

## PROCJEMBENI ELABORAT – 162/20-PR



Nekretnina: **Dio stambeno poslovne građevine (E-1)**

Lokacija: **Križevačka 4a, 10340 Vrbovec**

Naručitelj: **B2 Kapital d.o.o. Radnička 41, 10000 Zagreb**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:  
Alfred Bernt dipl.ing.arh.  
Jeretova 18, 10000 Zagreb  
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Izrada:  
Nikola Cuculić dipl.ing.građ.

Zagreb, ožujak 2020. godine

**VLASNIK:**

Prema priloženom z.k. izvratku

### SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

<b>Nekretnina</b>	<b>Dio stambeno poslovne građevine (E-1)</b>
Adresa:	Križevačka 4a, 10340 Vrbovec
Interna oznaka:	EP3
Geografske koordinate po WGS:	45°53'26.8"N 16°25'21.2"E
Zemljišnoknjižni uložak:	2018
Zemljišnoknjižni poduložak:	1
Zemljišnoknjižna čestica:	392
ZK katastarska općina:	Vrbovec 1
Katastarska čestica:	392
Katastarska općina:	Vrbovec 1
Namjena:	Stambeno - poslovna (trgovačka)
Datum pregleda građevine:	25.2.2020
Svrha procjenjivanja:	Određivanje tržišne vrijednosti
Pretpostavka procjenjivanja:	Potrebe naručitelja

#### Legalitet:

Dozvola za građenje: nije dostavljena, u izvratku iz zemljišne knjige nema upisanih zabilježbi.

Uporabna dozvola: nije dostavljena

Infrastrukturna opremljenost: da

Usklađenost ZK i katastra: da

Iskazana tržišna vrijednost pretpostavlja legalnost stambene građevine.

#### Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretnine :

Dio stambeno poslovne građevine (E-1)

na adresi:

Križevačka 4a, 10340 Vrbovec

iznosi :

**1.158.000,00 kn**

ili po tečaju 1 € = 7,566960 kn

**153.000,00 €**

***U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.***

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

## Imenovanje procjenitelja



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

Broj: 4 Su-136/17  
Zagreb, 15. veljače 2017.

### RJEŠENJE

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

### riješio je

Alfred Berni, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Katalinić Jeretova 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za ARHITEKTURU I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Alfred Berni, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

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



PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spoc.crim.

- O tome obavijest:
1. Alfred Berni
  2. Ministarstvo pravosuđa
  3. U spis

## **SADRŽAJ:**

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjemenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
  - fotografije
  - dokumentacija

## 1. Popis primijenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje

### • Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13, 65/17)
Zakon o gradnji	(NN 153/13, 20/17)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 65/17)

### • Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(NN 100/12)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m3 etalonske građevine	(NN 59/10)

### • Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima  
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

Zakon o zemljišnim knjigama

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 )
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18 i 36/19)

### • Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz Baze zemljišnih podataka Općinskog suda u Sesvetama, od 15.03.2020.
2. Katastarski plan predmetne čestice

### **Napomene i ograde:**

*Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.*

*Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.*

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

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

## 2. Zadatak procjembenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: suvlasnički dio E-1, podrumski prostor, stambeno poslovni prostor u prizemlju i stambeni prostor na katu, sve na k.č.br. 392 k.o. Vrbovec I na adresi Križevačka 4a, Vrbovec, a na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od Naručitelja.

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

Datum očevida: 25.2.2020  
Datum kakvoće: 25.2.2020  
Datum vrednovanja: 17.3.2020

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

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

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

## 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

Z.K. izvadak: 2018 od 15.03.2020. / Općinski sud u Sesvetama  
Zemljišnoknjižni uložak: 2018  
Zemljišnoknjižna čestica: 392  
Zemljišnoknjižni poduložak: 1  
Zemljišnoknjižna k.o.: Vrbovec 1  
Katastarska čestica: 392  
Katastarska općina: Vrbovec 1  
Opis nekretnine: Dio stambeno poslovne građevine (E-1)  
Površina zemljišta po z.k.: 2.389,00 m<sup>2</sup>  
Pov. zemljišta po katastru: 2.389,00 m<sup>2</sup>  
Vlasnik: Prema priloženom z.k. izvratku  
Teret: Prema priloženom z.k. izvratku  
**Napomena:** -

