

**ALLEGRIAN d.o.o.**

Ulica A. M. Reljkovića 2  
10 000 Zagreb

mail: [allegrijan.urec@gmail.com](mailto:allegrijan.urec@gmail.com)  
OIB: **86904330721**

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

**STRUČNO MIŠLJENJE**

**Svrha: ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



**Nekretnina:**

**KUĆA I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE**  
(k.č. 5372/1, k.o. KERESTINEC)  
Svetonedeljska cesta, br. 74  
10 431 KERESTINEC, Sveta Nedelja

**Naručitelj**

**H-ABDUKO d.o.o.**  
Radnička cesta, br. 41  
10 000 Zagreb

**Mjesto i datum:**  
Zagreb, prosinac 2021.

## Sadržaj

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA .....	3
POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .....	4
POPIS ZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA .....	4
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE .....	5
ZADATAK .....	8
Procjenjivana nekretnina .....	8
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI .....	9
REZULTATI OČEVIDA .....	10
Fotodokumentacija .....	10
Stvano stanje procjenjivana nekretnine .....	12
Izračun površina i volumena prostora .....	15
OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA .....	17
Obrazloženje za odabir metode .....	22
IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI .....	23
IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM .....	25
Kuća, pomoćna zgrada i pripadajuće zemljište .....	25
ZAKLJUČAK .....	29
Izjava o nepristranosti i neovisnosti .....	30
Prilozi .....	31

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA



REPUBLIKA HRVATSKA  
ZUPANIJSKI SUDI ZAGREB  
Dr. Nikole Šubića Zrinkec 5  
PALATSKI DVA

Broj: 480/88418  
Zagreb, 26. lipnja 2018.

RIJEŠENJE

Predujete Zupanijskog suda u Zagrebu, obilježeno u zbirnoj pravnoj osobi ALLEGRIAN d.o.o., temeljem čl. 126 st. 1. i 4. Zakona o sudovima i NN br. 38/13 i 53/15 u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 125/15 i 20/16).

riješeno je

Uvodi se da pravna osoba ALLEGRIAN d.o.o. iz Zagreba, UL A.M. Baljkovića 2 sprovodi uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještaka iz područja građevinarstva i procjene nekretnosti, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještaka iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

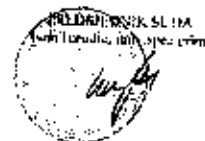
Vještacima reobavljanje stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi

Obrambene

Pravna osoba Allegrian d.o.o. predlaže je zahtijev za uvrštavanje na popis pravni osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještaka iz područja građevinarstva i procjene nekretnosti.

U postupku zahtjeva pravna osoba Allegrian d.o.o. predložila je svjedok iz sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještacenja. Ispisuje Zupanijskog suda u Zagrebu u imenovanju Sergeja Štalića iz Zagreba, A.M. Baljkovića 2 stalni sudskim vještacima za građevinarstvo i procjenu nekretnosti, pravnik Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u osobi Allegrian d.o.o. kao i njegovu u potpunosti od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za navedenog vještaka.

U obzir uzimajući navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te je uvjetima kao u izradi.



- Ostane obavljen:
1. ALLEGRIAN d.o.o.
  2. Ministarstvo pravosuđa
  3. i opit

**POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE,  
POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA**

**Za izračun tržišne vrijednosti nekretnne koriste se sljedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu **Zakon**,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu **Pravilnik**,
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020))
  
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
  
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 107/95, 19/96, 88/98, 150/05),
- Zakon o državnoj izmjeni i katastru nekretnina (NN 112/18)
  
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19),
- Pravilnik o načinu obračuna površina i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12, 67/19),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m<sup>3</sup> etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18)
- Tehnički propis za građevinske konstrukcije (NN 17/17, 75/20)
  
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
  
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
  
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 79/10, 107/14),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19),
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
  
- Važeća prostorna planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanje građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
  
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011. Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora,
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH
  
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“ 2018, 8. izdanje (TEGoVA)
  
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (eNekretnine),
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina),
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena)

## 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.

**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 stvama 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 procjemenog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno, odnosno posebno naglašeno.

**PROVJERA PRAVNOG STATUSA** nekretnine koja je predmet procjene ovog procjemenog 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. Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

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

- predmet procjene niži 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 (kupoprodaje).
- na poređenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenja, 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 predmetne nekretnine i imovine odgovaraju originalima
- podrazumijeva se vjerodostojnost i usklađenost dobivenih podataka od Naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- podrazumijeva se da su sve ovjere i potpisi na dokumentima autentični potpisi ovlaštenih potpisnika
- podrazumijeva se da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena
- 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 procjemeni 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 grubu okvirnu vrijednost, te stoga utječe na pouzdanost procjemenog 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 procjemenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, i važeće su jedino uz uvažavanje istih u smislu da svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

### OPĆI UVJETI:

- U svim fazama postupka izrade procjemenog elaborata djelovati smo kao neovisna stranka
- imamo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu, nekretnina na kojem se predmetna nekretnina nalazi, kao i znanja, vještine i sposobnosti da izradimo kvalitetnu procjenu
- mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti ne ovisi o iznosu naknade za izradu elaborata
- sva dokumentacija, uključujući radni materijal i „folderi“ (zbirke spisa, dokumenata i podataka koji se tiču predmeta) koji su izrađeni i/ili korišteni pri izradi ovog elaborata, vlasništvo su trgovačkog društva ALLEGRIAN d.o.o., Zagreb
- opći se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost Naručitelja i nas kao Izvršitelja

### POSEBNI I OGRANIČAVAJUĆI UVJETI:

Činjenice iznesene u ovom procjemenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja, te temeljem uvida u dostupnu dokumentaciju (dostavljenu od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i putem maila).

U postupku izrade procjemenog Elaborata obavili smo pregled nekretnine i izvršili istraživanje tržišta nekretnina (lokalnog i šireg okruženja), obradili prikupljene podatke kako bismo ih protumačili koristeći pri tom važeće propise i standarde, te vlastita znanja, vještine i iskustvo.

Korišteni su relevantni podaci za izradu ovog Elaborata (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice Državne geodetske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda.

Vještak / procjenitelj ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni, te prikupljeni iz pouzdanih izvora. Također, u tom smislu ne možemo snositi odgovornost za mišljenja ili procjene od drugih strana, a koje su korišteni u ovom elaboratu.

Izrada elaborata pretpostavlja da su sve izjave / tvrdnje Naručitelja vezane za vlasnička prava i obveze prema nama kao Izvršitelju točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti redovnim zakonskim putem, a vlasnička dobra i utrživa.

Za eventualno drugačije iskaze površina pojedinih predmetnih zemljišnih čestica iz dokumentacije koja je dostavljena od strane Naručitelja, ne možemo preuzeti odgovornost.

Vjerodostojnost dobivenih informacija od Naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog Elaborata. Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane Naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (eNekretnine, e-Zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka)

Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom, bez obavljenih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjemenog 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.

Pretpostavka ovog procjemenog Elaborata jest da ne postoje neuobičajene ili skriveno karakteristike i obilježja nekretnine, uključivo površine zemljišta, podzemlja ili konstrukcije građevina koje bi mogle utjecati na postizanje veće ili manje tržišne vrijednosti nekretnine.

