

**S-746/2022**

NEKRETNINA  
**KUĆA**, Ulica Milke Trnine br.35, Križ

INICIJATOR - Zagrebačka banka d.d.  
Poslovnica: 12706, SME CENTAR CENTRALNA HRVATSKA 1

NARUČITELJ - HIGH LOW SYSTEM ELECTRONICS D.O.O.

PROCJENITELJ  
**ZANE d.o.o. Nova Ves 17, Zagreb**

**14.2.2022.**

**PROCJEMBENI ELABORAT**

Procjena vrijednosti nekretnina u svrhu realizacije kreditnog zahtjeva

**REKAPITULACIJA I ZAKLJUČAK**

Zahtjev	Z-54704/2022		
Naručitelj	HIGH LOW SYSTEM ELECTRONICS D.O.O.		
Adresa naručitelja	Trg Sv. Križa 4, Krič 10314		
Klijent			
<b>NEKRETNINA</b>			
Tip nekretnine	kuća	Adresa	Križ 10314
Vrsta nekretnine	stambena		Ulica Milke Trnine 35
<b>VLASNIČKA DOKUMENTACIJA</b>			
<b>ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK</b>		<b>POSJEDOVNI LIST</b>	
Općinski sud/ZK odjel	Ivanić Grad	Katastarski ured	Ivanić Grad
Katastarska općina	Križ	Katastarska općina	Križ
Broj ZK uložka/zk tijela	1207	Broj posjedovnog lista	84
zk.č.br.	694 i 1088/4	k.č.br.	694 i 1088/4
<b>STATUS</b>			
<b>VLASNIŠTVO</b>		<b>I LOW SYSTEM ELECTRONICS D.O.O.</b>	
Udio vlasništva	1/1		
<b>Prava i tereti</b>			
<b>STATUS ZAKONITOSTI</b>	nepoznata	Zabilježba	nije upisana
<b>Napomena</b>			
Dan kakvoće 8.2.2022.			
Dan vrednovanja 14.2.2022.		1EUR (srednji tečaj HNB) 7,523312	
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>			
<b>Zaključak</b>		<b>420.000 kn</b>	<b>55.826 EUR</b>
Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina			

IZRADA

Zagreb, 14.2.2022.

**ZANE d.o.o. Nova Ves 17, Zagreb**

Odjel procjena stambenih nekretnina

Stariji specijalist za procjene

**Dominik Šebalj, mag.ing.aedif.**


Voditeljica odjela

**Jasminka Markus Šutevski, dipl.ing.arh.**



**ZADATAK****PREDMET PROCJENE**

Kuća sagrađena na k.č. 694 k.o. Križ, a koja odgovara istoimenoj zemljišnoknjižnoj čestici broj 694 k.o. Križ upisana u zemljišnoknjižni uložak broj 1207 kao kuća, dvor i oranica i neizgrađeno zemljište k.č. 1088/4 k.o. Križ, a koja odgovara istoimenoj zemljišnoknjižnoj čestici broj 1088/4 k.o. Križ upisano u zemljišnoknjižni uložak broj 1207 kao oranica, sve prema kopiji izvadka iz zemljišne knjige, kopiji izvoda iz katastarskog plana i kopiji prijepisa posjedovnog lista u prilogu elaborata.

**POSEBNE NAPOMENE****Vlasnička dokumentacija**

- U priloženom izvatku iz zemljišne knjige nema upisane adrese. Uvidom na terenu i u geoportal DGU ustanovili smo da je adresa Milke Tmine 35, Križ

**Zakornitost nekretnine**

- U priloženom izvatku iz zemljišne knjige nema upisane pozitivne zabilježbe
- Uporabnu dozvolu nismo dobili na uvid
- Status zakonitosni nam je nepoznat
- Procjena je izrađena kao da je nekretnina zakonita

**Preporuka**

- -

**PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA****Opće pretpostavke**

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 procjene.

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.

Očividom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj elaborat.

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.

Mišljenja o zakonitosti nekretnina dana u elaboratu su iskazana samo temeljem vizualnog pregleda nekretnine i uvida u dostupnu dokumentaciju, a napomenama o zakonitosti nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela iz područja vlasništva nekretnina, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina.

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru pravnog statusa, valjanosti korištenih informacija i pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje može utjecati na tržišnu vrijednost.

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

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

**Ograničenja**

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije, izrađen je za potrebe Naručitelja i Zagrebačke banke d.d., te UniCredit Grupe i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu, a bilo kakva distribucija, umnožavanje ili korištenje od strane trećih osoba zabranjena je bez pisanog odobrenja Zagreb nekretnina d.o.o.