### **Legalitet:**

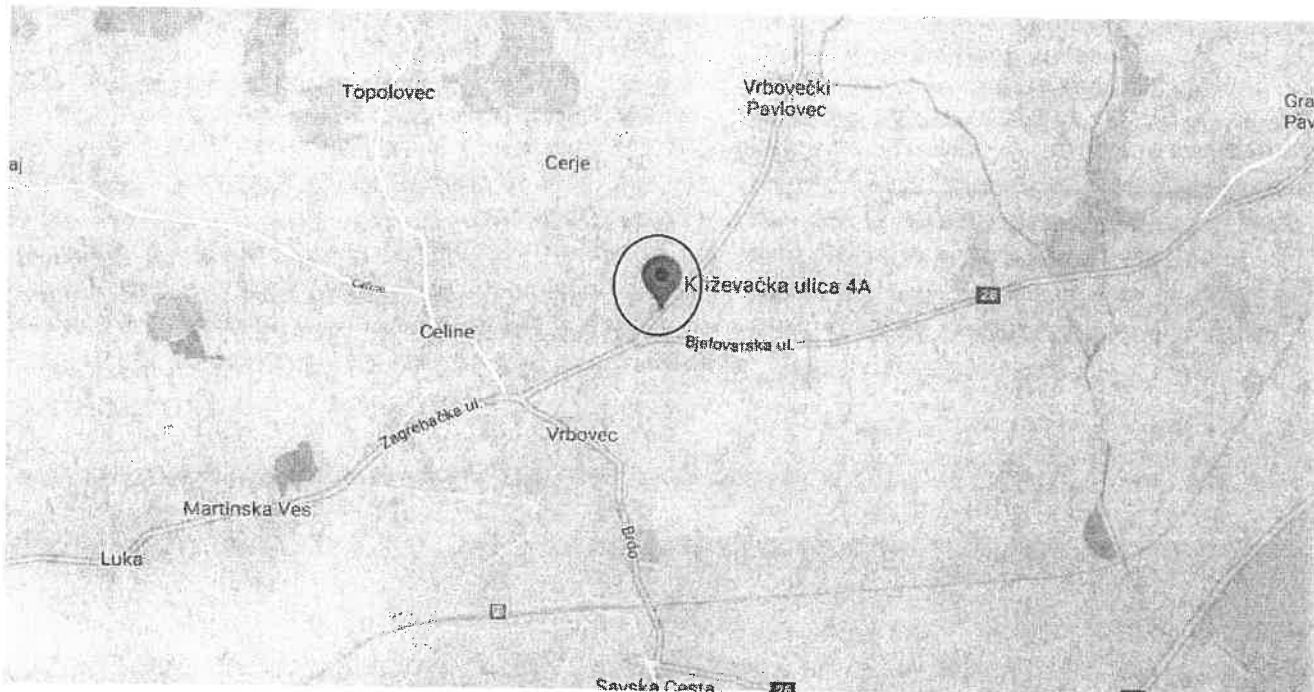
*Nije dostavljen dokaz legaliteta.*

*Iskazanana tržišna vrijednost pretpostavlja legalnost građevine.*

## LOKACIJA

Predmetna nekretnina je dio stambeno poslovne zgrade i pripadajuće zemljište, katnosti podrum + prizemlje + kat neto površine 345,33 m<sup>2</sup>, nalazi se u Vrbovcu, na sjeveroistočnom dijelu, na prometnici koja povezuje Vrbovec s Križevcima, cca. 1,5 km od centra mjesta, u prvom redu u odnosu na prilaznu prometnicu. Samu mikrolokaciju karakterizira izgradnja građevina stambeno-poslovne te stambene namjene slobodnostojećeg tipa gradnje. Predmetna lokacija se nalazi u 6. razvojnoj skupini prema JLS-u s indeksom razvijenosti od 102,657. Pristup na javnu prometnicu je neposredan, a parkiranje je omogućeno na javnim parkirnim mjestima u blizini.