Kao zadatak ovog procjemenog Elaborata (kojim se procjenjuje tržišna vrijednost nekretnine) nije naručena, niti uključena provedba posebnih istraživanja predmetnog zemljišta sa aspekta: analize tla, hidrogeoloških i/ili geoloških studija, karakteristika tla u seizmološkom smislu, kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata, kao i njihov utjecaj na tržišnu vrijednost zemljišta, odnosno nekretnine u cjelini. Također, za potrebe ovog Elaborata nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

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

Za potrebe ovog Elaborata nisu rađene posebne kontrole statike građevina, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Za potrebe ovog elaborata nisu izvršene detaljne izmjere. Podatke o površinama koji se nalaze u Elaboratu dobili smo analizom dostupne ili dostavljene dokumentacije.

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

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.

Mišljenje, odnosno zaključak o procijenjenoj vrijednosti iznesen je temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu, odnosno dostupnih informacija na dan vrednovanja. Moguće je da različiti procjenitelji primjenom propisane metodologije iznesu drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka. Uz to, u smislu osobnog mišljenja, procijenjena vrijednost može odstupati ili varirati ovisno o osobi koja procjenjuje iste činjenice.

Napominjemo da procijenjena vrijednost nije garancija, budući da su tržišni uvjeti promjenjivi i neizvjesni, pa u tom smislu i procjembene rezultate treba promatrati i interpretirati u smislu navedene neizvjesnosti. Podrazumijeva se da procjenitelj ne može odgovarati za buduće promjene tržišnih cijena i okolnosti. Zaključno, sve navedene obrade podataka i analize, te mišljenja i zaključci bazirani su na pretpostavkama, te općim i posebnim, ograničavajućim uvjetima, pa se stoga radi o našim vlastitim nepristranim i neovisnim obradama podataka i analizama, te mišljenjima i zaključcima.

Konačno mišljenje, odnosno zaključak o tržišnoj vrijednosti nekretnine rezultat je profesionalne procjene, te prakse i iskustva. Općenito, procijenjena vrijednost nekretnine pod utjecajem je promjena situacije na tržištu, odnosno tržišnih uvjeta, tj. direktno ovisi o odnosima ponude i potražnje, vremenu i uvjetima prodaje, marketingu, ali i o visini referentnih i drugih kamatnih stopa, kao ostalim objektivnim ili subjektivnim parametrima.

Također, eventualni netočni ulazni podaci dostavljeni od strane Naručitelja mogu rezultirati pogrešno prezentiranim vrijednostima, u kojem slučaju ne snosimo odgovornost.

Procijenjena vrijednost predmetne nekretnine može biti u potpunosti i vjerodostojno shvaćena i protumačena tek nakon razumijevanja svih podataka, te općih i posebnih pretpostavki i uvjeta.

Fotodokumentacija predmetne nekretnine izrađena je samo za potrebe ovog Elaborata, te se ne smije koristiti u bilo koje druge svrhe bez suglasnosti autora, odnosno procjenitelja.

Svu dokumentaciju (pisani, grafički i digitalni materijal) dostavljenu od strane Naručitelja u svrhu izrade Elaborata, smatramo i tretamo kao poslovnu tajnu.

Ukoliko su dostavljeni pravni dokumenti, uvažit ćemo ih, ali ne preuzimamo odgovornost za pravno tumačenje istih, te preporučamo angažman pravnih stručnjaka za njihovu provjeru.

Dokumentaciju od nadležnih institucija ne pribavljamo bez dodatnog zantjeva, te eventualno potrebne punomoći od strane Naručitelja.

Ovaj je Elaborat izrađen samo za potrebe Naručitelja, te nije dozvoljeno njegovo korištenje u druge svrhe osim one koja je navedena. Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive, te su namijenjene za isključivu upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju elaborata), osobama i tvrkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima ili stručnim savjetnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prethvaća nikakva odgovornost.

Bilo kakvo širenje, javna objava ili distribucija u kopiranje ovog elaborata u cjelini ili parcijalno, strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja ili suglasnosti od strane Procjenitelja. Stoga posjedovanje originala elaborata ili njegove preslike ne daje posjedniku nikakvo pravo na objavljivanje niti na uporabu u druge svrhe od inicijalno namijenjene.

Bez prethodne suglasnosti procjenitelja, ovaj Elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupnim javnosti putem vijesti službe za odnose s javnošću, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste, objavom putem interneta, unošenjem u bazu podataka.

Ovjerenom preslikom elaborata ne smatra se preslika koja nema vlastoručni potpis i otisnute službene pečate, budući je preslika bez navedenih elemenata podložna neovlaštenim izmjenama, pa je stoga nevažeća.

Svi korisnici ovog elaborata, te osobe kojima je na bilo koji način isti dostupan, trebaju sa svim podacima, kao i s elaboratom u cjelini postupati sukladno važećoj Općoj uredbi o zaštiti podataka (Uredba EU 2016/679), te ne učiniti ga dostupnim javnosti. Također, ovdje treba napomenuti da su u tom smislu u ovom Elaboratu u cjelini prikazani samo nužni podaci.

Ukoliko je zainteresiran za bilo kakav oblik stjecanja predmetne nekretnine, preporučamo Naručitelju ili bilo kojoj potencijalno zainteresiranoj strani u postupku izvršiti detaljne izmjere i pregled nekretnine, provesti vlastite dodatne analize tehničkih karakteristika nekretnine, provjere okoliša nekretnine, te pravnog statusa, kako bi se osim na ovaj Elaborat mogao osloniti na navedene dodatne podatke.

Odgovornost procjenitelja ograničena je na iznos plaćene naknade za izvršenu procjenu, odnosno izrađeni procjembeni Elaborat. Prema trećim osobama ni u kojem smislu ne postoji odgovornost procjenitelja.

Pridržavamo pravo na opoziv, dopunu ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene i zaključka, temeljem naknadno dostavljenih informacija ili dokumentacije ili promijenjenih okolnosti.

Temeljem izvještajnih standarda koje primjenjuje Eurostat, ESB (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima Europske središnje banke u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24), te tromjesečne statistike koje objavljuje DSZ, aktualnost ovog Elaborata, odnosno procijenjenih tržišnih vrijednosti vremenski je ograničena na najviše tri mjeseca, odnosno jedan kvartal.

**ZADATAK**

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine, a za njegove vlastite poslovne potrebe.

**Procjenjivana nekretnina**

<b>Opis:</b>	<b>kuća i pripadajuće zemljište (KUĆA, ZGRADA I DVORIŠTE)</b>
<b>Ulica i kućni broj:</b>	Svetonedejska cesta, br. 74
<b>Grad/Općina:</b>	Kerestinec - Kalinovica - Žitarka
<b>Četvrt/Naselje:</b>	Sveta Nedelja, Kerestinec
<b>Županija:</b>	Zagrebačka
<b>Opis:</b>	Baza zemljišnih podataka (BZP)
<b>katastarska općina:</b>	325066, SVETA NEDELJA
<b>zemljišnoknjižni uložak:</b>	3574
<b>poduložak (suvlasnički dio):</b>	-
<b>zk. čestica broj:</b>	5372/1
<b>Identifikacija:</b>	k.č. 5372/1, k.o. SVETA NEDELJA (Mbr. 325066)
<b>Dan vrednovanja:</b>	13.12.2021.
<b>Dan kakvoće:</b>	13.12.2021.