## SAŽETAK

## Sažetak

## SAMOSTALNA GRAĐEVINA

Ozn. Elaborata:	S-746/2022	Z-54704/2022	
<b>PODACI O NARUČITELJU I INCIJATORU</b>			
1	Naručitelj	HIGH LOW SYSTEM ELECTRONICS D.O.O.	
2	Adresa naručitelja	Trg Sv. Križa 4, Krič 10314	
3	Klijent (Naziv tvrtke/obrtalme i prezime)		
<b>PODACI O NEKRETNINI</b>			
4	Tip nekretnine	kuća	
5	Vrsta nekretnine	stambena	
6	Opis nekretnine	kuća	
7	Država u kojoj se nalazi nekretnina	Hrvatska	
8	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Križ Ulica Milke Tmine 35	
9	Kvart (za određene gradove)		
<b>PODACI O DOKUMENTACIJI</b>			
10	Vrsta izvodka (ZK izvadak)	ZK izvadak	
11	Općinski sud/ZK odjel	Ivanič Grad	
12	Katastarska općina	Križ	
13	Broj ZK uloška/poduloška/zk tijela	1207	
14	Broj čestice	694 i 1088/4	
15	Vlasništvo	HIGH LOW SYSTEM ELECTRONICS D.O.O.	
16	Udio vlasništva	1/1	
17	Upisana prava, utjecaj na utrživost nekretnine		
18	Vrsta izvodka (posjedovni list)	posjedovni list	
19	Katastarski ured	Ivanič Grad	
20	Katastarska općina	Križ	
21	Broj posjedovnog lista	84	
22	Broj čestice	694 i 1088/4	
<b>STATUS ZAKONITOSTI NEKRETNINE</b>			
23	Status u zemljišnim knjigama	upisana	
24	Status u katastarskom operatu	učetana	
25	Zakoniost nekretnine	nepoznata	
26	Zabilježba	nije upisana	
<b>PRETHODNO IZRAĐENA PROCJENA</b>			
27	Oznaka elaborata i naziv procjenitelja		
28	Napomena		
29	Zakoniost nekretnine		
30	Datum procjene		
31	Tržišna vrijednost		EUR
32	Tržišna vrijednost s uključenim porezom		EUR
33	Tržišna vrijednost zakonitog dijela		EUR
<b>PREDMET PROCJENE</b>			
34	Katnost	po: -1, pr	
35	Godina izgradnje	1970	
36	NP (m2)	102,89	m2
37	BP (m2)	117,31	m2
38	KP (m2)	88,77	m2
39	Površina zemljišta (m2)	858,00	m2
40	Dizalo DA/NE	ne	
41	Tip grijanja	centralno	
42	Ugrađena klima/hlađenje	da	
43	Komunalni priključci	voda, kanalizacija, el. energija, telefon, plin	
44	Građevinski materijal koji prevladava	beton, opeka	
45	Energetski certifikat i razred	NE, Energija za grijanje -, Primarna energija -	
46	Stanje nekretnine	renovirana/2020 g renoviranja	
47	Dovršenost %, planirani datum dovršetka	DA	
<b>PROCJENA VRIJEDNOSTI</b>			
48	Tržišna vrijednost nekretnine		55.826 EUR
49	Tržišna vrijednost zakonitog dijela nekretnine		EUR
50	Građevinska vrijednost za potrebe utvrđivanja troškova osiguranja		68.625 EUR
51	Metoda procjene tržišne vrijednosti	troškovna	
52	Tržišna vrijednost sadašnjeg stanja		EUR
53	Tržišna vrijednost budućeg stanja		EUR
54	Datum vrednovanja	14.2.2022.	
55	Datum kakvoće	8.2.2022.	
56	Datum izrade	14.2.2022.	
57	Napomena	DA	

---

**SADRŽAJ**

---

- RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA
- IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
- POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA
- OPIS NEKRETNINE
- PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
- PRILOZI

**RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA**

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

Broj: 4 Su- 322/2020  
Zagreb, 25. ožujka 2020.

**RJEŠENJE**

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Zagreb nekretnine d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19),

*riješio je*

Utvrđuje se da pravna osoba **ZAGREB NEKRETNINE d.o.o. (OIB 15364543303)** sa sjedištem u Zagrebu, Nova Ves 17 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNOSTI**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

**Obrazloženje**

Pravna osoba Zagreb nekretnine d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti.

U prilog zahtjevu pravna osoba Zagreb nekretnine d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje da ima zaposlene stalne sudske vještace iz navedenog područja i to:

Errol Bečirević – imenovan rješenjem Županijskog suda u Zagrebu,  
Lada Butković – imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu,  
Dunja Primer – imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu,  
Jasmina Tomašić – imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu,  
Goran Pavlić – imenovan rješenjem Županijskog suda u Osijeku,  
Danijela Fekete – imenovana rješenjem Županijskog suda u Osijeku,  
Zlatko Biščević – imenovan rješenjem Županijskog suda u Varaždinu  
Zvonimir Pintarić – imenovan rješenjem Županijskog suda u Varaždinu

2

Jagoda Britvić – imenovana rješenjem Županijskog suda u Splitu,  
Rajko Krasulja – imenovan rješenjem Županijskog suda u Rijeci,  
Jasminka Markus Šutevski – imenovana rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici.

te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za pravnu osobu.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. ZAGREB NEKRETNINE d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

**IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI****IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**

Ovom izjavom ZAGREB NEKRETNINE d.o.o., OIB: 15364543303, Zagreb, Nova Ves 17, zastupano po MAJI BILIĆ, direktorici, pravna osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja, sukladno čl. 9., st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) temeljem Rješenja Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-322/2020 od 25.03.2020., sukladno čl. 9., st. (2) Zakona, izjavljuje da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Potvrđujemo također da sve osobe uključene u izradu elaborata osobno, te potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, odnosno imovini, nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, kao i da naknada za izradu elaborata ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Direktorica  
Maja Bilić

 d.o.o.  
ZAGREB  
NOVA VES 17

**POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA****POPIS PRIMJENJENIH PROPISA**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- European Valuation Standards (EVS 2016)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/2019)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine (NN 93/17)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju zgrada (NN 48/14, 150/14, 133/15, 22/16, 49/16, 87/16, 17/17, 77/17)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Odluke o komunalnom doprinosu jedinica lokalne samouprave
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19)

**KORIŠTENA LITERATURA I IZVOR PRIBAVLJENIH PODATAKA**

- Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb
- Uhlir Ž., Majčica B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- UniCredit group – Polugodišnji pregled osnovnih pokazatelja s tržišta nekretnina
- ZANE baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procijenjenim vrijednostima nekretnina
- Izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena Službe za vrednovanje nekretnina
- Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine

**OPIS NEKRETNINE**

Suradnik: Hrvoje Turković, mag.ing.aedif.

**OPIS LOKACIJE**

Predmetna obiteljska kuća nalazi se u mjestu Križ, cca 750 m jugoistočno od centra mjesta, cca 17 km jugoistočno od Ivanić Grada, sa istočne strane prilazne asfaltirane prometnice, ulice Milke Trnine, koja povezuje centar Križa sa susjednim naseljem. U neposrednoj blizini se nalazi sav javni sadržaj potreban za stanovanje. Parkiranje je moguće na parceli na nasutoj i zbijenoj šljunčanoj podlozi.

Lokacija predmetne nekretnine je u potpunosti komunalno opremljena javnom komunalnom mrežom vodovoda, kanalizacije, telefonskom mrežom, plinskom mrežom i elektromrežom.

Lokacija se nalazi u ruralnom području s malim brojem transakcija nekretnina, te je utrživost otežana.

Pristup predmetnoj lokaciji:

Pristup osobnim automobilom.

Planirane promjene u okolini/prometnim rutama:

-

Opis okruženja:

Predmetna obiteljska kuća smještena je u uređenom stambenom naselju sa istočne strane prilazne asfaltirane prometnice, ulice Milke Trnine, koja povezuje centar Križa sa susjednim naseljem u okruženju obiteljskih kuća individualne gradnje slične katnosti i namjene i neizgrađenih zelenih površina.

