12.10.2020. godine**

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2020. u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 1,8%. U odnosu na drugo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 8,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 4,5%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su više za 1,6%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 8,8%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2020. u odnosu na prvo tromjesečje 2020. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 1,2%, za Jadran za 0,7% i za Ostalo za 6,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 8,7%, za Jadran za 5,9% i za Ostalo za 13,4%.

## Hedonistički index stambenih nekretnina XII 2022 - HNB

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

[illegible]

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### Obrazloženje za odabir metode

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Pri procjeni tržišne vrijednosti pojedine nekretnine koriste se metode propisane Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i to poredbeni metoda, prihodovna metoda ili troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

#### **POREDBENA METODA:**

temelji se na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

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

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

#### **PRIHODOVNA METODA:**

temelji se na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu, te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje (ili može ostvarivati) umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora, odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, poslovne/gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

#### **TROŠKOVNA METODA:**

temelji se na izračunu troškova gradnje po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Također, primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama, te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je uredsko-skladišnog tipa, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** budući da je nekretnina STAN.

Procjena predmetne nekretnine izvršena je poredbenom metodom sa podacima nekretnina sličnih obilježja iz sustava e-Nekretnine,

## Procjena poredbenom metodom

### 1. GRUBO ČIŠĆENJE

IZVADAK IZ E NEKRETNINA CIJENA KUPOPRODAJE													
R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNOSTI	ID ZKC	ETAŽA	POVRŠINA	PROJEKTOVANJE	PROJEKTOVANJE	VRJEDNOST NEKRETNOSTI UGOVORENA (kn)	VRJEDNOST NEKRETNOSTI UGOVORENA (€)	PDV URAČUNAT U PRIKAZAN U CIJENU	€/M2	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1.	KP	MARINIĆI	ST	905831		91,29			474.874,14	63.026,63	NE	690,40	01.02.2018.
2.	KP	SRDOČI	ST	1448918		36,48			200.000,00	26.560,42	NE	728,08	22.04.2021.
3.	KP	ZAMET, BLAŽIČEVO D.	ST	882390		76,64			310.000,00	41.168,66	NE	537,17	25.01.2018.
Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane nekretnine													
Površina STANA (m²):			104,25										
Vrsta:			stan										
Lokacija:			Trampov breg 60B, Marinići										
Dan vrednovanja:			19.01.2023.										

### 2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNJAČAVANJE

IZVADAK IZ E NEKRETNINA CIJENA KUPOPRODAJE																	
R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNOSTI	ID ZKC	ETAŽA	POVRŠINA	PROJEKTOVANJE	VRJEDNOST NEKRETNOSTI UGOVORENA (kn)	VRJEDNOST NEKRETNOSTI UGOVORENA (€)	PDV URAČUNAT U PRIKAZAN U CIJENU	€/M2	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena €/m2	
1.	KP	MARINIĆI	ST	905831		91,29		474.874,14	63.026,63	NE	690,40	01.02.2018.	110,54	151,52	1,37	946,35	
2.	KP	SRDOČI	ST	1448918		36,48		200.000,00	26.560,42	NE	728,08	22.04.2021.	134,34	151,52	1,13	821,19	
3.	KP	ZAMET, BLAŽIČEVO D.	ST	882390		76,64		310.000,00	41.168,66	NE	537,17	25.01.2018.	110,54	151,52	1,37	736,31	



### 3. MEĐUVREMENSKO INTERKVALITATIVNO IZJEDNJAČAVANJE

IZVADAK IZ E NEKRETNINA CIJENA KUPOPRODAJE													
R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ID ZKC	ETAŽA	POVRŠINA	PRIPODA CI	POVRŠINA PRIPADAK A I DR. POSEBNIH DIJELOVA	VRIJEDNOST NEKRETNINE UGOVORENA (km)	VRIJEDNOST NEKRETNINE UGOVORENA (€)	PDV URAČUNAT U PRIKAZANU CIJENU	€/M2	CJENOVNI BLOK
1.	KP	MARINIČI	ST	905831		91,29			474.874,14	63.026,63	NE	690,40	MARINIČI- GRADEVINSK O 1
2.	KP	SRDOČI	ST	#####		36,48			200.000,00	26.560,42	NE	728,08	MARINIČI- GRADEVINSK O 2
3.	KP	ZAMET, BLAŽIČEVO D.	ST	882390		76,64			310.000,00	41.168,66	NE	537,17	RIJEKA STAMBENO

Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena €/m2	Kp	KEFICIJENT POVOLJNOSTI - ORIJENTACIJA PP	KEFICIJENT POVOLJNOSTI - GEOGRAFSKI POLOŽAJ PP	KEFICIJENT POVOLJNOSTI - UTJECAJ OKOLIŠA	KEFICIJENT POVOLJNOSTI - SMANJENOG KOMFORTA STANOVA
110,54	151,52	1,37	946,35	1	1	1	1	1
134,34	151,52	1,13	821,19	1	1	1	1	1
110,54	151,52	1,37	736,31	1	1	1	1	1

**Napomena:** za izračun koeficijenta povoljnosti u stambenoj zgradi nema dovoljno podataka za svih 5 parametara te je koeficijent stavljen 1.



