

**ALLEGRIAN d.o.o.**

Ulica A. M. Reljkovića 2  
10 000 Zagreb

mail: [allegrian.ured@gmail.com](mailto:allegrian.ured@gmail.com)  
OIB: 86904330721

# PROČJEMBENI ELABORAT

## STRUČNO MIŠLJENJE

Svrha: ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:

**STAN ((E-4) & (E-9)), GARAŽA ((E-15), (E-20) & (E-21))**  
(k.č. 89/3, k.o. KERESTINEC)

Svetonedeljska cesta, br. 5  
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

<b>IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA .....</b>	<b>3</b>
<b>POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, .....</b>	<b>4</b>
<b>POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA.....</b>	<b>4</b>
<b>OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE.....</b>	<b>5</b>
<b>ZADATAK.....</b>	<b>8</b>
Procjenjivana nekretnina .....	8
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI.....	9
<b>REZULTATI OČEVIDA.....</b>	<b>10</b>
Fotodokumentacija .....	10
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine .....	11
Izračun površina i volumena prostora .....	14
<b>OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....</b>	<b>16</b>
Obrazloženje za odabir metode .....	21
IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI .....	22
<b>IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM .....</b>	<b>25</b>
Etažno vlasništvo (E-4): STAN S-4 .....	25
Etažno vlasništvo (E-9): STAN S-9 .....	28
Etažno vlasništvo (E-15), (E-20), (E-21): Garaža P-4, Garaža P-9, Garaža P-10 .....	31
<b>ZAKLJUČAK .....</b>	<b>34</b>
<b>Izjava o nepristranosti i neovisnosti.....</b>	<b>35</b>
<b>Prilozi .....</b>	<b>36</b>

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA



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

Broj: 4 Su- 884/18  
Zagreb, 26. lipnja 2018.

**RJEŠENJE**

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ALLEGRIAN d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ( NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

**riješio je**

Utvrđuje se da pravna osoba **ALLEGRIAN d.o.o.** iz Zagreba, Ul. A.M. Reljkovića 2 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, 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 Allegrian d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Allegrian d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Sergija Štulića iz Zagreba, A.M. Reljkovića 2 stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlena u tvrtci Allegrian d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

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

2



O tome obavijest:

1. ALLEGRIAN d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

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

**Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći 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 (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 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 izmjeri 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 površine 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 prostorno 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 opremanja 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“ 2016, 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 stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine (npr. pravo građenja ili pravo služnosti).

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

### POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata 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 tržišnu 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 djelovali 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 vezano 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 skrivene 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 izvođenje 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 vrijednosti 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 i/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 materijali) dostavljenu od strane Naručitelja u svrhu izrade Elaborata, smatramo i tretiramo kao poslovnu tajnu.

Ukoliko su dostavljeni pravni dokumenti, uvažiti 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 zahtjeva, 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 tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima i/ili stručnim savjetnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost.

Bilo kakvo širenje, javna objava i/ili distribucija i 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 preglede nekretnine, provesti vlastite dodatne analize tehničkih karakteristika nekretnine, provjere okoliša nekretnine, te pravnog statusa, kako bi se osim na ovaj Elaborat mogao osloniti i 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 i/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.