**Karta**

## OPIS ZEMLJIŠTA

Obuhvat je nepravilnog oblika, izdužen u smjeru sjeverozapad – jugoistok, površine 858 m<sup>2</sup> i sastoji se od dvije katastarske čestice k.č.br. 694 i 1088/4 obje k.o. Križ, a koje odgovaraju istoimenim zemljišnoknjižnim česticama 694 i 1088/4 obje k.o. Križ.

POVRŠINA ZEMLJIŠTA	zk.č.br.	Oznaka zemljišta		kat.čbr.	m <sup>2</sup>
k.o. Križ	694	KUĆIŠTE	k.o. Križ	694	416
		KUĆA I DVORIŠTE			416
	1088/4	ORANICA		1088/4	442
		ORANICA			442
UKUPNO					858

Prema smjernicama Prostornog plana Općine Križ, k.č.br. 694 i 1088/4, k.o. Križ se nalazi u cijelosti u izgrađenom građevinskom području naselja.



Kuća je slobodnostojeća i smještena je u sredini jugozapadnog dijela obuhvata. Teren je u zapadnom dijelu u blagom padu prema istoku te je pad iskorišten kao pristup parceli koja je niže visinske kote s obzirom na pristupnu ulicu na jugozapadnoj strani. Parcela je sa jugozapadne strane oslonjena uz ulicu Milke Trnine dok je sa sjeveroistočne strane oslonjena uz Moslavačku ulicu. Pristup je moguć sa obje ulice. Obuhvat je ograden bravarskom ogradom sa istočne, južne i zapadne strane, te žičanom mrežom između bravarskih stupova sa sjeverne strane. U istočnom dijelu obuhvata uz kuću je izvedena betonska temeljna ploča kvadratnog oblika kao priprema za manju skladišnu halu koja će se nadovezati na postojeću kuću. U jugoistočnom dijelu parcele se nalazi bunar. Ostali neizgrađeni dijelovi parcele su nasipani šljunkom te zbijeni dok je manji dio na zapadnoj strani uz kuću zatravljen.

## OPIS KUĆE

Kuća je slobodnostojeća, katnosti podrum i prizemlje te se koristi u poslovne svrhe. Kuća je podijeljena u zapadni i istočni dio gdje je zapadni dio uzdignut s obzirom na istočni dio, odnosno zapadni dio se nalazi u razini pristupne ceste dok se istočni dio nalazi u razini predmetnog obuhvata. Kuća ima jedan ulaz sa sjeverozapadne strane te jedan sa sjeveroistočne strane, oba u prostor skladišta iz dvorišta.

Vertikalna komunikacija između podruma i prizemlja izvedena je vanjskim jednokrakim armiranobetonskim stubištem na jugoistočnoj strani.

Podrum se sastoji od spremišta.

Prizemlje se sastoji od skladišta, kupaonice, čajne kuhinje, dva ureda i terase.

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA	OG obujam građevine	BP bruto površina		NP neto površina	KP korisna površina
	m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
zatvoreni prostor	348,73	117,31	117,31	97,74	86,20
otvoreni prostor	5,15	0,00	5,15	5,15	2,57
	353,88	117,31		102,89	88,77

## LEGENDA:

OG OBUIJAM GRAĐEVINE PREMA PRAVILNIKU O NAČINU UTVRĐIVANJA OBUIJMA GRAĐEVINE ZA OBRACUN KOMUNALNOG DOPRINOSA

BP BRUTO POVRŠINA PREMA ZAKONU O PROSTORNOM UREĐENJU I PRAVILNIKU O NAČINU IZRAČUNA GRAĐEVINSKE (BRUTO) POVRŠINE

NP KORISNA POVRŠINA = NETO PODNA POVRŠINA HRN EN ISO 9836/2011 PREMA ZAKONU O GRADNJI

KP KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA PREMA PRAVILNIKU O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

**TEHNIČKI OPIS**

**Katnost:** Pod+Priz  
**Ugrađena dizala:** Ne

**Godina izgradnje:** oko 1968

**Stanje nekretnine:** renovirana

2020. g istočni dio kuće je podignut te je izvedeno novo krovšte iznad cijele kuće, kompletno adaptirana kuća (instalacije, podovi, zidne obloge, pregradni zidovi, ličenje, nova vanjska stolarija, videonadzor, sustav zaštite)

**Energetski certifikat i razred:** NE

Energija za grijanje: -

Primarna energija: -

**Konstrukcija**

**Temelji:** betonski trakasti

**Nosiva konstrukcija:** zidana opekam

**Međukatna konstrukcija:** drvene grede

**Krovnna konstrukcija:** drvena, dvostrešna, pokrov lim

**Završne obrade**

**Pročelje:** ožbukano i obojano u zapadnom dijelu; djelomično obloženo drvenom oblogom u tavanskom dijelu

**Podovi:** podrum: bet. podloga

prizemlje: ker. pločice u skladištu, kupaonici; laminat u čajnoj kuhinji te uredima

**Zidovi:** ožbukani i obojani; obloženi keramičkim pločicama u kupaonici na jednom zidu u visini od 2,2 m te djelomično u čajnoj kuhinji u visini od 1,6 m; obloženi djelomično osb pločama u skladištu

**Stropovi:** ožbukani i obojani; obloženi osb pločama u skladištu

**Vrata i prozori**

**Vanjska stolarija:** platična, dvoslojno izo staklo sa plastičnim roletama i kamenim klupčicama; ulazna vrata, platična, djelomično ostakljena te metalna, puna

**Unutarnja stolarija:** platična, djelomično ostakljena

**Instalacije:**

električna energija, vodovod, kanalizacija, centralno plinsko grijanje, klima uređaji (3 kom), videonadzor objekta i unutrašnjosti (6 kamera), sustav zaštite

**Rizik zagađenja iz okoliša**

postoji rizik

☐

da

☒

ne

Napomena: prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji rizik zagađenja iz okoliša, a istraživanja i studije o okolišu koje bi tvrdile suprotno za potrebe ovog elaborata nisu provedene.