### Prikaz makrolokacije nekretnine



### Prikaz mikrolokacije nekretnine



izvor: <https://www.google.hr/maps/>

## 4. Nalaz na osnovi očevida

### 4.1. Zatečeno stanje

Očevikom na licu mjesta dana 25.02.2020. godine, identificirana je predmetna nekretnina: E-1, podrumski prostor površine 175,18 m<sup>2</sup>, stambeno poslovni prostor u prizemlju površine 135,76 m<sup>2</sup> te stambeni prostor na katu od 121,98 m<sup>2</sup> na adresi Križevačka 4a, Vrbovec, izgrađeno na zk.č.br. 392 k.o. Vrbovec I, što odgovara istoimenim katastarskim česticama.

Fotografije snimljene tijekom očevida dana nalaze se u prilogu elaborata.

### 4.2. Tehnički opis nekretnine

Predmet procjene je etažni dio E-1 - dio slobodnostojeće stambeno poslovne građevine katnosti podrum + prizemlje + kat, izgrađena na zk.č. 392, k.o. Vrbovec I. U podrumskom prostoru se nalaze skladišta i garaže, u prizemlju je stambeno poslovni prostor, dok je na katu stambeni prostor. Neto površina objekta je ukupno 462,68 m<sup>2</sup>, a površina predmeta procjene je 345,33 m<sup>2</sup>. Zgrada je izgrađena cca. 1996. godine. Teren zemljišta je u padu prema jugoistoku, dok je sjeverozapadni dio u razini s prilaznom prometnicom. Parcela je dijelom ograđena. Prilikom očevida utvrđeno je da se predmetna građevina koristi i to kao trgovima i skladište građevinskog materijala.

### PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTALU DGU



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

## **OPĆENITO**

Namjena: poslovna  
Godina izgradnje: 1996  
Adaptacija:  
Katnost: podrum + prizemlje + kat

## **KONSTRUKCIJA**

Temelji: AB masivni  
Nosiva konstrukcija: zidana blok opekom s AB serklažima  
Pregradni zidovi: opeka  
Međukatna konstrukcija: -  
Krovište i pokrov: drveno višestrešno krovište pokriveno šindrom

## **ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA**

Pročelje: ožbukano i obojano  
Limarija: izvedena  
Obrada podova: nije utvrđeno  
Obrada zidova: nije utvrđeno  
Obrada stropova: nije utvrđeno  
Unutarnja stolarija: nije utvrđeno  
Vanjska stolarija: PVC ostakljena IZO staklom

## **INSTALACIJE I PRIKLJUČCI**

Vodovod: priključak na gradsku mrežu  
Kanalizacija: priključak na gradsku mrežu  
Struja: instalacija i priključak na EE mrežu  
Plin: nije utvrđeno  
Telefon: nije utvrđeno  
Grijanje: nije utvrđeno  
Dodatne instalacije: -

## **STANJE - ODRŽAVANJE**

prosječno

## **VANJSKO UREĐENJE**

uređeno - asfaltirano

## **INFRASTRUKTURA**

Dostupna sva komunalna infrastruktura. Prometna povezanost je dobra.

## 5. Prikaz površina

Površine predmetne nekretnine preuzete su iz zk izvotka.

### 5.1. Neto korisna površina (NKP)

#### STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA

	<i>m<sup>2</sup></i>	<i>k</i>	<i>NKP</i>
<i>podrum</i>	175,18	0,50	87,59
<i>prizemlje</i>	135,76	1,00	135,76
<i>kat</i>	121,98	1,00	121,98
	432,92		345,33

$$\begin{aligned} \text{BVO} &= \text{BRP} \times h \\ \text{BVO} &= 414,40 \times 2,80 \end{aligned}$$

$$\text{BVO} = 1.160,31 \text{ m}^3$$

#### REKAPITULACIJA POVRŠINA

<b>NKP =</b>	<b>345,33</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BRP =</b>	<b>414,40</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>BVO =</b>	<b>1.160,31</b>	<b>m<sup>3</sup></b>

## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 6.1. Gospodarsko stanje u RH

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.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 27.2.2019.g.)