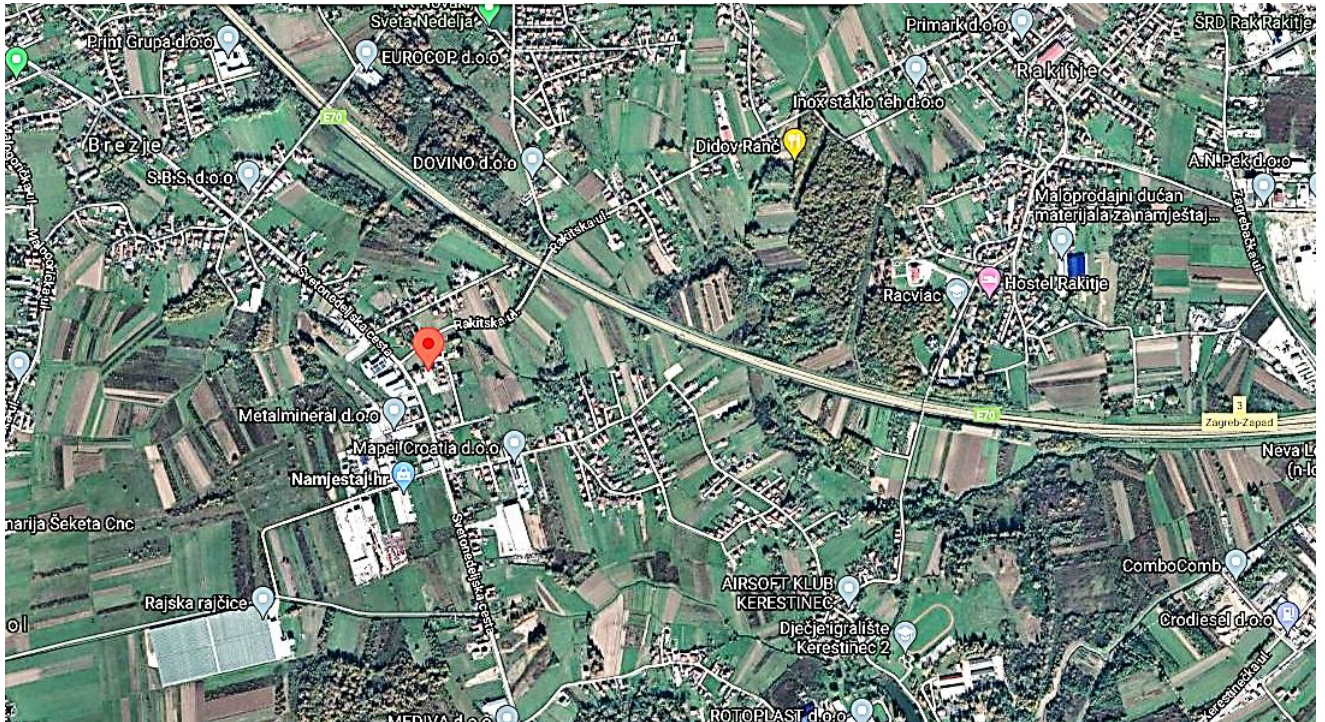
**ZADATAK**

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

**Procjenjivana nekretnina**

<b>Opis:</b>	<b>STAN ((E-4) &amp; (E-9)), GARAŽA ((E-15), (E-20) &amp; (E-21))</b>
<b>Ulica i kućni broj:</b>	Svetonedeljska cesta, br. 5
<b>Četvrt/Općina:</b>	Kerestinec - Kalinovica - Žitarka
<b>Grad/Naselje:</b>	Sveta Nedelja, Kerestinec
<b>Županija:</b>	Zagrebačka
<b>upis:</b>	Baza zemljišnih podataka (BZP)
<b>katastarska općina:</b>	325023, KERESTINEC
<b>zemljišnoknjižni uložak:</b>	1849
<b>poduložak (suvlasnički dio):</b>	4., 9., 15., 20., 21. suvlasnički dio; ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), (E-9), (E-15), (E-20), (E-21)
<b>zk. čestica broj:</b>	89/3
<b>Identifikacija:</b>	k.č. 89/3, k.o. KERESTINEC (Mbr. 325023)
<b>Dan vrednovanja:</b>	13.12.2021.
<b>Dan kakvoće:</b>	13.12.2021.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>, tip prikaza: karta; satelit ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>



Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr> ili <https://geoportal.dgu.hr/> ili <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>

## 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



## Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina su u naravi dva STANA s pripadcima, te tri GARAŽE, i to prizemlju i potkrovlju, te u podrumu stambene građevine, a koja se nalazi u samom rubu sjevernog dijela naselja Kerestinec, neposredno uz južni dio naselja Brezje, unutar administrativnog područja grada Sveta Nedelja.

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

Obilježja:

- zatečeno stanje predmetne zgrade vidljivo je na priloženoj fotodokumentaciji; dok tehničko stanje predmetnih stanova i garaža nije bilo moguće utvrditi jer ulazak u interijere na dan kakvoće nije omogućen
- nije poznato koristi li se predmetna nekretnina na dan kakvoće sukladno namjeni (stanovanje)
- predmetna zgrada je slobodnostojeća građevina
- održavanje zgrade u kojoj se nalazi procjenjivana nekretnina je prosječno
- predmetna je građevina priključena na komunalnu infrastrukturu
- energetske karakteristike predmetne zgrade, odnosno stanova nisu poznate
- okoliš oko građevine je periodično održavan, a u okruženju su uređene javne prometne i ozelenjene površine
- parkiranje vozila moguće je na označenim parkirnim mjestima ispred zgrade
- pristupna prometnica sa zapadne strane predmetne zgrade je asfaltirana gradska prometnica standardnih dimenzija s dvosmjernim prometom vozila, prosječne infrastrukturne 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 okruženju zapadno od predmetne zgrade prevladavaju poslovne građevine (hale), a istočno su zgrade pretežno stambene namjene, međusobno slične tipologije, te neizgrađene parcele
- s obzirom na raštrkani karakter naselja Kerestinec, u širem okruženju prevladavaju obiteljske kuće, međusobno slične tipologije i niže katnosti od predmetne zgrade, te neizgrađene parcele i obrađene i neobrađene poljoprivredne površine
- 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 urbanistički završeno naselje, a mogućnost gradnje postoji sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji
- predmetna nekretnina, odnosno zgrada pristup mreži javnih prometnica preko k.č. 89/4, k.o. KERESTINEC, koja je u ulošku iz baze zemljišnih podataka br. 823 (k.o. KERESTINEC, k.č. 89/4) upisana kao *JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U VLASNIŠTVU GRADA SVETA NEDELJA*.
- u zemljišnoknjižnom ulošku nije upisana zabilježba temeljem prilaganja akta o uporabi građevine:
- tehnička dokumentacija nije dostavljena (uporabna i građevinska dozvola, te projektna dokumentacija)
- 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 opreme i materijala, kao i redovitog održavanja i uobičajenog korištenja u stambene svrhe

## Kakvoća procjenjivane nekretnine

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

### 4., 9., 15., 20., 21. suvlasnički dio: ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), (E-9), (E-15), (E-20), (E-21):