#### 4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

IZVADAK IZ E NEKRETNINA CIJENA KUPOPRODAJE												
R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ID ZKC	ETAŽA	POVRŠINA	POVRŠINA PRIPADAJUĆE POSEBNOSTI	VRJEDNOST NEKRETNOSTI UGOVORENA (kn)	VRJEDNOST NEKRETNOSTI UGOVORENA (€)	PDV URAČUNAT U PRIKAZANU CIJENU	€/M2	CJENOVNI BLOK
1.	KP	MARINIĆI	ST	905831		91,29		474.874,14	63.026,63	NE	690,40	MARINIĆI- GRAĐEVINSKO 1
2.	KP	SRDOČI	ST	1448918		36,48		200.000,00	26.560,42	NE	728,08	MARINIĆI- GRAĐEVINSKO 2
3.	KP	ZAMET, BLAŽIČEVO D.	ST	882390		76,64		310.000,00	41.168,66	NE	537,17	RIJEKA STAMBENO

Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena €/m2	Kp	KEFICIJENT POVOLJNOSTI - ORIJENTACIJA PP	KEFICIJENT POVOLJNOSTI - GEOGRAFSKI POLOŽAJ PP	KEFICIJENT POVOLJNOSTI - UTJECAJ OKOLIŠA	KEFICIJENT POVOLJNOSTI - UTJECAJ SMANJENOG KOMFORTA STANOVA	MEĐUVREMENSKI INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA €/M2	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA APSOLUTNO (%)
110,54	151,52	1,37	946,35	1	1	1	1	1	946,35	-13,39%	-111,73
134,34	151,52	1,13	821,19	1	1	1	1	1	821,19	1,61%	13,43
110,54	151,52	1,37	736,31	1	1	1	1	1	736,31	11,78%	98,31
PROSJEČNA CIJENA:									834,62		

Dobivena prosječna cijena kvadrata odgovara jer je odstupanje od prosjeka u okvirima manje od 30%.

**5. IZRAČUN**

Stan		
POVRŠINA	jedinična cijena	UKUPNA CIJENA
(m2)	(€/m2)	(€)
104,25	834,62	87.009,14 €
	<b>ZAOKRUŽEN</b>	<b>87.000 €</b>

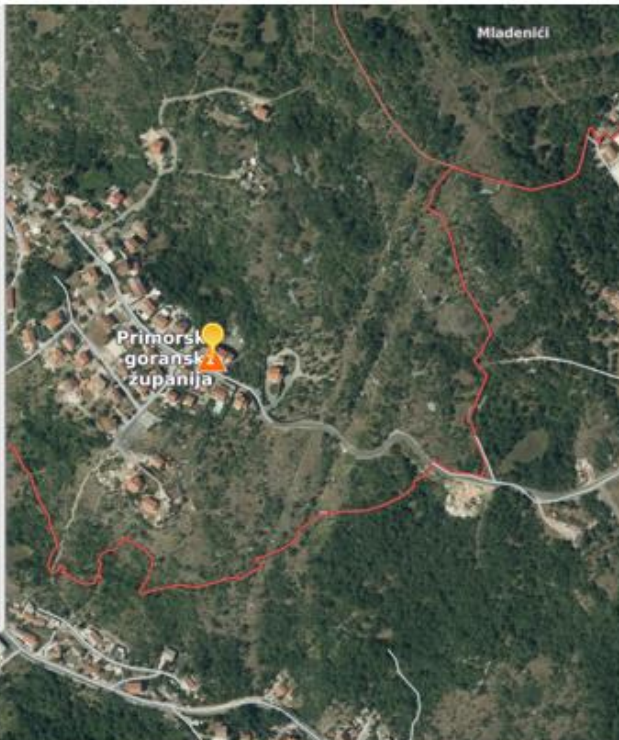
## Izbor nekretnina iz sustava e-nekretnine