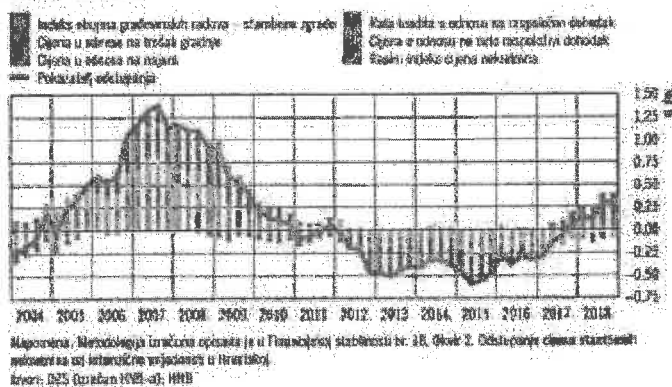
### 6.2. Tržište nekretnina na područje RH

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

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.g. 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.

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.

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



\*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

## 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 7.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

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

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

#### Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

#### 7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

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

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

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

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

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

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

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

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

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

### **7.2. Odabir metode procjenjivanja**

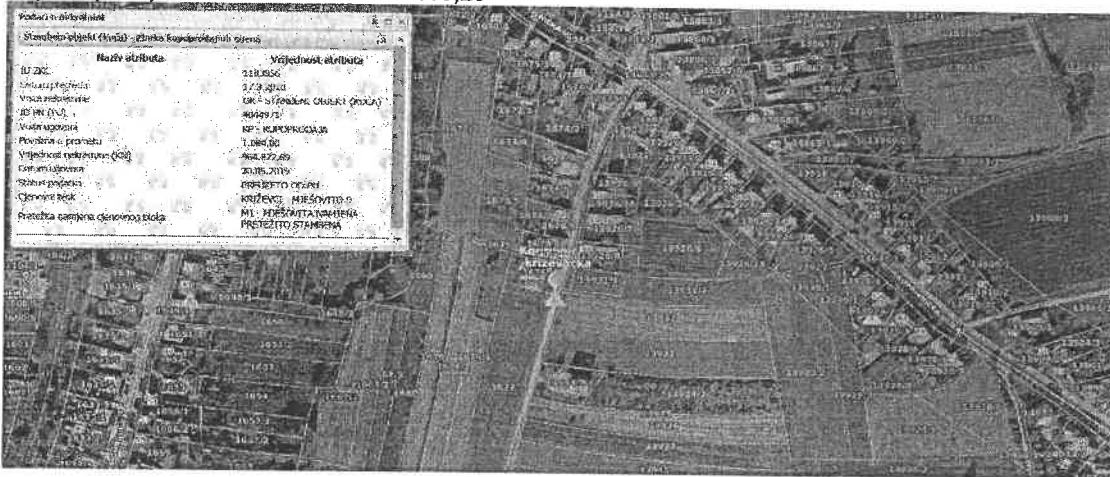
***S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.***

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

## 8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

### 8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

<b>Usporedba 1</b> .....	<b>ID Nekretnine (ZKC)</b> .....	1183856
<b>Lokacija:</b>	<b>KRIŽEVCI - MJEŠOVITO 9</b>	
<b>Datum ugovora:</b>	<b>30.5.2019</b>	<b>ICSN: 102,24</b>
<b>K.č.:</b>	<b>1676</b>	
<b>K.o.:</b>	<b>Križevci</b>	
<b>Površina parcele (m<sup>2</sup>):</b>	<b>1.080,00</b>	
<b>Površina BRP (m<sup>2</sup>):</b>	<b>310,79</b>	
<b>Namjena:</b>	<b>Stambeno-poslovna</b>	
<b>Cijena (€):</b>	<b>130.000,00</b>	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,421713
<b>Cijena (€/m<sup>2</sup>):</b>	<b>418,29</b>	