OBILJEŽJA	
Temelji:	armiranobetonski
Nosiva konstrukcija:	armiranobetonska & zidana
Međukatna konstrukcija:	armiranobetonska
Krovna konstrukcija:	armiranobetonska i drvena, višestrešna; pokrov crijep
Pročelje:	ETICS
Pregrade:	zidane opekom i/ili suhomontažni sustav
Obrada zidova:	dijelom ožbukani i obojani, dijelom keramičke pločice
Podne obloge:	podne keramičke pločice, parket
Stropovi:	ožbukani i obojani
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	PVC profili s dvostrukim ISO ostakljenjem, PVC rolete
Izvedene instalacije:	struja, mreža, vodovod, odvodnja, plin, grijanje, klimatizacija
Grijanje:	plinsko etažno (kombi turbo bojler) ogrijevna tijela: radijatori
Godina izgradnje:	2008. (prema dostupnim podacima)
Godina adaptacije:	-
Orijentacija:	slobodnostojeća građevina
Kat/Katnost:	garaža: Pod stan: Pr, Pot zgrada: Podrum + Prizemlje + 1. kat + Potkrovlje
Dizalo:	ne
Okoliš:	- parcela: dijelom ograđena, nisko i visoko raslinje - uređene javnoprometne površine
Parkirno mjesto:	označena parkirna mjesta uz ulično pročelje zgrade (izvan sustava satne naplate)
Pripadci:	-
Opći dojam:	prosječno stanje i održavanje u odnosu na građevine/nekretnine u neposrednom okruženju
Razno:	<b>tehničko stanje građevine nije bilo moguće utvrditi jer na dan kakvoće ulazak u interijere nije omogućen;</b>  <b>crveni dio teksta:</b> 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).

<b>ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4): STAN S-4</b>	izmjerena površina [m <sup>2</sup> ]	koeficijent	korisna v rijednost površine [m <sup>2</sup> ]	građevinska bruto površina [m <sup>2</sup> ]	volumen [m <sup>3</sup> ]
<b>PRIZEMLJE</b>					
ulaz	2,85	1,00	2,85		
dnevni boravak	30,71	1,00	30,71		
kuhinja	4,55	1,00	4,55		
soba 1	13,72	1,00	13,72		
soba 2	11,18	1,00	11,18		
kupaona	3,66	1,00	3,66		
toalet	1,94	1,00	1,94		
hodnik	3,59	1,00	3,59		
loggia	3,71	0,75	2,78		
<b>UKUPNO:</b>	<b>75,91</b>		<b>74,98</b>		
spremište <b>S-4</b> (pripadak)	1,33	0,50	0,67		
parkirno mjesto <b>PM-4</b> (pripadak)	12,50	0,20	2,50		
dvorišni vrt <b>V-4</b> (pripadak)	155,00	0,10	15,50		
<b>UKUPNO:</b>	<b>168,83</b>		<b>18,67</b>	<b>293,69</b>	<b>763,59</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>244,74</b>		<b>93,65</b>	<b>293,69</b>	<b>763,59</b>
<b>ZK. IZVADAK (sveukupno):</b>	<b>72,20</b>	<b>KATASTAR:</b>		-	
<b>usvojeno za daljnje analize:</b>	<b>93,65</b>			-	

<b>ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9): STAN S-9</b>	izmjerena površina [m <sup>2</sup> ]	koeficijent	korisna v rijednost površine [m <sup>2</sup> ]	građevinska bruto površina [m <sup>2</sup> ]	volumen [m <sup>3</sup> ]
<b>POTKROVLJE</b>					
ulaz	5,26	1,00	5,26		
dnevni boravak i blagovaona	37,51	1,00	37,51		
kuhinja	5,91	1,00	5,91		
soba 1	13,50	1,00	13,50		
soba 2	14,50	1,00	14,50		
soba 3	14,13	1,00	14,13		
kupaona	6,87	1,00	6,87		
toalet	2,74	1,00	2,74		
hodnik	6,19	1,00	6,19		
"loggia" (u naravi: terasa)	7,58	0,25	1,90		
"loggia" (u naravi: terasa)	8,00	0,25	2,00		
"loggia" (u naravi: terasa)	8,00	0,25	2,00		
zračni prostor (pripadak)	26,40	0,00	0,00		
<b>UKUPNO:</b>	<b>156,59</b>		<b>112,51</b>		
spremište <b>S-7</b> (pripadak)	3,00	0,50	1,50		
parkirno mjesto <b>PM-9</b> (pripadak)	12,50	0,20	2,50		
<b>UKUPNO:</b>	<b>15,50</b>		<b>4,00</b>	<b>206,51</b>	<b>536,93</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>172,09</b>		<b>116,51</b>	<b>206,51</b>	<b>536,93</b>
<b>ZK. IZVADAK (sveukupno):</b>	<b>106,61</b>	<b>KATASTAR:</b>		-	
<b>usvojeno za daljnje analize:</b>	<b>116,51</b>			-	

ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15), (E-20), (E-21)	izmjerena površina [m <sup>2</sup> ]	koeficijent	korisna v vrijednost površine [m <sup>2</sup> ]	građevinska bruto površina [m <sup>2</sup> ]	volumen [m <sup>3</sup> ]
<b>PODRUM</b>					
<b>(E-15): garaža P-4</b>	13,10	0,60	7,86	15,72	40,87
<b>(E-20): garaža P-9</b>	12,60	0,60	7,56	15,12	39,31
<b>(E-21): garaža P-10</b>	13,42	0,60	8,05	16,10	41,87
<b>UKUPNO:</b>	39,12		23,47	46,94	122,05
<b>SVEUKUPNO:</b>	39,12		23,47	46,94	122,05
<b>ZK. IZVADAK (sveukupno):</b>	39,12	<b>KATASTAR:</b>		-	
<b>usvojeno za daljnje analize:</b>	<b>23,47</b>		-		