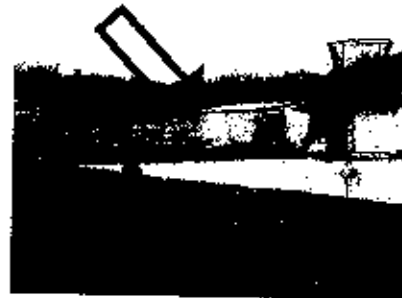
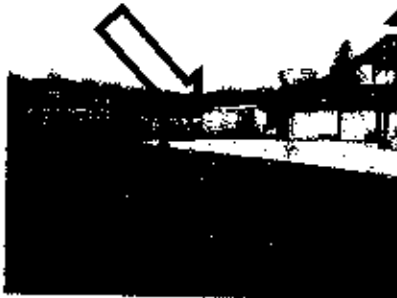


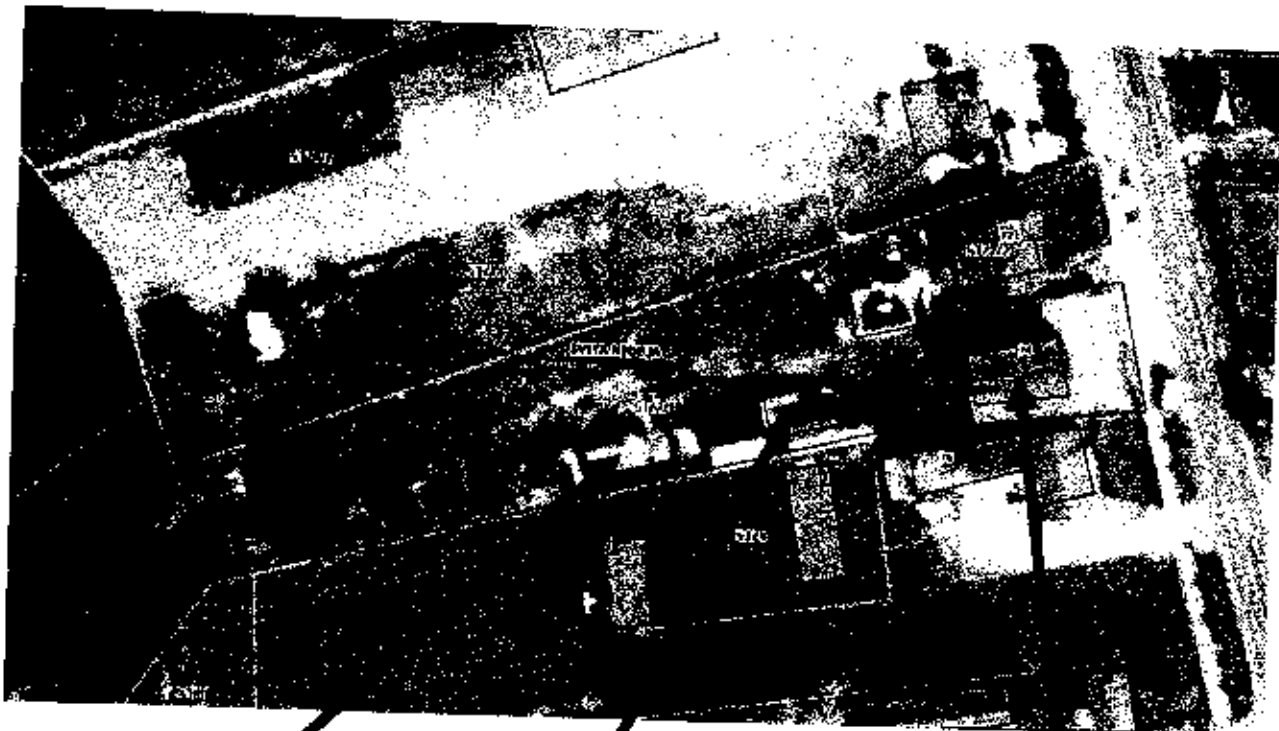
## REZULTATI OČEVIDA

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem očevida nekretnine i prikupljenih podataka od strane naručitelja.

### Fotodokumentacija

izrađena na dan: 13.12.2021. godine





stanje upisa u ulošku Baza zemljišnih podataka, odnosno u katastarski operat:  
neupisana građevina

ZGRADA

KUĆA

stvarna namjena prema dostupnoj dokumentaciji:  
POMOĆNE ZGRADE

GARAŽA

OBITELJSKA KUĆA S RADIONICOM

katnost pojedine građevine:  
(prizemlje)

(prizemlje + polkrovlje)

(prizemlje + polkrovlje)

## Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi kuća s pripadajućim zemljištem površine 2.662 m<sup>2</sup>, koja se nalazi u jugozapadnom dijelu suburbanog naselja Keresinec, unutar administrativnog područja grada Sveta Nedelja. Predmetna obiteljska kuća je katnosti prizemlje + potkrovlje, a koja se sastoji od više prostorića, ukupne površine prema dostavljenim podacima od 181,37 m<sup>2</sup> (korisna vrijednost površine iznosi 174,33 m<sup>2</sup>). Bruto površina kuće iznosi 200,00 m<sup>2</sup>.

Na istoj parceli izgrađena je zgrada kao slobodnostojeća pomoćna građevina, ukupne površine prema dostavljenim podacima od 39,20 m<sup>2</sup>, a bruto površina iznosi 46,00 m<sup>2</sup>.

Kontrolna izmjera na dan kakvoće nije bila moguća, pa su stoga korišteni podatci iz službene i dostavljene dokumentacije.

### Obilježja:

- zatečeno stanje predmetne nekretnine vidljivo je na priloženoj fotodokumentaciji; održavanje nije zadovoljavajuće (ne provodi se), a tehničko stanje građevina nije bilo moguće utvrditi jer ulazak u interijere na dan kakvoća nije omogućen
- predmetna se nekretnina na dan kakvoće ne koristi sukladno namjeni (stanovanje i poslovanje)
- predmetna zgrada (kuća) je slobodnostojeća građevina
- predmetna je nekretnina priključena na komunalnu infrastrukturu, ali zbog nekorištenja kroz dulje vremensko razdoblje priključci (struje i vode) više nisu aktivni
- energetske karakteristike predmetne zgrade nisu poznate
- teren predmetne parcele, odnosno okoliš oko građevine je znatnim dijelom ograđen, ravan i bez izraženog nagiba, nepotpunog trapeznog oblika, neodržavan, zapušten, dijelom obrastao samoniklim raslinjem
- okoliš oko nekretnine je periodično održavan, a u okruženju su uređene javne prometne i ozelenjene površine
- parkiranje vozila moguće je na neoznačenim parkirnim mjestima ispred građevine
- pristupna prometnica s istočne strane predmetne nekretnine je asfaltirana gradska prometnica standardnih dimenzija s dvosmjernim prometom vozila, prosječne infrastrukturna opremljenosti, a pločnici za pješake su samo dijelom izvedeni
- položajna obilježja (Pravilnik, čl. 14, (4) stambene zgrade): dobra lokacija

*(„ima karakteristike stambene lokacije u području naselja s mješovitom izgradnjom prema namjeni i obliku te osrednjom infrastrukturom, gdje još postoji potražnja. Djelomično su moguće imisije uslijed prometa.“)*

### Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- u neposrednom su okruženju zgrade pretežno stambene ili mješovite namjene, slične ili niže katnosti, tipologije i starosti (obiteljske kuće), međusobno slične tipologije, te neizgrađene parcele
- s obzirom na rastrkani karakter naselja Keresinec, u širem okruženju prevladavaju obiteljske kuće, međusobno slične tipologije i niže katnosti od predmetne zgrade, te neizgrađene parcele i obrađene i neobrađene poljoprivredne površine, a također i šumske površine, iako su naselju ima nadprosječan broj poslovnih, te proizvodnih nekretnina (hala)
- u blizini nisu gradski javni i društveni sadržaji, već samo mjesni
- pristup predmetnoj nekretnini moguć je pješice i osobnim automobilom, a prometna povezanost s ostalim dijelovima grada Sveta Nedelja je osrednja
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa u blizini predmetne nekretnine
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno suburbano okruženje

## Druge odlučne činjenice

- mikrolokacija je završeno naselja (u urbanističkom smislu), a mogućnost gradnje postoji sukladno važećoj prostornopopanskoj dokumentaciji
- predmetna nekretnina, odnosno zgrada ima izravan i nesmetan pristup mreži javnih prometnica (javnoprometne površine)
- u ulošku Baze zemljišnih podataka upisana je negativna zabilježba o nepilaganja akta o uporabi građevina:  
*„Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/4923 prenosi se slijedeći upis primij. 16. veljače, 2003. br. Z-582/03. Zabilježeno je da su kuća i zgrada upisane u A bez dozvole za upotrebu.“*
- stanje u naravi predmetne nekretnine ne odgovara onom upisanom u ulošku Baze zemljišnih podataka, odnosno u katastarskom operatu
- stanje u naravi predmetne nekretnine na dan kakvoće u odnosu na upis u katastarski operat:
  - o kuća je ucrтана, a veličina u naravi odgovara stanju u katastarskom operatu
  - o zgrada (odnosno garaža) je ucrтана a veličina u naravi odgovara stanju u katastarskom operatu
  - o nisu ucrтane pomoćne zgrade koje se nalaze neposredno južno i jugoistočno od navedene garaže, a smještene su uz među parcele
- tehnička dokumentacija nije dostavljena (uporabna i građevinska dozvola, te projektna dokumentacija), a niti dokumentacija kojom je provedena „legalizacija“ zgrade zaključno ishodenim rješenjem o izvedenom stanju)
- sukladno navedenom, budući da za navedene građevine nisu ishodeni akti za uporabu u daljnjim analizama zatečene građevine (anagrafske oznake Svetonedeljska cesta, br. 74, Kerestinec):
  - o ne mogu se smatrati „postojećom građevinom“ sukladno Zakonu o gradnji, Pojmovi, čl. 3, točka 14. („postojeća građevina je građevina izgrađena na temelju građevinske dozvole ili drugog odgovarajućeg akta i svaka druga građevina koja je prema svom ili posebnom zakonu s njom izjednačena“)
  - o kuća i zgrada (garaža) smatraju se nelegalnim
  - o neucrтane i neupisane pomoćne zgrade neće biti predmet daljnjih analiza, odnosno njihova se tržišna vrijednost može smatrati zanemarivom u odnosu na ukupnu vrijednost predmetna nekretnine
- budući da nije omogućen ogled interijera, procjena je izrađena temeljem pregleda izvana i ostalih raspoloživih podataka, i to primjenom pretpostavke prosječnog stanja predmetne nekretnine, te u nju ugrađene oprame i materijala

## Kakvoća procjenjivane nekretnine

utvrđena temeljem dostavljenih podataka od strane naručitelja, te očevida na dan kakvoće:

KUĆA, Svetonedeljska cesta, br. 74, Kerestinec:

OBLJEŽJA	
Temelji:	armiranobetonski (trakasti)
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska & zidana
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska (masivna ili polumontazna)
Krovnna konstrukcija:	dvana, dvostrešna; pokrov crijep
Pročelja:	ETICS
Pregrade:	zidane opekoni/ili zidomontažni sustav
Obrada zidova:	ožbukano ili gletano i obojano, dijelom keramičke pločice
Podne obloge:	industrijski pod, podne keramičke pločice, parket
Stropovi:	ožbukani, opletani i obojani
Unutarnja stolarija:	ograćena
Vanjska stolarija:	aluminijски i PVC profil s dvostrukim ISO ostakljenjem
Izvedene instalacije:	izvedeno: struja, vodovod, odvodnja, plin, telefon
Grijanje:	centralno plinsko etažno (kombi turbo boiler) odjevna tijela: radijatori
Godina izgradnje:	2000. (prema dostupnim podacima)
Godina adaptacije:	-
Orijentacija:	slobodnostojeća građevina
Kat/Katnost:	Pr + Pol
Dizalo:	ne
Okoliš:	znatnim dijelom ograđen, ravan i bez izraženog nagiba, nepotpunog trapeznog oblika, neodržavan, zapušten, dijelom obrastao samoniklim raslinjem
Parkirno mjesto:	- parkiranje moguće na neoznačenim parkirnim mjestima ispred građevine (kuće) - u garaži (unutar pomoćne zgrade)
Prilanci:	zgrada (garaža) katnost: Pr + Pol
Opći dojam:	ispodprosječno stanje i održavanje u odnosu na građevina u okolini u neposrednom okruženju
Razno:	tehničko stanje građevine nije bilo moguće utvrditi jer na dan kakvoće ulazak u interijer nije omogućen;  crveni dio teksta: usvojene pretpostavke zbog funkcionalnog stanja građevine, te dostavljenih podataka

## Izračun površina i volumena prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15).

Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06 135/10, 14/11, 55/12).

### OBITELJSKA KUĆA:

KUĆA	izmjerena površina [m <sup>2</sup> ]	koeffcijent	koeficijent površine [m <sup>2</sup> ]	visina [m]	građevinska bruto površina [m <sup>2</sup> ]	volumen [m <sup>3</sup> ]
<b>PRIZEMLJE</b>						
radiona	82,90	1,00	82,90	5,00		
toalet	2,04	1,00	2,04			
stubište	5,00	1,00	5,00			
<b>UKUPNO:</b>	<b>89,94</b>		<b>89,94</b>		<b>100,00</b>	<b>500,00</b>
<b>POTKROVLJE</b>						
stubište	4,40	0,50	4,40	2,80		
hodnik	2,98	0,50	2,98	2,80		
toalet	1,15	0,50	1,15	2,80		
spremište	1,23	0,50	1,23	2,80		
soba	13,88	0,50	13,88	2,80		
soba	16,29	0,50	16,29	2,80		
soba (dnevni boravak)	26,74	0,50	26,74	2,80		
kuhinja	6,85	0,50	6,85	2,80		
kupaona	3,82	0,50	3,82	2,80		
balkon (natkriveni)	14,09	0,50	7,05			
<b>UKUPNO:</b>	<b>91,43</b>		<b>84,33</b>		<b>100,00</b>	<b>280,00</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>181,37</b>		<b>174,33</b>		<b>200,00</b>	<b>780,00</b>
<b>ZK. IZVADAK (sveukupno):</b>	-	<b>KATASTAR:</b>			<b>100,00</b>	
usvojeno za daljnje analize:	174,33				200,00	

### POMOĆNA ZGRADA (garaža):

POMOĆNA ZGRADA	izmjerena površina [m <sup>2</sup> ]	koeffcijent	koeficijent površine [m <sup>2</sup> ]	visina [m]	građevinska bruto površina [m <sup>2</sup> ]	volumen [m <sup>3</sup> ]
<b>PRIZEMLJE</b>						
interijer	19,60	0,50	9,80			
<b>UKUPNO:</b>	<b>19,60</b>		<b>9,80</b>		<b>35,28</b>	<b>64,68</b>
<b>POTKROVLJE</b>						
interijer	19,60	0,50	6,86			
<b>UKUPNO:</b>	<b>19,60</b>		<b>6,86</b>			
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>39,20</b>		<b>16,66</b>		<b>35,28</b>	<b>64,68</b>
<b>ZK. IZVADAK (sveukupno):</b>	-	<b>KATASTAR:</b>			<b>46,00</b>	
usvojeno za daljnje analize:	16,66				46,00	

Nazivi i podaci o površinama pojedinih prostorija preuzeti su iz dostavljene dokumentacije od strane naručitelja.



## OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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<sup>2</sup>: Financijska stabilnost, br. 20 od svibnja 2019., sektor Nekretnine:

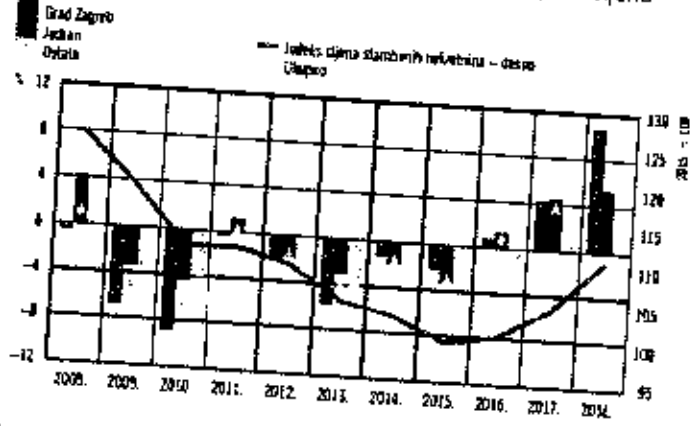
Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem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

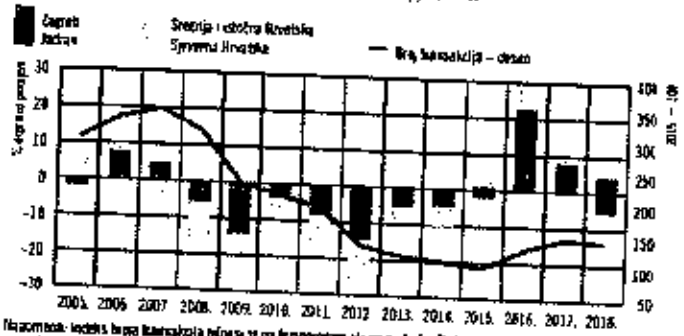
4.3. Velike regionalne razlike u intenzitetu promjena cijena nekretnina



Napomena: Indeksi cijena stambenih nekretnosti izlaze u ožujku kvartala koje zatvara polugodišnje razdoblje 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.

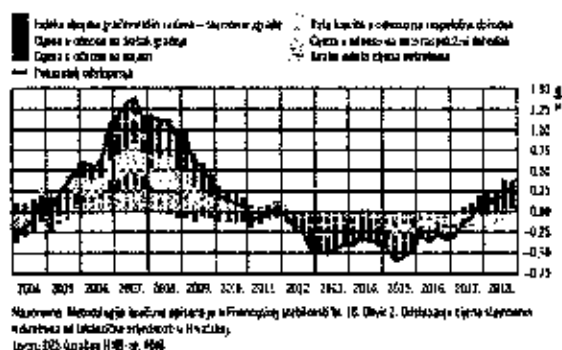
Slika 4.5. Iako broj kupoprodajnih transakcija raste, još je uvijek znatno niži nego prije desetak godina



Napomena: Indeksi broja transakcija izlaze se od kupoprodaje stanova i kuća. Podaci se odnose na prijavu poraza na javnoj nekretnosti. Jadranska obala: Dubrovačko-neretvanska, Istarska, Ličko-senjska, Špišsko-dalmatinska, Šibensko-kninska i Zadarska županija. Sjeverna i istočna Hrvatska: Koprivničko-bilogorska, Krapinsko-zagorska, Međimurska, Varaždinska i Zagrebačka županija. Srednja i istočna Hrvatska obuhvaća: Bjelovarsko-bilogorsku, Brodsko-posavsku, Karlovačku, Osječko-baranjsku, Požeško-slavonsku, Primorsko-goransku, Sisačko-meniškiju, Virovitičko-podravsku i Zadarsku županiju. Srednja i istočna Hrvatska: Koprivničko-bilogorska, Krapinsko-zagorska, Međimurska, Varaždinska i Zagrebačka županija. Srednja i istočna Hrvatska obuhvaća: Bjelovarsko-bilogorsku, Brodsko-posavsku, Karlovačku, Osječko-baranjsku, Požeško-slavonsku, Primorsko-goransku, Sisačko-meniškiju, Virovitičko-podravsku i Zadarsku županiju. Izvor: DZS baza GUN HRT-4

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 praćan 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 4.5.). Ipak, oni još uvijek osciliraju oko dosad najnižih razina. Pritom valja naglesiti 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 4.5. Cijena stambenih nekretnina poraste su, blago iznad razine utemeljene na dugoročnoj vrijednosti njegovih fundamenata



Slika 4.5. Rast cijena blago je pogoršao financijsku dostupnost stambenih nekretnina



### Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina:

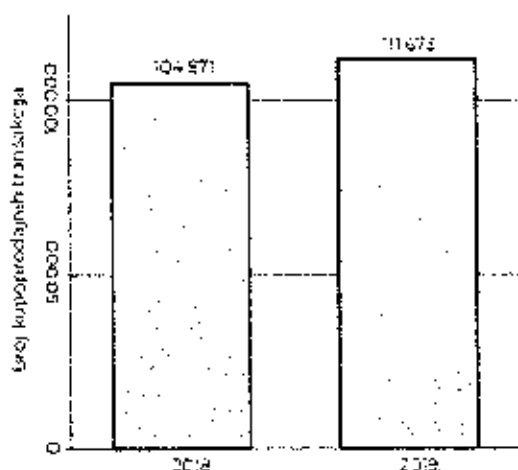
Tijekom 2019. u okružju pozitivnih kretanja na tržištu rada i uz nastavak državnog programa subvencioniranja stambenih kredita očekuje se umjeren rast cijena stambenih nekretnina. Kreditni ciklus na ovom tržištu značajno će ovisiti o nastavku pozitivnih trendova na tržištu rada i kretanju agregatnog dohotka stanovništva. Ograničavajući faktor koji bi mogao utjecati na dinamiku kredita kojima se financira kupnja stambenih nekretnina jesu negativni migracijski trendovi, osobito mlađeg dijela populacije, koji i čini najveći dio populacije koja pruzima 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 nekretnina 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:

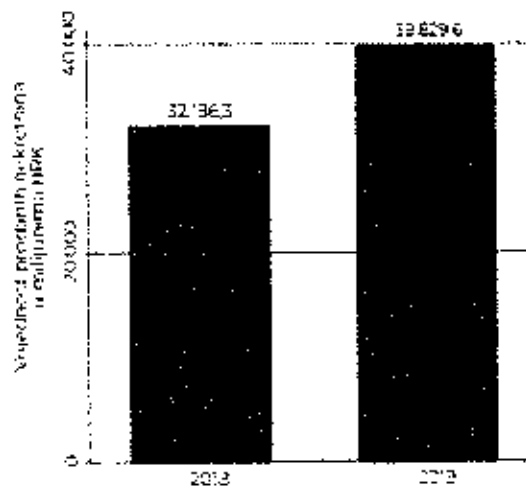
Prema Pregledu tržišta nekretnina u RH, od 2019. godini, broj kupoprodajnih transakcija u 2019. godini, u odnosu na 2018. godinu je veći za oko 6,5%, te je iznosio 111.673 (istih), a vrijednost prodanih nekretnina se povećala za oko 23 %, te iznosi 39.829,6 milijuna HRK. Zabilježen je rast prodaje gotovo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