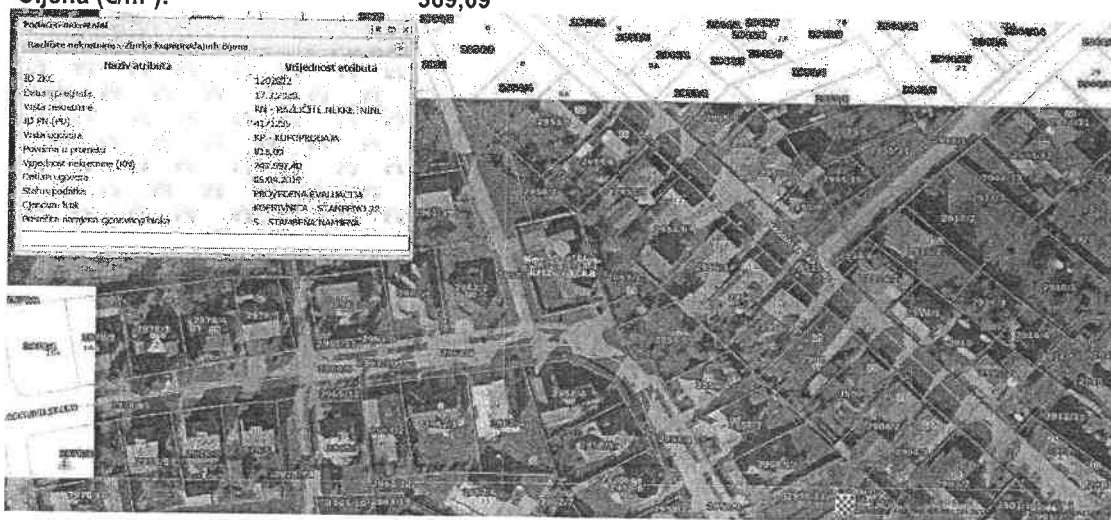


<b>Usporedba 2</b> .....	<b>ID Nekretnine (ZKC)</b> .....	1160320
<b>Lokacija:</b>	<b>KOPRIVNICA - STAMBENO 22</b>	
<b>Datum ugovora:</b>	<b>18.4.2019</b>	<b>ICSN: 102,24</b>
<b>K.č.:</b>	<b>2963/2</b>	
<b>K.o.:</b>	<b>Koprivnica</b>	
<b>Površina parcele (m<sup>2</sup>):</b>	<b>356,00</b>	
<b>Površina BRP (m<sup>2</sup>):</b>	<b>263,65</b>	
<b>Namjena:</b>	<b>Stambeno-poslovna</b>	
<b>Cijena (€):</b>	<b>100.000,00</b>	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,426418
<b>Cijena (€/m<sup>2</sup>):</b>	<b>379,29</b>	



**Usporedba 3** ..... ID Nekretnine (ZKC) ..... 1202822

**Lokacija:** KOPRIVNICA - STAMBENO 22  
**Datum ugovora:** 5.4.2019 **ICSN:** 102,24  
**K.č.:** 2958/2  
**K.o.:** Koprivnica  
**Površina parcele (m<sup>2</sup>):** 813,00  
**Površina BRP (m<sup>2</sup>):** 270,94  
**Namjena:** Stambeno-poslovna  
**Cijena (€):** 100.000,00 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,425974  
**Cijena (€/m<sup>2</sup>):** 369,09



**Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje**

**ICSN:** 103,98

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

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvantitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

### INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA\*

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

\* izvor: [www.dsz.hr](http://www.dsz.hr)

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m <sup>2</sup>
KRIŽEVCI - MJEŠOVITO 9	130.000,00	102,24	103,98	1,0170	132.212,44	425,41
KOPRIVNICA - STAMBENO 22	100.000,00	102,24		1,0170	101.701,88	385,75
KOPRIVNICA - STAMBENO 22	100.000,00	102,24		1,0170	101.701,88	375,37