**Napomena:**

-

## ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

<b>KUĆA</b> <b>KRIŽ, MILKE TRNINE 35</b>					<b>Pod+Priz</b>			
---	--	--	--	--	-----------------	--	--	--

neto površina					NP neto površina	KP korisna površina
koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1.						

r.br	vrsta prostorije	širina	dužina	m2	komada	m2	koeficijent	m2
------	------------------	--------	--------	----	--------	----	-------------	----

## ZATVORENI STAMBENI PROSTOR

<b>podrum</b>								
1	spremište	2,96	3,69	10,92	1,00	10,92	0,35	3,82
						10,92		3,82

<b>prizemlje</b>								
1	skladište	4,96	10,25	50,84	1,00	50,84	1,00	50,84
		2,78	3,06	8,51	-1,00	-8,51	1,00	-8,51
2	kupaonica	2,68	2,96	7,93	1,00	7,93	0,90	7,14
3	čajna kuhinja	3,04	3,69	11,22	1,00	11,22	0,90	10,10
		0,40	0,40	0,16	-1,00	-0,16	0,90	-0,14
4	ured	2,96	3,69	10,92	1,00	10,92	0,90	9,83
5	ured	3,69	3,95	14,58	1,00	14,58	0,90	13,12
						86,82		82,37

<b>UKUPNO ZATVORENI STAMBENI PROSTOR</b>						97,74		86,20
--	--	--	--	--	--	-------	--	-------

<b>OTVORENI STAMBENI PROSTOR</b>								
6	terasa	1,66	3,10	5,15	1,00	5,15	0,50	2,57
<b>OTVORENI STAMBENI PROSTOR</b>						5,15		2,57

bruto površina					BP bruto površina	OG obujam građevine		
r.br	vrsta prostorije	širina	dužina	m2	koeficijent	m2	visina bruto	m3

## ZATVORENI STAMBENI PROSTOR

<b>podrum</b>								
		3,50	4,23	14,81	1,00	14,81	1,80	26,65
						14,81		26,65

<b>prizemlje</b>								
		5,25	10,79	56,65	1,00	56,65	3,50	198,27
		4,25	10,79	45,86	1,00	45,86	2,70	123,82
						102,51		322,08

<b>UKUPNO ZATVORENI STAMBENI PROSTOR</b>						117,31		348,73
--	--	--	--	--	--	--------	--	--------

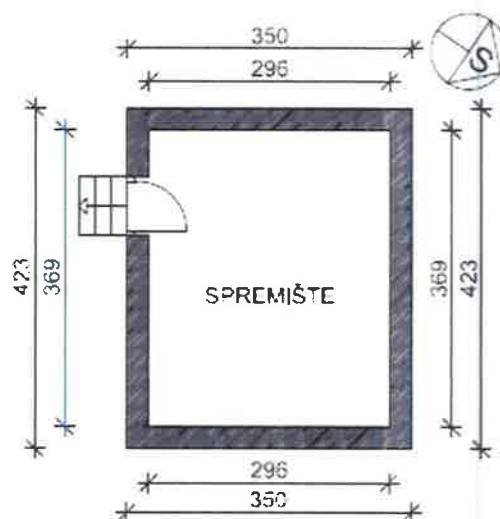
## OTVORENI STAMBENI PROSTOR

	terasa	1,66	3,10	5,15	0,00	0,00	1,00	5,15
<b>OTVORENI STAMBENI PROSTOR</b>						5,15		5,15

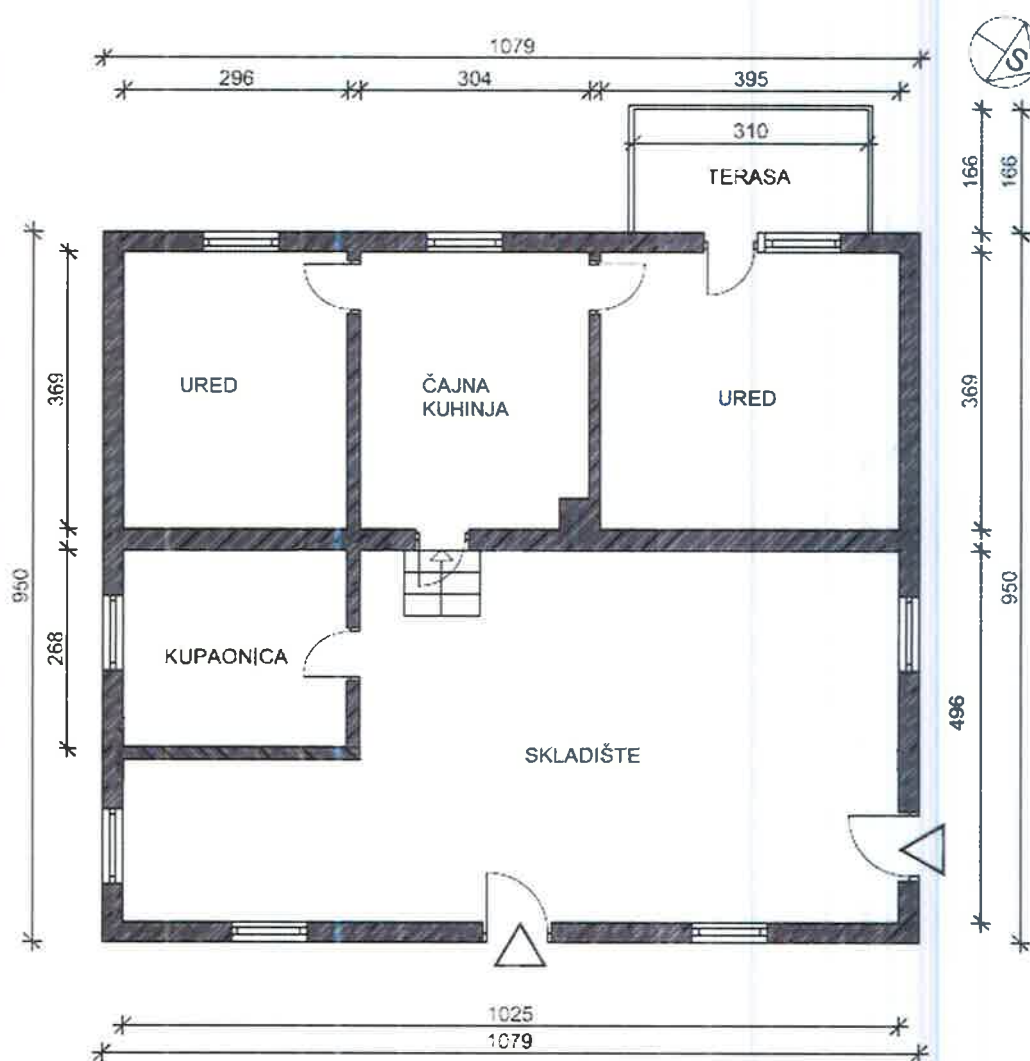
dobiveni podaci su rezultat okvirne izmjere za potrebe procjene