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

#### NAPOMENA ZA GRAĐEVINE:

Moguće razlike u površinama korisne vrijednosti u odnosu na NKP (neto korisnu površinu) izvotka mogu proizaći iz izmjera stvarnog stanja na terenu ili zbog primjene odgovarajućih koeficijenata propisanih Pravilnikom za korisnu vrijednost površine (KVP), odnosno u ranijem razdoblju primjenom drugačijih koeficijenata prilikom etažiranja zgrade.

U daljnjim analizama za garaže koristit će se površina predmetne nekretnine koja je upisana u zemljišne knjige. Radi kompatibilnosti s poredbenim nekretninama iz modula **eNekretnine** koristit će se navedena površina (tj. bez primjene koeficijenata za obračun korisnih vrijednosti površina).

## 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\*: Financijska stabilnost, br. 20 od svibnja 2019., sektor Nekretnine:

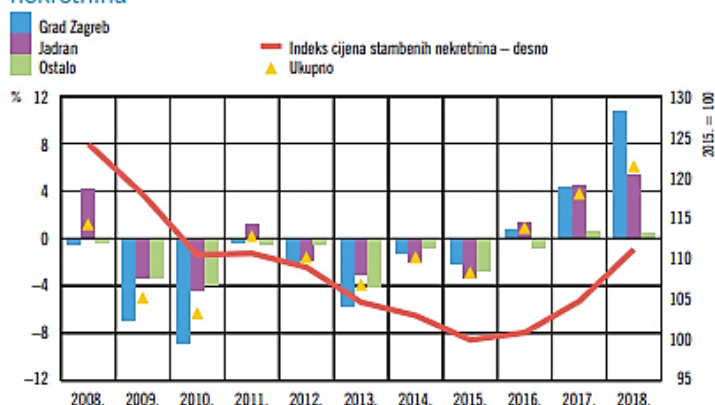
Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem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

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

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

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

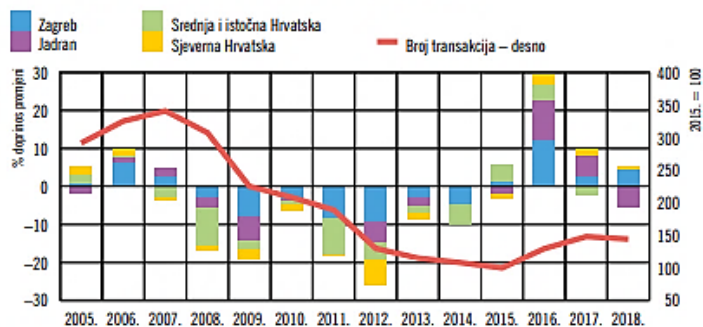
#### 4.3. Velike regionalne razlike u intenzitetu promjene cijena nekretnina



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

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

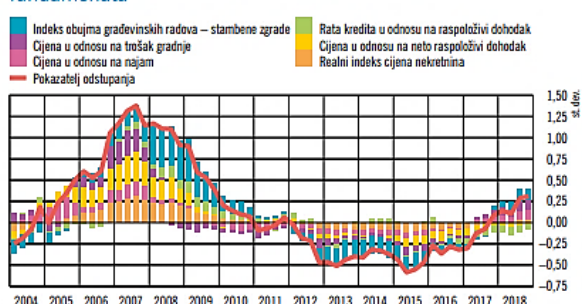
#### Slika 4.5. Iako broj kupoprodajnih transakcija raste, još je uvijek znatno niži nego prije desetak godina



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

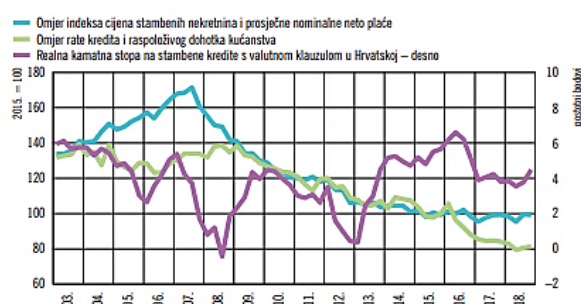
Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018.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

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



Napomena: Metodologija izračuna opisana je u Financijskoj stabilnosti br. 18, Okvir 2. Odstupanje cijena stambenih nekretnina od intrinzične vrijednosti u Hrvatskoj.  
Izvori: DZS (izračun HNB-a); HNB

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



Napomena: Rata kredita odnosi se na prosječan stambeni kredit potreban za kupnju stana od 50-ak kvadrata po cijeni relevantnoj u tom razdoblju (koja se mjeri indeksom cijena stambenih nekretnina).  
Izvori: DZS (izračun HNB-a)