### 8.3. Interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN105/15, Čl. 19.)

Križevačka 4a, 10340 Vrbovec	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
	Križevačka 4a, 10340 Vrbovec	KRIŽEVCI - MJEŠOVITO 9	KOPRIVNICA - STAMBENO 22	KOPRIVNICA - STAMBENO 22
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
Međuvremenski izjednačena cijena	--	132.212,44	101.701,88	101.701,88
Brutto površina (m <sup>2</sup> )	414,40	310,79	263,65	270,94
Jedinična cijena po metru kvadratnom	395,51	425,41	385,75	375,37
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
Starost	23	slično	slično	slično
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m <sup>2</sup>	395,51	425,41	385,75	375,37
Tehničko stanje	prosječno	prosječno	prosječno	prosječno
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m <sup>2</sup>	395,51	425,41	385,75	375,37
Lokacija	prosječna	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	1,00	0,95	0,90	0,90
Prilagođena jedinična cijena po m <sup>2</sup>	363,05	404,14	347,17	337,83
Površina građevine	414,40	310,79	263,65	270,94
Prilagodba	1,00	0,95	0,95	0,95
Prilagođena jedinična cijena po m <sup>2</sup>	344,90	383,93	329,81	320,94
Površina parcele	2.389,00	1.080,00	356,00	813,00
Prilagodba	1,00	1,05	1,10	1,07
Prilagođena jedinična cijena po m <sup>2</sup>	369,78	403,13	362,79	343,41
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	isti	isti	isti
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m <sup>2</sup>	369,78	403,13	362,79	343,41
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m <sup>2</sup>	369,78	403,13	362,79	343,41
Komunalna infrastruktura	dobra	ista	ista	ista
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m <sup>2</sup>	369,78	403,13	362,79	343,41
Ostale prilagodbe				
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m <sup>2</sup>	369,78	403,13	362,79	343,41
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%):		-5%	-6%	-9%
<b>Indikator vrijednosti</b>	<b>369,78</b>	<b>403,13</b>	<b>362,79</b>	<b>343,41</b>

#### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			-33,35	6,98	26,37
Odstupanje od prosjeka u postotku:			9%	2%	7%
Kvadrat odstupanja:			1.112	49	695
Standardno odstupanje:	24,88	7%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	49,75	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost nekretnine:

153.234,19 €

## 9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Dio stambeno poslovne građevine (E-1)  
na adresi: Križevačka 4a, 10340 Vrbovec  
z.k.č.: 392  
k.o.: Vrbovec 1  
z.k.ul.: 2018  
poduložak: 1

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine iznosi zaokruženo:

1.158.000,00 kn
153.000,00 €
369,00 €/m <sup>2</sup> NKP

1€ = 7,566960 kn

*U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije sadržan porez na prijenos vlasništva.*

#### Procjenitelj:

Alfred Bernt dipl.ing.arh.

Jeretova 18, 10000 Zagreb

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

#### Izrada:

Nikola Cuculić dipl.ing.građ.

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

Zagreb, ožujak 2020. godine

## 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

*Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata nema nikakve osobne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.*

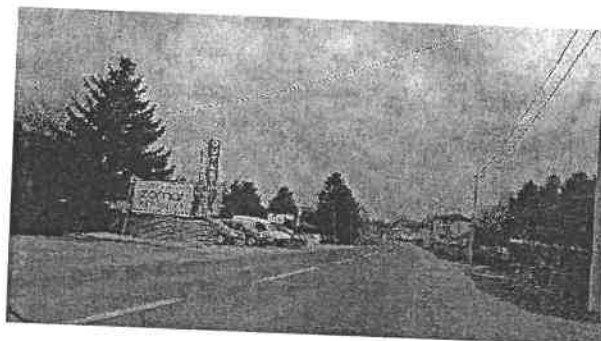
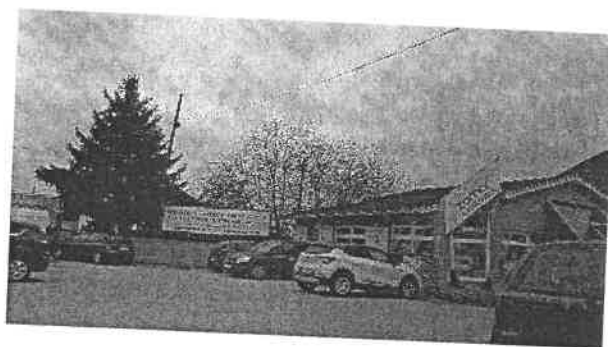
Alfred Bernt dipl.ing.arh.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Zagreb, ožujak 2020. godine