## GRAFIČKI PRILOZI

Tlocrt podruma



Tlocrt prizemlja



## FOTODOKUMENTACIJA

pogled na nekreninu



Sjeverozapadno i jugozapadno pročelje



Jugozapadno i jugoistočno pročelje



Jugoistočno i sjeveroistočno pročelje



Sjeveroistočno i sjeverozapadno pročelje

Podrum



Prilaz podrumu



Spremište

## Prizemlje



Ulaz u kuću



Skladište



Skladište



Skladište



Skladište



Kupaonica



Kupaonica



Čajna kuhinja



Čajna kuhinja



Ured



Ured



Terasa

### Vanjsko uređenje



Prilaz obuhvatu sa jugozapadne strane



Sjeverozapadni dio obuhvata – pogled prema istoku



Sjeverozapadni dio obuhvata – pogled prema sjeveroistoku



Jugozapadni dio obuhvata – pogled prema jugoistoku



Sjeverozapadni dio obuhvata – pogled prema sjeveroistoku



Središnji dio obuhvata – pogled prema jugoistoku



Sjeveroistočni dio obuhvata (prilaz sa Međimurkse ulice) – pogled prema sjeveroistoku



Sjeveroistočni dio obuhvata – pogled prema jugozapadu



Jugoistočni dio obuhvata – pogled prema jugozapadu

## PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), <https://ec.europa.eu/eurostat/>

Prema podacima DZS-a, dugogodišnji rast hrvatskog gospodarstva naglo je zaustavljen u 2. tromjesečju 2020. zbog izvanrednih mjera pokrenutih u svrhu sprečavanja širenja epidemije virusa Covid-19. Godišnje stope pada BDP-a u 2. i 3. tromjesečju 2020. iznosile su rekordnih 15,1%, odnosno 10%. Do kraja 2021. očekuje se polagani oporavak, no ekonomski analitičari ne očekuju da će se vrijednost BDP-a iz 2019. dosegnuti prije 2023.

## Demografski trendovi

Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

Hrvatska se prema Izvešću o starenju Europske komisije svrstava u zemlje s izrazito negativnim demografskim trendovima. Na to u velikoj mjeri utječe intenzivirani broj odseljenih u inozemstvo, posebno mlađe populacije među kojom vlada najveća potražnja za nekretninama.

## Građevinski trendovi i stanje u gospodarstvu općenito

Izvori: [www.hgk.hr](http://www.hgk.hr), [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr), [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), Ministarstvo financija – Porezna Uprava

Dugogodišnji rast gospodarstva pogodio je tržište nekretnosti koje je u većem dijelu države do ožujka 2020. bilo u pozitivnom zamahu, iako s nešto sporijom stopom rasta u odnosu na prethodna razdoblja.

Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola u Hrvatskoj naglo je rastao 2016. i 2017. dosegnuvši godišnju sumu od cca 9400 izdanih dozvola, koja se zadržala i 2018. te porasla na cca 9900 izdanih dozvola u 2019. Iako je dinamika izdavanja građevinskih dozvola značajno usporena u prvom dijelu 2020., u prvih 11 mjeseci 2020. zabilježen je umjereni godišnji pad od 6,2% u broju izdanih dozvola.

Zbog manjka građevinskih radnika i povećanog obima izgradnje u 2019. je došlo do značajnog porasta troškova građenja, a stopa nezaposlenosti krenula je značajnije rasti u travnju 2020. Vrijednost izvršenih građevinskih radova u 2019. porasla je za 15,4% u odnosu na 2018., a porast u 1. kvartalu 2020. u odnosu na 1. kvartal 2019. iznosio je 12,4%.

Prema podacima Porezne uprave, nakon snažnog rasta broja kupoprodaja nekretnosti gotovo svih namjena u 2018., broj kupoprodaja počeo je stagnirati u 2019., a u 2020. je ukupan broj kupoprodaja u RH bio manji za 5,6% u odnosu na 2019. Ukupna vrijednost izvršenih transakcija u 2020. smanjena je za 17,2% u odnosu na 2019. u prometu nekretnosti oporezivim porezom na promet nekretnosti, odnosno za 13,4% u prometu nekretnosti koje se oporezuju u sustavu PDV-a.

U Zagrebu je broj kupoprodajnih transakcija u 1. polovici 2020. manji za 22% u odnosu na isto razdoblje 2019., a pad je još izraženiji u centru grada, gdje je broj transakcija prepolovljen.

Tržište stambenih i poslovnih nekretnosti diljem Hrvatske u 2020. pod utjecajem je vanrednih gospodarskih mjera uvedenih zbog epidemije virusa Covid 19, a u središnjem dijelu i pod utjecajem snažnih potresa koji su pogodili zagrebačko područje krajem ožujka 2020. i područje Banije i okolice krajem prosinca 2020. U oba potresa prijavljeno je nekoliko desetaka tisuća oštećenja različitog stupnja na građevinama svih namjena, a nastala šteta procjenjuje se na više desetaka milijardi kuna, pa se u idućem razdoblju očekuje značajan angažman građevinskog sektora na obnovi građevina oštećenih potresom.