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

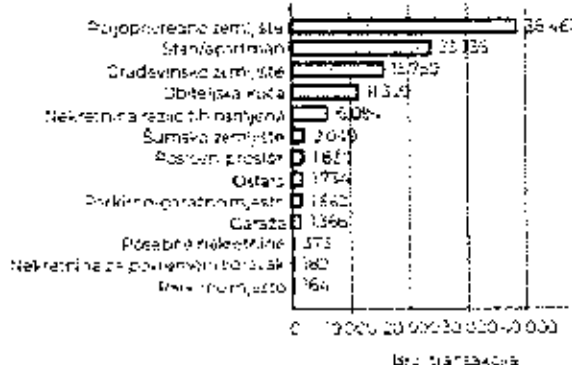
a) Broj kupoprodajnih transakcija



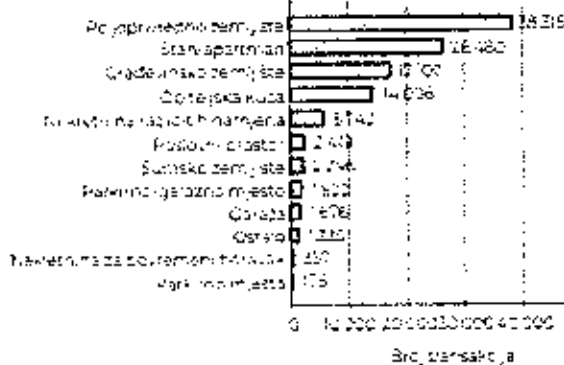
b) Vrijednost prodanih nekretnina



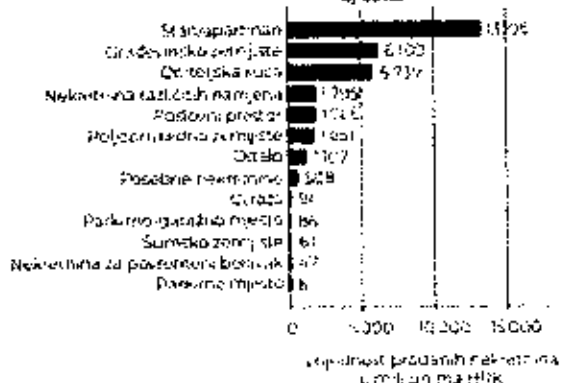
a) 2018.



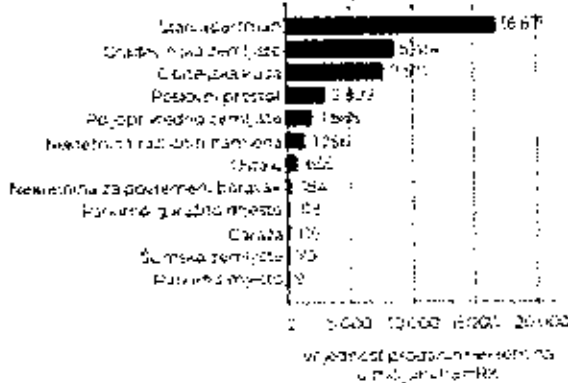
b) 2019.



a) 2018.



b) 2019.



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 zapoštravati 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 11.10.2021. godine

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2021. u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 3,6%. U odnosu na drugo tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 6,5%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 4,8%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2020. za 6,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 3,5%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2020. za 6,5%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2021. u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 4,9%, za Jadran za 1,2%, a za Ostalo za 5,6%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 7,0%, za Jadran za 6,4% i za Ostalo za 5,4%.

## 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 poredbena 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 građevnih 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 uranjenih 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 građevnih 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 **KUĆA I PRIPADAJUĆE ZEMLJIŠTE**, pa je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** budući da poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane nekretnine.

**IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

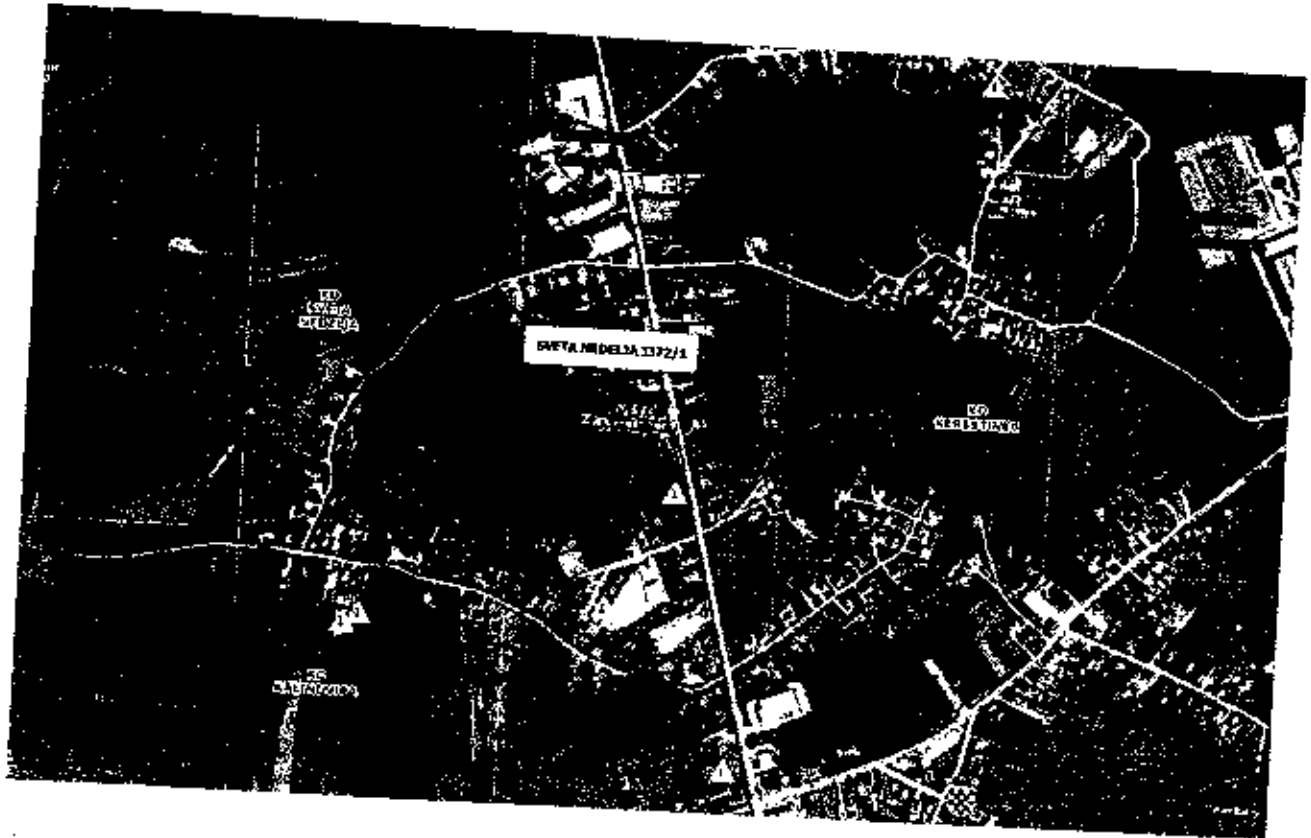
Na službenim internet stranicama nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, postoji interaktivna aplikacija pod nazivom Informativni sustav prostornog uređenja, a čiji je jedan od modula eNekretnina, gdje su geolocirani podaci kupoprodajnih ugovora nekretnina u Republici Hrvatskoj u posljednje 4 godine, a sve sukladno Zakonu i pripadnim pravilnicima.