11. Prilozi

# FOTOGRAFIJE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VRBOVEC

Stanje na dan: 15.03.2020. 22:47

Katastarska općina: 337854, VRBOVEC 1

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-11265/2017  
Aktivne plombe: Z-11345/2017

Broj ZK naloška: 2018

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREBENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: I (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m <sup>2</sup>	PPR
I.	392	13	KRIZEVAČKA IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE GOSPODARSKO DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE	2389 23 1999 84 283	
		UKUPNO:		2389	

B  
Vlastovnica

## Sadržaj upisa

Rbr.	Primjedba
I. Suvlasnički dio: 14634/20000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)	
Temeljem zapisnika broj Z-2220/2011/2009 prenosi se slijedeći upis: I Etaža-Podrum	
Podrumski prostor ukupne površine od 175,18 m <sup>2</sup> , koji se sastoji od: ulaza sa 10,20 m <sup>2</sup> , garaže sa 43,56 m <sup>2</sup> , skladišta sa 51,00 m <sup>2</sup> , sanitarnog čvora sa 9,24 m <sup>2</sup> , skladišta sa 49,98 m <sup>2</sup> , stepenica-prizemlje sa 11,20 m <sup>2</sup> .	
II Etaža-Prizemlje	
Stambeno poslovni prostor u prizemlju zgrade ukupne površine od 135,76 m <sup>2</sup> , koji se sastoji od: poslovnog prostora sa 49,98 m <sup>2</sup> , predprostora sa 4,20 m <sup>2</sup> , predsoblja sa 8,40 m <sup>2</sup> , boravka sa 19,55 m <sup>2</sup> , sobe sa 9,24 m <sup>2</sup> , kuhinje sa 6,16 m <sup>2</sup> , ostave sa 3,08 m <sup>2</sup> , sanitarnog čvora sa 2,70 m <sup>2</sup> , terase sa 12,25 m <sup>2</sup> , stepenica-kat sa 10,20 m <sup>2</sup> .	
III Etaža-Kat	
Stambeni prostor u katu zgrade ukupne površine od 121,98 m <sup>2</sup> , koji se sastoji od: boravka sa 33,04 m <sup>2</sup> , sobe sa 19,60 m <sup>2</sup> , balkona sa 0,68 m <sup>2</sup> , sobe sa 15,40 m <sup>2</sup> , garderobe sa 6,10 m <sup>2</sup> , kupaonice sa 6,76 m <sup>2</sup> , WC-a sa 1,34 m <sup>2</sup> , kuhinje sa 10,12 m <sup>2</sup> , ostave sa 3,08 m <sup>2</sup> , sobe sa 8,96 m <sup>2</sup> , sobe sa 7,28 m <sup>2</sup> , balkona sa 0,50 m <sup>2</sup> , sobe sa 8,11 m <sup>2</sup> .	
"KOŠČAK-TRGOVINA" D.O.O., NOVA KAPELA 136	