### 1. nekretnina

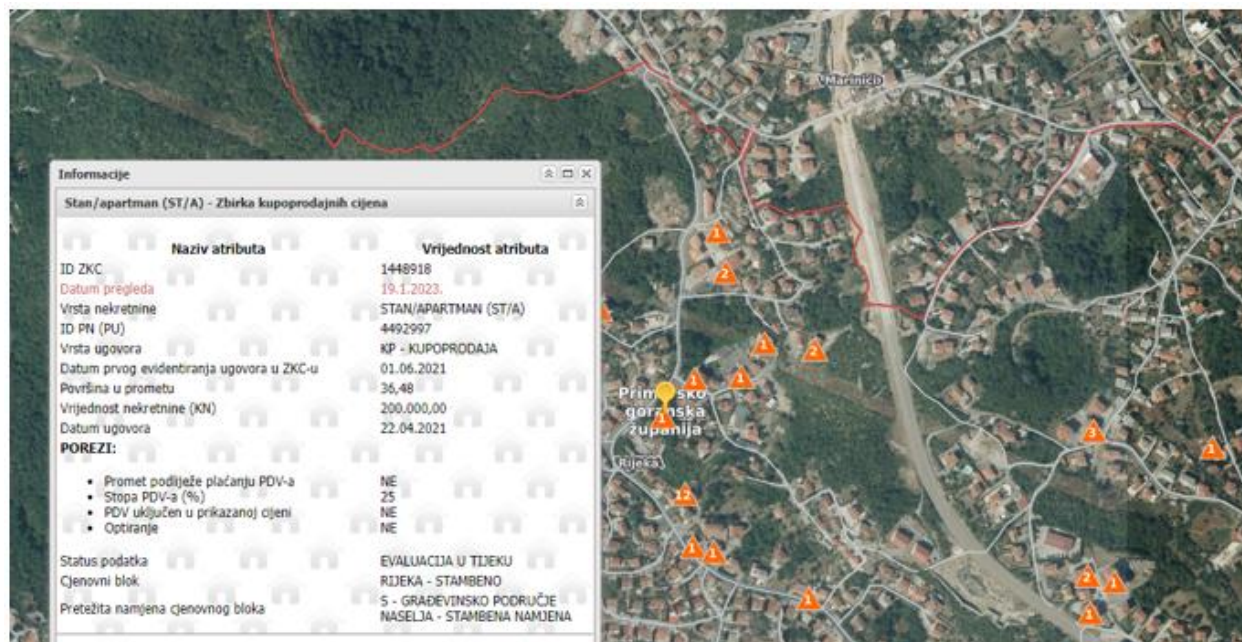
Informacije

Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena

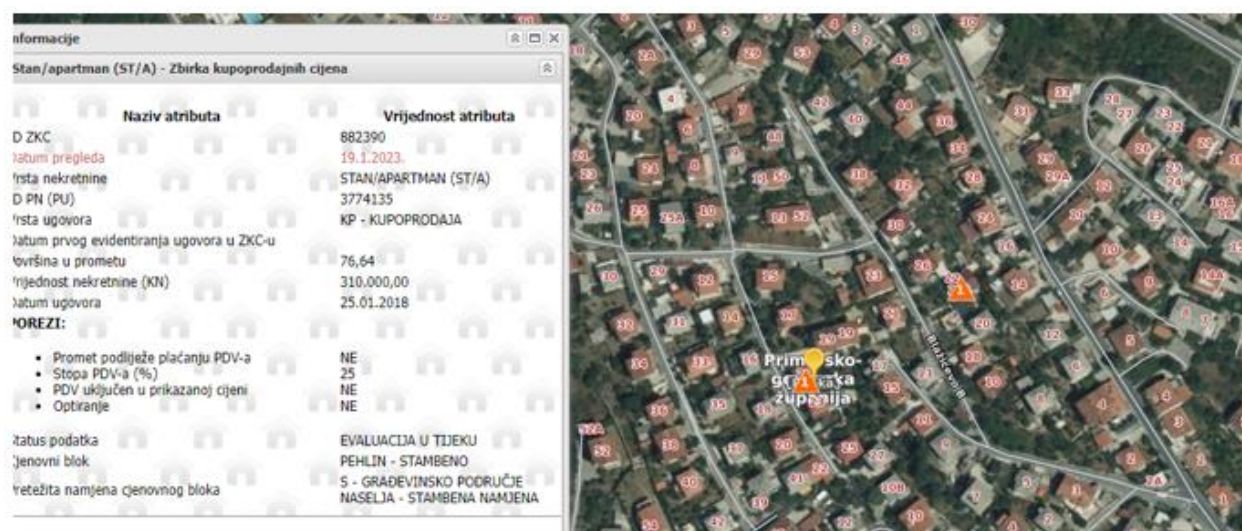
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	905831
Datum pregleda	19.1.2023.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	3752144
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	91,29
Vrijednost nekretnine (KN)	474.874,14
Datum ugovora	01.02.2018
<b>POREZI:</b>	
<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>	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MARINIĆI - GRAĐEVINSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	N - IZGRAĐENI DIO NASELJA



## 2. nekretnina



## 3. nekretnina



## ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom siječanj 2023. godine, iznosi:

87.000 €

1 € = 7,53450 kn (prema srednjem tečaju HNB na dan izrade elaborata)

**Navedena tržišna vrijednost iznos je neto iznos, te stoga:**  
- ne uključuje porez na dodanu vrijednost (PDV);  
- ne uključuje eventualne druge poreza pri prometu nekretnina.

Navedena cijena predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina (ili po pojedinim etažama) i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju od tri do šest mjeseci.



## **Izjava procjenitelja:**

Predmet ovog elaborata nije imovinsko- pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika. Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade prosjene.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predloženi podaci istiniti i točni.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano. 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 i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

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 navedenih u elaboratu.

1. Usluga obavljena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovala kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
3. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima

Zagreb, siječanj 2023.

**E l a b o r a t i z r a d i o:**

Sanja Miškić,

za

**Above Capital j.d.o.o.**  
**Zelenjak 82, 10 000 Zagreb**