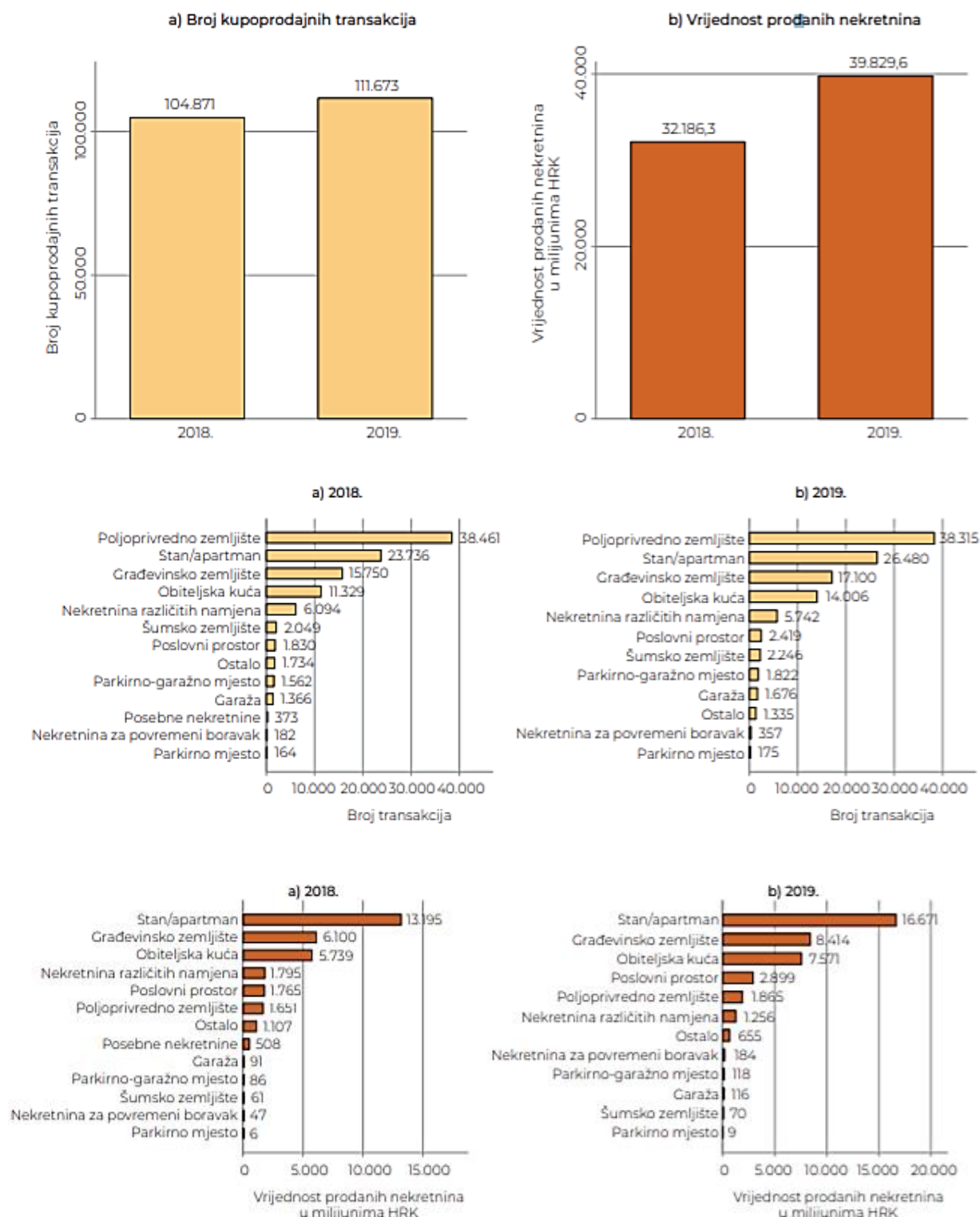
### Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina:

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 preuzima stambeni dug (vidi Okvir 3. Obilježja zaduženih kućanstava u Hrvatskoj), ali i stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti pri odobravanju dugoročnih kredita potrošačima. U tim okolnostima nije izgledno značajno povećavanje odstupanja cijena 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 slijede stanovi i građevinska zemljišta. Najveća ukupna vrijednost prodanih nekretnina je u stanovima, a slijede građevinska zemljišta i obiteljske kuće.



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

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

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

**Izvor: Državni zavod za statistiku, Priopćenja i Statistička izvješća, od 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 umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, i to u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih 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 **STAN te Garaža**, 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**