## Kretanje cijena stambenih nekretnosti

Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), [burza-nekretnina.net.hr/statistike](http://burza-nekretnina.net.hr/statistike), ZANE istraživanja, <https://vlada.gov.hr/>

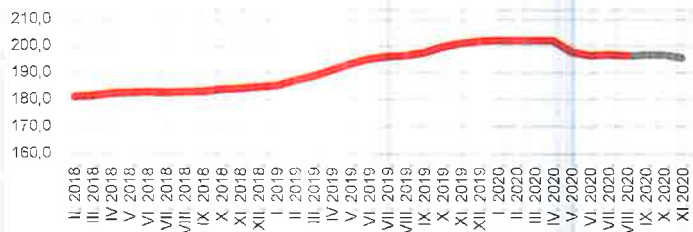
Prema podacima DZS-a, cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u protekle dvije godine bilježile su rast, koji je dosegnuo višegodišnji rekord u Gradu Zagrebu u 4. kvartalu 2019. (14,7% y-o-y), na Jadranu u 2. kvartalu 2019. (9,1% y-o-y), a u rubrici ostalo, koja obuhvaća sve gradove i općine bez direktnog izlaza na more izuzev Grada Zagreba, u 2. kvartalu 2020. (13,4% y-o-y). Nakon dosezanja rekordnih vrijednosti godišnje stope promjene nastavile su rasti u svim promatranim rubrikama, no nešto slabijim intenzitetom.

Tromjesečne stope rasta značajnije su varirale po tromjesečjima u svim promatranim rubrikama, no u 3. kvartalu 2020. sve promatrane rubrike bilježe blagi pad u rasponu od 0,5% do 2,2%, izuzev Jadrana na kojem je zabilježen blagi rast od 0,5% u odnosu na prethodno tromjesečje.

Osim ponude i potražnje, na stambeno tržište u posljednje četiri godine značajno je utjecao i državni program subvencioniranja stambenih kredita, zbog kojeg se u vrijeme natječaja za subvencije bilježi nagli periodički rast traženih cijena stambenih nekretnosti. U 2020. održana su dva natječaja za subvencioniranje, na natječaju održanom u jesen 2020. odobreno je 4535 subvencioniranih kredita, što je najveći broj odobrenih kredita po natječaju. Nastavak programa subvencioniranja planiran je do 2023. godine.

Tromjesečje	Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) <sup>a)</sup>						Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) <sup>b)</sup>					
	Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) <sup>a)</sup>						Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) <sup>b)</sup>					
	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Q4 2019.	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5
Q1 2020.	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3	9,1	-1,2	10,5	12,6	5,7	8,7
Q2 2020.	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0	8,3	4,5	8,8	8,7	5,9	13,4
Q3 2020.	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2	6,9	1,6	7,6	5,7	7,5	9,0

BN indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnina na području RH pokazivao je trenda rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina do travnja 2020. U svibnju 2020. godine BN indeks započeo je s padom, u lipnju je bio manji za 5,6% u odnosu na travanj, a do kraja 2020. zadržao se na podjednakim razinama.



Kretanje BN indeksa objavljeno na [burza-nekretnina.net.hr](http://burza-nekretnina.net.hr)

### Kretanje cijena poslovnih nekretnina

Izvori: Colliers International – Croatia Market Overview, Research and Forecast report, H12020; [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr); ZANE istraživanja

#### Uredski prostori

Na tržištu uredskih prostora dogodile su se strukturne promjene u načinu korištenja prostora koje će imati dugoročan utjecaj na tržište, kao što je npr. veći udio zaposlenika koji rade od kuće. Iako dio prostora nije korišten zbog rada od kuće, tvrtke koje su poslovale u zgradama oštećenim potresima na zagrebačkom području pokrenule su privremenu naglu potražnju za zamjenskim uredskim prostorima, što je zadržalo rekordno nisku stopu nepopunjenosti uredskih prostora u Zagrebu.

UREDSKI PROSTORI	
ZAGREB	
Ukupna površina	1.460.000 m <sup>2</sup>
Stopa nepopunjenosti	4-5%
Najviša zakupina	14 – 15 EUR/m <sup>2</sup>
Zakupina klase A	12,5 EUR/m <sup>2</sup>
Zakupina klasa B i C	7 – 10 EUR/m <sup>2</sup>
ZAKUPNINE – DRUGI GRADOVI	
Split	9 - 14 EUR/m <sup>2</sup>
Rijeka	5 - 13 EUR/m <sup>2</sup>
Osijek	4 - 9,5 EUR/m <sup>2</sup>

Prosječna stopa nepopunjenosti u drugim većim gradovima u kvalitetno opremljenim prostorima se smanjuje, dok je u manje kvalitetnim prostorima prisutan pad zakupine i rast stope nepopunjenosti.

U idućem razdoblju očekuje se jačanje tržišne pozicije vlasnika fleksibilnih uredskih prostora.

#### Uredski prostori u RH – izdane građ. dozvole i završeni prostori (1000 m<sup>2</sup>)



#### Industrijski prostori

Industrijski segment i dalje je najslabije razvijen segment tržišta, no nove okolnosti uzrokovane epidemijom Covid 19, posebno porast online trgovine, mogle bi potaknuti razvoj ovog sektora.

INDUSTRIJSKI PROSTORI	
ZAGREB	
Ukupna površina	+1.000.000 m <sup>2</sup>
Stopa nepopunjenosti	<2,5%
Najviša zakupina	5,5 EUR/m <sup>2</sup>
ZAKUPNINE – DRUGI GRADOVI	
Split	3 - 5 EUR/m <sup>2</sup>
Rijeka	4 - 6 EUR/m <sup>2</sup>
Osijek	2 - 4 EUR/m <sup>2</sup>

Zbog manjka zadovoljavajućih prostora za zakup prisutan je kontinuirani trend izgradnje za vlastite potrebe, a tipične zakupnine na gornjim su granicama raspona prosjeka zemalja u regiji.

#### Lokali

Unatoč izrazito nepovoljnim okolnostima u 1. dijelu 2020. zakupnine i stope nepopunjenosti trgovačkih prostora ostale su stabilne. Segment trgovačkih prostora u drugom dijelu godine i početkom 2021. u nešto je boljoj poziciji, no s ograničenim brojem kupaca te pod pritiskom rastućeg trenda online trgovine i smanjene potrošnje građana.

TRGOVAČKI PROSTORI	
ZAGREB	
Ukupna površina	490.000 m <sup>2</sup>
Stopa nepopunjenosti u najuspješnijim centrima	<3%
Najviša zakupina	17 – 21 EUR/m <sup>2</sup>
Prosječna zakupina	12 EUR/m <sup>2</sup>
ZAKUPNINE – DRUGI GRADOVI	
Split	12 - 18 EUR/m <sup>2</sup>
Rijeka	12 - 17 EUR/m <sup>2</sup>
Osijek	9 - 11 EUR/m <sup>2</sup>

U idućem razdoblju očekuje se nešto veći interes kupaca i investitora za retail parkove i high street lokale, uz iznimku Zagreba, u čijem je centru zbog još uvijek vidljivih posljedica potresa smanjen protok posjetitelja.