Pridržavajući se principa sličnosti obilježja s procjenjivanom nekretninom, uključujući i lokaciju, odabrane su poredbene nekretnine.

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

Godina	Kvartal	Indeksi (Q1 2015 = 100)						
		Kupnja	Novi stanovi	Stambeni banki	posloj. stambeni	City Zagreb	Jašići	Osjeba
Godina	Kvartal	Kupnja	Novi stanovi	Stambeni banki	posloj. stambeni	City Zagreb	Jašići	Osjeba
2012.	Q1	111,26	115,41	109,59	112,52	111,29	108,89	
	Q2	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	
	Q3	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	
	Q4	105,40	108,80	104,12	107,31	104,43	104,82	
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,80	
	Q2	104,43	108,07	103,19	103,15	105,24	104,08	
	Q3	104,97	103,24	103,05	103,19	108,99	101,34	
	Q4	103,83	107,38	102,01	102,15	104,13	104,00	
2014.	Q1	102,94	105,28	101,98	102,14	103,25	103,24	
	Q2	103,82	106,18	102,83	102,23	104,71	103,47	
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,89	105,04	
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	
2015.	Q1	101,05	100,57	101,12	101,82	101,90	100,20	
	Q2	98,43	98,67	99,33	99,84	99,47	100,50	
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	
	Q4	99,95	99,49	100,18	98,62	100,51	100,18	
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	98,57	102,30	101,98	101,80	97,74	
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,38	98,25	
2017.	Q1	106,85	92,86	102,51	100,72	102,29	95,53	
	Q2	104,55	98,71	108,17	102,69	106,58	100,82	
	Q3	105,13	97,76	105,85	101,45	105,48	100,20	
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,48	108,87	102,76	
2018.	Q1	108,44	99,03	111,99	112,19	110,54	99,57	
	Q2	109,28	99,51	111,47	114,51	109,33	98,94	
	Q3	112,32	100,78	114,88	118,35	112,70	100,51	
	Q4	113,54	101,49	116,90	119,42	113,50	102,00	
2019.	Q1	117,56	109,00	119,52	125,42	118,87	100,59	
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	
	Q3	121,98	109,07	123,90	133,45	118,05	103,98	
	Q4	124,90	108,48	128,08	137,38	120,35	109,64	
2020.	Q1	129,25	107,69	132,12	140,79	125,39	108,31	
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,94	126,30	115,80	
	Q3	129,75	110,83	133,75	141,98	128,91	113,35	
	Q4	132,95	108,86	137,45	145,45	127,61	119,45	
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	
	Q2	139,83	118,77	143,00	152,55	134,34	112,17	

Podaci s eNekretnina, dostupni na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>



- Podloge
- Kategorije
- Sadržaj izgubljenih prostora jedinica
  - Ograničenje za letanje zrakoplova
  - Plan prostornih jedinica 1:5.200
  - Zbirka kumulativnih otkaza
  - Stambeni prostor (STP)
  - Stambena zgrada - stambena kuća (SK)
  - Poslovna zgrada (PZ)
  - Poslovni prostor (P)
  - Gospodarska zgrada (GZ)
  - Mješovita zgrada (MZ)
  - Stambena zgrada - bez zaštićenih teraza (PZ)
  - Garaža (G)
  - Parkirno - garažno mjesto (PG)
  - Vanski - parkirno mjesto (VP)
  - Skladište (SK)
  - Spremnici (SP)
  - Raštrkane nekretnosti (RN)
  - Ostalo (OZ)
  - Buševine (BU)
  - Građevinske zemljište (GZ)
  - Poljoprivredna zemljišta (PZ)
  - Šumsko zemljište (SZ)
  - Pristupno neostojno zemljište (PNZ)

Kao izvor podataka o realiziranim transakcijama korišten je modul eNekretnine dostupan na službenoj internetskoj stranici nadležnog Ministarstva <https://ispu.mgipu.hr/>.  
Odabrane su realizirane transakcije u neposrednoj blizini predmetne nekretnine koje svojom površinom i obilježjima u dovoljnoj mjeri odgovaraju predmetnoj nekretnini.

**IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM**

Kuća, pomoćna zgrada i pripadajuće zemljište

**OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

Dan u vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Ulica i kućni broj	Površina kuće [m <sup>2</sup> ]	Namjena	Površina okućnice [m <sup>2</sup> ]	Opće stanje
13.12.2021.	KERESTINEC - GRADEVINSKO 2	Sveta Nedelja, Kerestinec	Svetonedejska cesta, br 74	174,33	mješovita	2.662,00	ispodprosječno

**OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA**

Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena [€]	Površina kuća [m <sup>2</sup> ]	Površina okućnice [m <sup>2</sup> ]	Dovršenost zgrade	Očekivana vrijednost potpuno dovršene zgrade [€]	Poredbeni pokazatelj [€/m <sup>2</sup> ]
KERESTINEC - GRADEVINSKO 2	18.12.2020.	82.000	150,32	1.560	100%	82.000	546
BREZJE - GRADEVINSKO	17.12.2020.	71.756	196,56	1.809	100%	71.756	365
KERESTINEC - GRADEVINSKO	15.10.2019.	99.000	169,60	460	100%	99.000	584

**IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI**

Cjenovni blok	Poredbeni pokazatelj [€/m <sup>2</sup> ]	Jedinica lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokacije poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokacije predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena sukladno indeksu razvijenosti [€/m <sup>2</sup> ]
KERESTINEC - GRADEVINSKO 2	546	Sveta Nedelja	112,070	Sveta Nedelja	112,070	1,00	546
BREZJE - GRADEVINSKO	365	Sveta Nedelja	112,070			1,00	365
KERESTINEC - GRADEVINSKO	584	Sveta Nedelja	112,070			1,00	584

**MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE**

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Poredbeni pokazatelj [€/m <sup>2</sup> ]	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan u vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena [€/m <sup>2</sup> ]
1391314	KERESTINEC - GRADEVINSKO 2	18.12.2020.	546	119,45	122,17	1,02	558
1376247	BREZJE - GRADEVINSKO	17.12.2020.	365	119,45		1,02	373
1186624	KERESTINEC - GRADEVINSKO	15.10.2019.	584	109,64		1,11	650

**INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE**

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok	Daljnja obilježja nekretnine						Kpo Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Veličina kuće	Veličina okućnice	Tip i način gradnje	Namjena i potencija		
1391314	KERESTINEC - GRADEVINSKO 2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
1376247	BREZJE - GRADEVINSKO	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
1137636	KERESTINEC - GRADEVINSKO	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	

Tablica prikazuje kvalitativno poređenje objekata

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje, odnosno prema važećem Pravilniku:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine.

Prema čl. 19 Pravilnika, poredbene nekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost, budući da su nakon provedenog međuvremenskog i interkvilativnog izjednačenja:

- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od  $\pm 40\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina;
- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo  $2\sigma$ ).