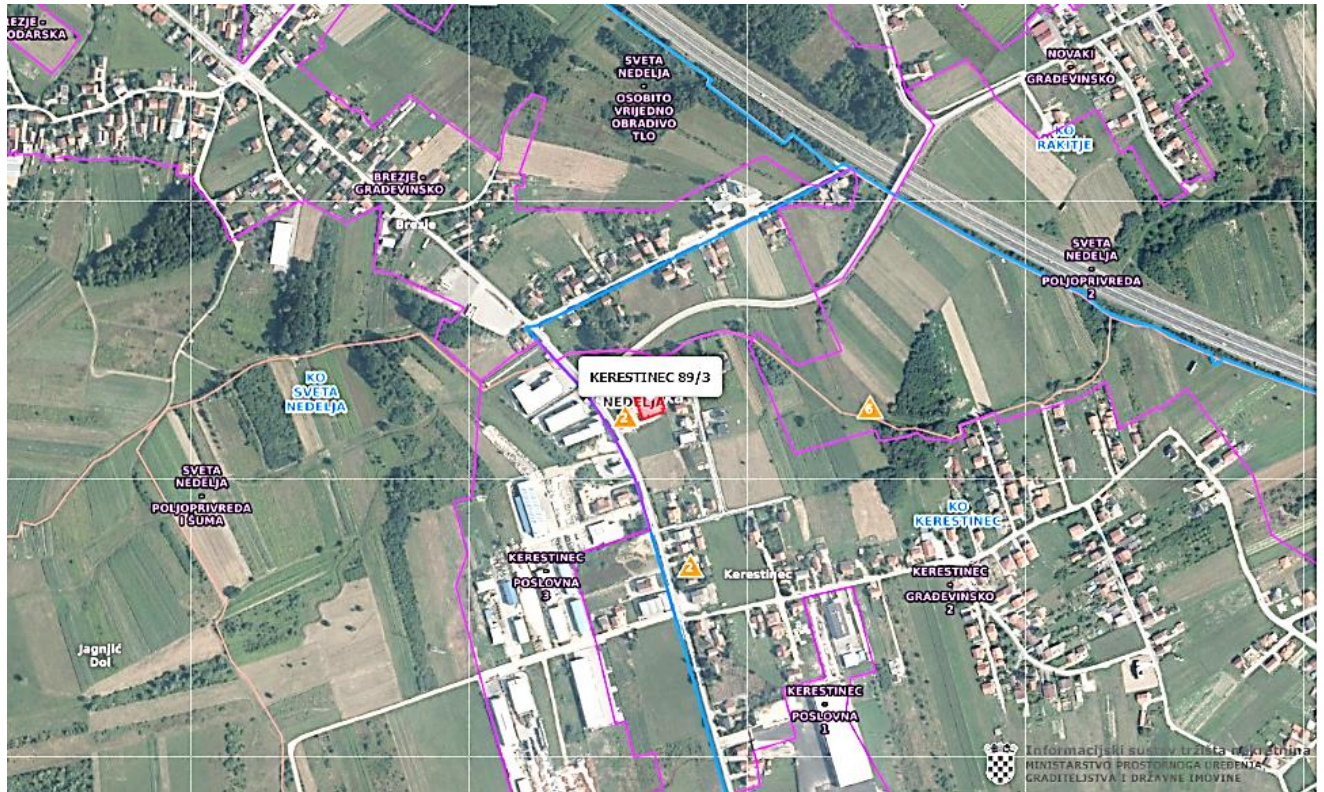
Na službenim internet stranicama nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, postoji interaktivna aplikacija pod nazivom Informacijski sustav prostornog uređenja, a čiji je jedan od modula **eNekretnine**, gdje su geolocirani podaci kupoprodajnih ugovora nekretnina u Republici Hrvatskoj 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:

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2012.	Q1	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	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	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	Q4	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17

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



Podloge

Katalog

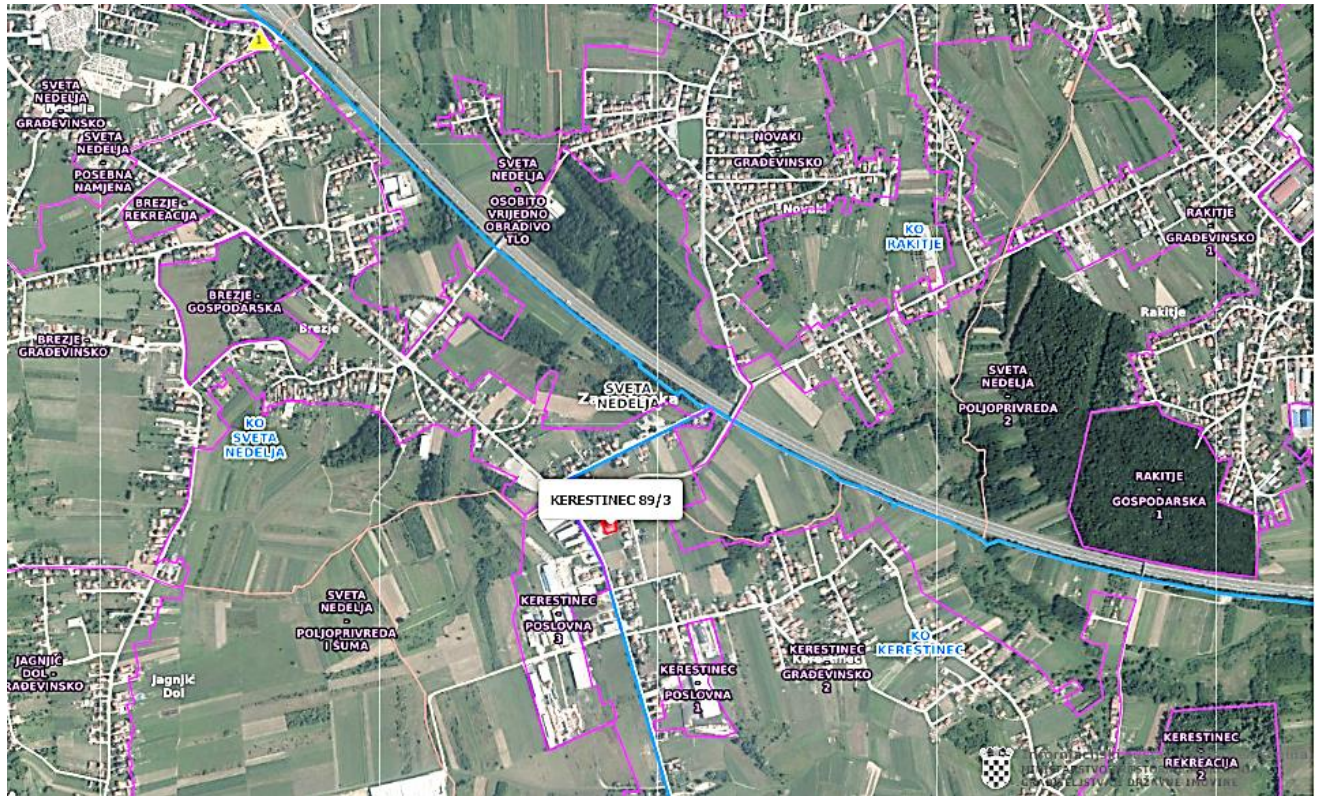
- Središnji registar prostornih jedinica
- Digitalni katastarski plan
- Plan približnih vrijednosti 1.1.2019.
- Zbirka kupoprodajnih cijena