Cijene zakupa high-street lokala u ulicama smještenim u strogim centrima većih gradova kretale su se od 30 do 140 EUR/m<sup>2</sup>, a konačna cijena ovisila je o mikro lokaciji, veličini prostora, vidljivosti i veličini izloga.

**OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA****Tržišna vrijednost**

Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. 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.

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.

**TROŠKOVNA METODA**

Troškovna metoda je temeljena 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 vrijednosti nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

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

**POREDBENA METODA**

Poredbena metoda je temeljena 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 u prvome 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.

**PRIHODOVNA METODA**

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

**ODABRANA METODA**

Troškovna metoda

## IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Procjena predmetne nekretnine izvršena je troškovnom metodom koja je koeficijentom prilagođena tržišnoj vrijednosti.

## TROŠKOVNA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Lokacija	Vrsta	Površina zemljišta m <sup>2</sup>	NP m <sup>2</sup>	BP m <sup>2</sup>	OG m <sup>3</sup>	Godina izgradnje
KRIŽ	KUĆA	858,00	102,89	117,31	353,88	1968.

Elementi korišteni u troškovnoj metodi sukladni su tržišnim pokazateljima i propisanim vrijednostima. Vrijednost zemljišta procijenjena je poredbenom metodom. Vrijednosti doprinosa utvrđene su prema važećim propisima koji uređuju predmetno područje. Prema dostupnim podacima komunalnih poduzeća o cijenama priključaka, za potrebe procjene pretpostavljene su uprosječene vrijednosti za postojeće priključke. U procjeni troškova građenja korištene su etalonske vrijednosti sličnih građevina prema podacima iz Biltene IGH.

A ZEMLJIŠTE EUR/m<sup>2</sup> m<sup>2</sup> 10.563EUR

k.č. 694	mješovito	12,31	416	5.122EUR
k.č. 1088/4	mješovito	12,31	442	5.442EUR

B DOPRINOSI Kn/m<sup>3</sup> EUR/m<sup>3</sup> OG 1.309EUR

Komunalni doprinos	25,00	3,32	353,88	1.176EUR
Vodni doprinos	2,82	0,37	353,88	133EUR

C PRIKLJUČCI Kn/m<sup>2</sup> EUR/m<sup>2</sup> BP 4.678EUR

300	39,88	117,31	4.678EUR
-----	-------	--------	----------

## D GRAĐENJE - nova vrijednost NV D1+D2+D3 89.574EUR

## E GRAĐENJE - sadašnja vrijednost SV E1+E2+E3 63.947EUR

Građevina	Nova vrijednost		Umanjenje NN 52/84		Sadašnja vrijednost	
	udio	EUR/m <sup>2</sup>	n/N	%	EUR/m <sup>2</sup>	udio
konstrukcija	46%	345,00	0,45	0,21	188,97	33%
zatvaranje	15%	112,50	0,20	0,03	90,00	16%
završni radovi	16%	120,00	0,00	0,00	120,00	21%
instalacije	14%	105,00	0,00	0,00	105,00	18%
cen.pogon.uređaji	9%	67,50	0,00	0,00	67,50	12%
ugrađena oprema	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	0%
ukupno	100%	750,00		0,24	571,47	100%
godina procjene	2022.	n - starost	54 god.	umanjenje konstrukcije (0,80xn/Nx(n+N)/2N)		
godina izgradnje	1968.	N - max vijek	80 god.			
D1 NV nova vrijednost		750,00	umanjenje	NP	77.167	EUR
E1 SV sadašnja vrijednost		571,47	24%	102,89	58.799	EUR
Vanjsko uređenje		EUR/j.m.		j.m.	vrijednost	
		10,00		858,00	8.580EUR	
D2 NV nova vrijednost			umanjenje		8.580EUR	
E2 SV sadašnja vrijednost			40%		5.148EUR	

Ostalo		EUR/m <sup>2</sup>	BP	vrijednost
Projekti		18,00	117,31	2.112EUR
		%	EUR	vrijednost
Razno		2,00%	85.747	1.715EUR
D3 NV nova vrijednost		umanjeno		3.827EUR
E3 SV sadašnja vrijednost		100%		0EUR

Preliminarna vrijednost nekretnine proizlazi iz njene zamjenske starosti koja je utvrđena kroz procjenu ostatka održivog vijeka korištenja provedenog prema postupku faktora korištenja kao stupnja daljnje uporabivosti. Preliminarna vrijednost je koeficijentom prilagođena tržištu.

Procjena zemljišta izvršena je poredbenom metodom. Za izvođenje poredbenih cijena korištene su kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

#### POREDBENA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

##### OBILJEŽJA PROCIJENJIVANE NEKRETNINE

Lokacija	k.o. Križ	Vrsta	Površina m <sup>2</sup>	Namjena	Mjera korištenja - kis	Kategorija zemljišta
KRIŽ	k.č. 694 i k.č. 1088/4	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	858,00	M	0,70	I

Za izvođenje poredbenih cijena korištene su realizirane kupoprodajne cijene za 3 nekretnine iz istog cjenovnog bloka.

Realizirane kupoprodaje su međuvremenski izjednačene pomoću indeksa kretanja cijena stambenih nekretnina koje prati i objavljuje DZS RH. Dio obilježja poredbenih nekretnina i predmetne nekretnine potrebnih za interkvalitativno izjednačenje nije poznat u cijelosti niti ih je moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga za takva obilježja usvojene su prosječne vrijednosti i za poredbene i za predmetnu nekretninu.

#### IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci iz eNekretnina

Redni broj transakcije	Poredbene nekretnine	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Površina m <sup>2</sup>	Namjena	Mjera korištenja - kis	Kategorija zemljišta
1	ID ZKC 1386668	16.2.2021.	11,08	1.083	M	0,70	I
2	ID ZKC 1421496	8.4.2021.	13,93	1.077	M	0,70	I
3	ID ZKC 1074362	05.03.2019.	9,31	868	M	0,70	I

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna

#### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Sve cijene su iz istog kvartala tekuće godine u kojem se vrši vrednovanje, stoga nije potrebno vršiti međuvremensko izjednačenje. Korišten je indeks cijena stambenih nekretnina preuzet s [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr) (nema podataka za tekući kvartal, preuzet iz prethodnog kvartala).