C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
I.			
I.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-2220/2011/2009 prenosi se sljedeći upis: Primi: 04. rujna 1992. Broj: Z-1116/92.</p> <p>Na temelju ugovora o kreditu i izjave od 04. rujna 1992. uknjižuje se pravo zaloge na nekretnimama pod A za glavnicu od jedan milijun sedamsto osamdeset dvije i peti suče HRD, sa 9% kamata godišnje, te 178.200.-HRD eventualnih troškova u korist:</p> <p><b>ZAGREBAČKA BANKA D.D. POSLOVNA JEDINICA VRBOVEC</b></p>	1.782.000,00 HRD	1.782,00 km
I. Na suvlasnički dio: I (14634/20000)			
I.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-2220/2011/2009 prenosi se sljedeći upis: Primi: 28. siječnja 2004. Broj: Z-1509/04. "Sporedna hipoteka"</p> <p>Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju hipoteke na nekretnimama od 28. siječnja 2004. uknjižuje se pravo zaloge na nekretnimama pod A za glavnicu od četiristope deseti suča EUR, sa pripadajućim kamatama i troškovima u korist:</p> <p><b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b></p>	450.000,00 EUR 3.405.377,25 kn	"GLAVNA HIP. U ZK 5870 PODUL 36743 K.O. GRAD ZAGREB"
2. Na suvlasnički dio: I (14634/20000)			
2.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-2220/2011/2009 prenosi se sljedeći upis: Primi: 29. studenoga 2005. Broj: Z-2198/05. "Sporedna hipoteka"</p> <p>Na temelju ugovora o okvirnom zaduženju i osiguranju hipotekom nad nekretninom od 10. kolovoza 2004. uknjižuje se pravo zaloge na nekretnimama pod A za glavnicu od četiristope deseti suča EUR u korist:</p> <p><b>KBK COMPANY D.O.O., SESVETSKI KRALJEVEC, KOBILJAČKA C. 5</b></p>	450.000,00 EUR 3.405.377,25 kn	"GLAVNA HIP. U ZK 5870 PODUL 36743 K.O. GRAD ZAGREB"
3. Na suvlasnički dio: I (14634/20000)			
3.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-2220/2011/2009. prenosi se sljedeći upis: Zaprmi: 21.03.2012. broj Z-706/12</p> <p>Temeljem Rješenja ovoga suda broj: Ovr-366/08-67 od 04. listopada 2011. uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnog potraživanja od 1.050,97 kn sa zakonskom zateznom kamatom po stopi od 14% godišnje počam od 16. rujna 2008. do 22. lipnja 2011., a po stopi od 12% godišnje počam od 23. lipnja 2011. do isplate, te radi osiguranja naknadnih troškova ovrhe u sveukupnom iznosu od 2.034,20 kn sa zakonskom zateznom kamatom po stopi od 12% godišnje počam od dana donošenja rješenja o daljnjim troškovima ovrhe suda do isplate, kao i troškova osiguranja prema odluci suda u rješenju o osiguranju sa zakonskom zateznom kamatom po stopi od 12% godišnje počam od dana donošenja rješenja o osiguranju do isplate za korist:</p> <p><b>KOMUNALAC D.O.O., BJELOVAR, KRSTE FRANKOPANA 24</b></p>	1.050,97 KN	
3.2	zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg je osiguranja uknjižba prava zaloge određena.		
4. Na suvlasnički dio: I (14634/20000)			
4.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-2220/2011/2009. prenosi se sljedeći upis: Zaprmi: 13.10.2011. broj Z-2536/11</p> <p>Temeljem rješenja o ovrhi od 6. listopada 2011. godine, broj Ovr-309/11, zabilježuje se ovrha na nekretnimama u A vlasnika "KOŠČAK-TRGOVINA d.o.o." za korist:</p> <p><b>VB LEASING D.O.O., ZAGREB, HORVATOVA 82</b></p>		
5. Na suvlasnički dio: I (14634/20000)			
5.1	Zaprmi: 18.12.2017. g. pod brojem Z-11265/2017		vezano uz B1 (I.1)
	ZABILJEŽBA, PRIGOVOR, PRIGOVOR NA Z- 9922/17 18.12.2017. Temeljem čl. 127 Zakona o zemljišnim knjigama zabilježuje se Prigovor na Z- 9922/17 Koščak-trgovine d.o.o. iz Nove Kapelle 136.		