- Stan/apartman (ST/A)
- Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)
- Poslovna zgrada (PZG)
- Poslovni prostor (PP)
- Gospodarska zgrada (GZG)
- Višestambena zgrada (VZG)
- Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak (KPB)
- Garaža (G)
- Parkirno - garažno mjesto (PGM)
- Vanjsko - parkirno mjesto (VPM)
- Skladište (SKL)
- Spremište (SP)
- Različite nekretnine (RN)
- Ostalo (OS)
- Ruševine (RU)
- Građevinsko zemljište (GZ)
- Poljoprivredno zemljište (PZ)
- Šumsko zemljište (ŠZ)
- Prirodno neplodno 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. Za poredbene transakcije iz navedenih podataka nije poznata orijentacija, geografski položaj, utjecaj na okoliš kao i komfor stanovanja, pa će se ta njihova navedena obilježja smatrati identičnim kao i kod predmetne nekretnine.

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



Podloge

Katalog

- Središnji registar prostornih jedinica
- Digitalni katastarski plan
- Plan približnih vrijednosti 1.1.2019.
- Zbirka kupoprodajnih cijena

- Stan/apartman (ST/A)
- Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK)
- Poslovna zgrada (PZG)
- Poslovni prostor (PP)
- Gospodarska zgrada (GZG)
- Višestambena zgrada (VZG)
- Stambena zgrada - kuća za povremeni boravak (KPB)
- Garaža (G)
- Parkirno - garažno mjesto (PGM)
- Vanjsko - parkirno mjesto (VPM)
- Skladište (SKL)
- Spremište (SP)
- Različite nekretnine (RN)
- Ostalo (OS)
- Ruševine (RU)
- Građevinsko zemljište (GZ)
- Poljoprivredno zemljište (PZ)
- Šumsko zemljište (ŠZ)
- Prirodno neplodno zemljište (PNZ)

Kao što je vidljivo na gornjem prikazu mrežne stranice eNekretnine, u predmetnom cjenovnom bloku, odnosno mikrolokaciji nema pogodnih transakcija koje se mogu smatrati u dovoljnoj mjeri poredive s predmetnom nekretninom. Stoga su u daljnim analizama obrađeni također i podaci iz poredivih područja, odnosno gradova, te cjenovnih blokova gdje su adekvatne transakcije evidentirane u eNekretninama.

**IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM**

**Etažno vlasništvo (E-4): STAN S-4**

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Cjenovni blok	Površina	Položaj nekretnine	Sobnost	Opće stanje
Kerestinec Svetonedeljska cesta, br. 5	KERESTINEC - GRAĐEVINSKO 2	93,65 m <sup>2</sup>	Prizemlje	3	prosječno

Redni broj	1	2	3	4	5
Datum transakcije (kupoprodaje)	29.10.2019	21.7.2021	17.10.2019		
Katastarske oznake	k.č. 2683/1, k.o. Sveta Nedelja	k.č. 866/1, k.o. Sveta Nedelja	k.č. 2683/1, k.o. Sveta Nedelja		
Izvor podataka o prodajnoj cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine		
ID PU (ID ZKC)	1182706	1516760	1176228		
Veličina / neto korisna površina [m <sup>2</sup> ]	92,30 m <sup>2</sup>	87,25 m <sup>2</sup>	86,57 m <sup>2</sup>		
Cjenovni blok	BREZJE - GRAĐEVINSKO	SVETA NEDELJA - GRAB	BREZJE - GRAĐEVINSKO		
Bruto prodajna cijena [HRK]	647.677,85	719.478,52	643.248,16		
Bruto prodajna cijena [€]	87.000,00	96.000,00	86.570,00		
Poredbeni pokazatelj [€/m <sup>2</sup> ]	942,58	1.100,29	1.000,00		

1K

Pot.