Redni broj transakcije	Poredbene nekretnine	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m <sup>2</sup>	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m <sup>2</sup>
1	ID ZKC 1386668	16.2.2021.	11,08	115,71	122,17	1,06	11,70
2	ID ZKC 1421496	8.4.2021.	13,93	122,17		1,00	13,93
3	ID ZKC 1074362	05.03.2019.	9,31	100,59		1,21	11,31

#### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Dio obilježja nekretnina nije poznat u cijelosti, stoga su za iste usvojene prosječne vrijednosti. Pretpostavljeno da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta i posebnih obilježja.

Redni broj transakcije	Poredbene nekretnine	SPREMNOST ZA GRADNJU Prilog 4.	MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA Prilog 11.	UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA Prilog 2.	UTJECAJ SLUŽNOSTI VODOVA Prilog 3.	UTJECAJ BUKE Prilog 6.	UTJECAJ ZAGAĐENJA ZRAKA Prilog 7.
		Kategorija zemljišta / Udjel vrijednosti	Kis / KP	Stupanj okrnjenosti / Udjel vrijednosti	Stupanj okrnjenosti / Udjel vrijednosti	Utjecaj / Udjel vrijednosti	Utjecaj / Udjel vrijednosti
1	ID ZKC 1386668	I	0,70	ne postoji	ne postoji	neznat	nizak
		100%	0,84	100%	100%	100%	100%
	Koef. za preračunavanje	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Odstupanje %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2	ID ZKC 1421496	I	0,70	ne postoji	ne postoji	neznat	nizak
		100%	0,84	100%	100%	100%	100%
	Koef. za preračunavanje	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Odstupanje %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
3	ID ZKC 1074362	I	0,70	ne postoji	ne postoji	povremen	nizak
		100%	0,84	100%	100%	100%	100%
	Koef. za preračunavanje	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Odstupanje %	0%	0%	0%	0%	0%	0%
<b>predmetna nekretnina</b>		I	0,70	ne postoji	ne postoji	neznat	nizak
kamatna stopa	vrijeme čeka u godinama	100%	0,84	100%	100%	100%	100%
0,00%	0						

## STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Poredbene nekretnine	Međuvremenski izjednačene cijene EUR/m2	Odstupanje %	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačene cijene EUR/m2	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	ID ZKC 1386668	11,70	0%	11,70	4,98%	0,61	0,38
2	ID ZKC 1421496	13,93	0%	13,93	-13,12%	-1,62	2,61
3	ID ZKC 1074362	11,31	0%	11,31	8,15%	1,00	1,01
<b>prosjeak</b>		<b>12,31</b>		<b>12,31</b>	<b>9,37%</b>	<b>1,15</b>	

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnima za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnina.

## Rekapitulacija

TROŠKOVNA METODA procjena tržišne vrijednosti	EUR	NP m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup> NP
ZEMLIŠTE	10.563	102,89	103
DOPRINOSI	1.309		13
PRIKLJUČCI	4.678		45
GRADENJE	89.574		871
<b>NOVA VRIJEDNOST</b>	<b>106.124</b>		<b>1.031</b>
<b>PRELIMINARNA VRIJEDNOST</b>	<b>58.650</b>	umanjenje 53%	<b>570</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>	<b>55.717</b>	koefficient prilagodbe 0,95	<b>542</b>
<b>ZAKLJUČAK</b>	<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>	<b>KP m<sup>2</sup></b>	<b>EUR/m<sup>2</sup> KP</b>
7.523312	55.826 EUR 420.000 kn	88,77	629

- Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnine.

## Za potrebe utvrđivanja troškova osiguranja

TROŠKOVNA METODA procjena troškova građenja za potrebe utvrđivanja osnovice osiguranja građevine	NOVA VRIJEDNOST EUR	umanjenje %	SADAŠNJA VRIJEDNOST EUR
PRIKLJUČCI	4.678		4.678
GRADENJE	89.574	28,61%	63.947
Građevina	77.167	23,80%	58.799
Vanjsko uređenje	8.580	40,00%	5.148
Ostalo	3.827	100,00%	0
<b>UKUPNO</b>	<b>94.252</b>	<b>27,19%</b>	<b>68.625</b>

**PRILOZI**

- **kopija izvatka iz Zemljišne knjige**
- **kopija izvoda iz katastarskog plana**
- **kopija posjedovnog lista**
- **kopija identifikacije adrese putem geoportala DGU**

- kopija izvotka iz Zemljišne knjige



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL IVANIČ GRAD  
Stanje na dan: 09.02.2022. 23:16

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312363, KRIŽ

Broj ZK uložka: 1207

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1020/2020  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	694	KUĆA, DVOR I ORANICA			416	
2.	1088/4	ORANICA			442	
		UKUPNO:			858	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	HIGH LOW SYSTEM ELECTRONICS D.O.O., OIB: 96719640881, KRIŽ, TRG SVETOG KRIŽA 4	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 13.02.2020.g. pod brojem Z-1020/2020	55.000,00 EUR	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU SOLEMNIZIRAN PO VRŠITELJU DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA ŽELJKICI KIRIN POSLOVNI BROJ: OV-974/2020 12.02.2020, u iznosu od 55.000,00 EUR (slovima: pedesetpetisućaeura) u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora u korist ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.02.2022.

- kopija izvoda iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI IVANIČ-GRAD

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KPIŽ 312363  
k.č. br. 694

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo izlaza 1:500  
Izorno mjerilo plana 1:2000



Datum izlaza: 10.02.2022

- kopija posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI IVANIČ-GRAD

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 09.02.2022. 23:16

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KRIŽ (Mbr. 312363)

Posjedovni list: 84

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HIGH LOW SYSTEM ELECTRONICS D.O.O. KRIŽ, TRG SVETOG KRIŽA 4 (VLASNIK)	96719640881

## 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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		694	KUČIŠTE	416	6		
			KUCA I DVORIŠTE	416			
		1088/4		442	8		
			ORANICA	442			
Ukupna površina katastarskih čestica				858			

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

- kopija identifikacije adrese putem geoportala DGU