**STATISTIČKA OBRADA**

Statistička obrada u skladu s člankom 4. stavak 3. Pravilnika

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok KERESTINEC - GRAĐEVINSKO 2	Međuvremenski i prena indeksu razvijenoosti izjednačena cijena [€/m <sup>2</sup> ]	Ukupni koeficijent obilježja	Međuvremenski, prema indeksu razvijenoosti i interkvilativno izjednačena cijena [€/m <sup>2</sup> ]	Relativno odstupanje od prosjeka [%]	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1391314	KERESTINEC - GRAĐEVINSKO	558	1,00	558	5,82%	30,68	941,27
1376247	BREZJE - GRAĐEVINSKO	373	1,00	373	29,18%	153,87	23.676,61
1137635	KERESTINEC - GRAĐEVINSKO	650	1,00	650	23,37%	123,19	15.176,26

prosjek **527**

standardno odstupanje **59,74**

pravilo  $2 \cdot \sigma$  (94%) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja

**199,48**

**IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI**

Redni broj transakcije (ID ZKC)	Cjenovni blok KERESTINEC - GRAĐEVINSKO 2	Međuvremenski, prema indeksu razvijenoosti i interkvilativno izjednačena cijena [€/m <sup>2</sup> ]	Odstupanje od prosjeka [%]	Kontrola odstupanja (Članak 4 Pravilnika) Rezultat	Ličešće u konačnom rezultatu [%]	Ponderirana vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	Jedinična vrijednost procijenjene kuće [€/m <sup>2</sup> ]
1391314	KERESTINEC - GRAĐEVINSKO	558	5,82%	zadovoljava!	33%	195,97	527
1376247	BREZJE - GRAĐEVINSKO	373	29,18%		33%	124,46	
1137635	KERESTINEC - GRAĐEVINSKO	650	23,37%		33%	216,61	

**POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu.

Budući da se procjenjivanje vrijednosti izvodi uz pretpostavku normalnog funkcionalnog stanja procjenjivane nekretnine, iz navedenog proizlazi:

**PRERAČUNAVANJE DALJNJIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

Procijenjena vrijednost	Opis odstupanja [€/m <sup>2</sup> ]					Ukupno odstupanje	Korigirana vrijednost
	stanje održavanja	građevinske štete	građevinski popravci	zastarjelost	dovršenosť		
527	0	0	0	0	0	0	527

**IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

Površina kuće [m <sup>2</sup> ]	Korigirana jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	Tržišna vrijednost [€]	Bruto površina kuća [m <sup>2</sup> ]	Korigirana jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	Tečaj (kn/€)	Tržišna vrijednost [kn]	Zaokruženo [kn]
174,33	527	91.912	200,00	460	7,524022	691.547	<b>692.000</b>

**IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI SPOREDNIH DIJELOVA**

Opis sporednog dijela nekretnine	Stavna (korisna) površina [m <sup>2</sup> ]	(dimjer površina) Koeficijent korisne vrijednosti korisne površine	Korisna vrijednost površine [m <sup>2</sup> ]	Jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	Tržišna vrijednost [€]	Tržišna vrijednost [kn]
POMOĆNA ZGRADA	39,20	0,43	16,66	224	3.730	66.090
<b>Ukupno</b>					<b>6.784</b>	<b>66.090</b>
Zaokruženo						<b>66.000</b>

<b>Privremena SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>	<b>100.695,79 €</b>	<b>758.000 kn</b>
---	---------------------	-------------------

**KOREKCIJE PROCJENJENE VRIJEDNOSTI ZBOG NELEGALNOSTI GRAĐEVINA I NEKORIŠTENJA**

	OG [m <sup>2</sup> ]	BP [m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]		
Izrada Glavnog projekta izvednog stanja građevina		248,00		30	-7.380	55.527
Komunalni doprinos	644,88	60,00	7,97		6.736	-60.681
Vodni doprinos		2,82	0,37		-917	-2.382
Administrativni troškovi ishođenja građevinske i uporabne dozvole, te tehničkog pregleda					-1.894	15.000
Priključak električne energije	1.350,00 kn/kW	1.350,00	179,43	13,90	2.476	-8.630
Priključak vodoopskrbe		15.000,00	1.993,61		-1.994	-15.000
Priključak odvodnje (kanalizacije)		8.000,00	1.198,17		-1.196	-9.000
Priključak plina		12.500,00	1.661,35		-1.661	12.500
<b>Ukupno</b>					<b>-23.753</b>	<b>178.727</b>
Zaokruženo					<b>-23.753 €</b>	<b>-179.000</b>

<b>SVEUKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>	<b>76.942,53 €</b>	<b>579.000 kn</b>
--	--------------------	-------------------

Zaokruživanje konačnog iznosa procijenjene vrijednosti provedeno prema čl. 68, al. (5) Pravičnika.

## ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom prosincem 2021. godine, iznosi:

579.000 kn

76.943 €

1 € = 7,524022 kn (prema srednjem tečaju HNB na dan izrade elaborata)

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina 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 mjeseca (sukladno intervalima objavljenih indeksa DSZ-a).

Zagreb, prosinac 2021.

Za ALLEGRIAN d.o.o. ALLEGRIAN D.O.O.  
Broj: 4 Su - 884/18 - Županijski sud M. RELJKOVIĆA 2  
ZAGREB

Izradio:



**Sergije Štulić, mag.ing. arhitekt.**  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Broj: 4 Su - 399/2021 - Županijski sud  
Broj: 4 Su - 173/21 - Trgovački sud

## Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Ovom izjavom trgovačko društvo **ALLEGRIAN d.o.o.**, OIB: 86904330721, Zagreb, pravna osoba koja ispunjava uvjeta, odnosno ima potrebno ovlaštenje 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 – 884/18, od 26.06.2018. godine, 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 procjenitelj 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.

Za ALLEGRIAN d.o.o.

direktor:

**ALLEGRIAN D.O.O.**  
A.M. RELJKOVIĆA 2  
10 000 ZAGREB

Sergije Štullć, mag.ing.aedif.

**Prilozi**

- Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige

## Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL SAMOBOR  
Stanje na dan: 13.12.2021. 23:41

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 325066, SVETA NEDELJA

Broj ZK uložka: 3574

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-22505/2021  
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

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/ m2	PPR
1.	5372/1	40	SVETONEDELJSKA CESTA DVORIŠTE ZGRADA KUĆA, SVETONEDELJSKA CESTA BR. 74	2662 2516 46 100	
UKUPNO:				2662	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/4923 prenosi se slijedeći upis: primlj. 18. veljače, 2003. br. Z-682/03. Zabilježeno je da su kuća i zgrada upisane u A bez dozvole za upotrebu.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 AURORA GRADNJA D.O.O., OIB: 02628304362, DRAGE IVANIŠEVIĆA 3, ZAGREB	
1.2	Zaprimljeno 21.08.2020.g. pod brojem Z-17040/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelj I LIKE IT ALL d.o.o., OIB: 82400707081, Trnsko 24, Zagreb radi uknjižbe prava vlasništva	
1.3	Zaprimljeno 15.10.2020.g. pod brojem Z-21463/2020 ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, temeljem rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu, Stalna Služba u Samoboru posl. br. Z-21463/2020 od 07. 01. 2021. predlagatelj I LIKE IT ALL d.o.o. na rješenje ovoga suda posl. br. Z-17040/20 od 21. 09. 2020.	na 1 (1.2)