Izjednačavanje prema indeksu razvijenosti				
Indeks razvijenosti lokacije predmetne nekretnine (A)	112,070	112,070	112,070	
Indeks razvijenosti lokacije poredbenih nekretnina (B)	112,070	112,070	112,070	
korekcijski faktor (izjednačavanje indeksom razvijenosti): (B/A)	0,00%	0,00%	0,00%	
Izjednačena cijena prema indeksu razvijenosti [€/m <sup>2</sup> ]	942,58	1.100,29	1.000,00	

Međuvremensko izjednačavanje				
Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	122,17	122,17	122,17	
Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	109,64	122,17	109,64	
korekcijski faktor (vremensko izjednačavanje): (B/A)	11,43%	0,00%	11,43%	
Izjednačena cijena međuvremenski i prema indeksu razvijenosti [€/m <sup>2</sup> ]	1.050,30	1.100,29	1.114,28	

Interkvalitativno izjednačavanje				
veličina nekretnine	0%	0%	0%	
infrastruktura	0%	0%	0%	
lokacija	0%	0%	0%	
zona (pogled, ostalo...)	0%	0%	0%	
ostali parametri (kvaliteta uređenja, starost, kat)	0%	0%	0%	
ukupna korekcija	0,00%	0,00%	0,00%	
Ukupna korigirana vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	1.050,30	1.100,29	1.114,28	

sukladno propisima: bez primjene koeficijenta

Datum vrednovanja:	13.12.2021.	Ukupna prosječna cijena [€/m <sup>2</sup> ]:	1.088,29
--------------------	-------------	--	----------

Tržišna vrijednost nekretnine	NKP (KVP)	odabrana jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	tržišna vrijednost nekretnine [€]
	93,65	1.088	101.915,61 €

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Izjednačena cijena	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-σ (sigma)	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	1.050,30	-37,99	-3%	37,99	1.443,26	prihvatljivo	prihvatljivo
2	1.100,29	12,00	1%	12,00	143,92	prihvatljivo	prihvatljivo
3	1.114,28	25,99	2%	25,99	675,66	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 1.088,29  
 Standardna devijacija 27,46  
 Dvostruka standardna devijacija 54,93  
 Prosječno apsolutno odstupanje 25,33

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 interkvalitativnog izjednačenja:

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

**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 posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine					
odabrana jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	dovršenost	građevinski popravci	stanje održavanja; izvedene adaptacije	zastarjelost	korigirana jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]
1.088	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	1.088
<b>Korigirana tržišna vrijednost nekretnine</b>	NKP (KVP)	korigirana jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]		tržišna vrijednost nekretnine [€]	
	<b>93,65</b>	1.088		<b>101.916 €</b>	
				<b>tržišna vrijednost nekretnine [kn]</b>	<b>766.815,26 kn</b>
				<b>zaokruženo [kn]</b>	<b>767.000,00 kn</b>

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

## Etažno vlasništvo (E-9): STAN S-9

Obilježja procenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Cjenovni blok	Površina	Položaj nekretnine	Sobnost	Opće stanje
Kerestinec Svetonedeljska cesta, br. 5	KERESTINEC - GRADEVINSKO 2	116,51 m <sup>2</sup>	Potkrovlje	4	prosječno

Redni broj	1	2	3	4	5
Datum transakcije (kupoprodaje)	29.10.2019	21.7.2021	17.10.2019		
Katastarske oznake	k.č. 2683/1, k.o. Sveta Nedelja	k.č. 866/1, k.o. Sveta Nedelja	k.č. 2683/1, k.o. Sveta Nedelja		
Izvor podataka o prodajnoj cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine		
ID PU (ID ZKC)	1182706	1516760	1176228		
Veličina / neto korisna površina [m <sup>2</sup> ]	92,30 m <sup>2</sup>	87,25 m <sup>2</sup>	86,57 m <sup>2</sup>		
Cjenovni blok	BREZJE - GRADEVINSKI	SVETA NEDELJA - GRAB	BREZJE - GRADEVINSKI		
Bruto prodajna cijena [HRK]	647.677,85	719.478,52	643.248,16		
Bruto prodajna cijena [€]	87.000,00	96.000,00	86.570,00		
<b>Poredbeni pokazatelj [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>942,58</b>	<b>1.100,29</b>	<b>1.000,00</b>		

1K

Pot.

Izjednačavanje prema indeksu razvijenosti					
Indeks razvijenosti lokacije predmetne nekretnine (A)	112,070	112,070	112,070		
Indeks razvijenosti lokacije poredbenih nekretnina (B)	112,070	112,070	112,070		
korekcijski faktor (izjednačavanje indeksom razvijenosti): (B/A)	0,00%	0,00%	0,00%		
<b>Izjednačena cijena prema indeksu razvijenosti [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>942,58</b>	<b>1.100,29</b>	<b>1.000,00</b>		

Međuvremensko izjednačavanje					
Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	122,17	122,17	122,17		
Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	109,64	122,17	109,64		
korekcijski faktor (vremensko izjednačavanje): (B/A)	11,43%	0,00%	11,43%		
<b>Izjednačena cijena međuvremenski i prema indeksu razvijenosti [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>1.050,30</b>	<b>1.100,29</b>	<b>1.114,28</b>		

Interkvalitativno izjednačavanje					
veličina nekretnine	0%	0%	0%		
infrastruktura	0%	0%	0%		
lokacija	0%	0%	0%		
zona (pogled, ostalo...)	0%	0%	0%		
ostali parametri (kvaliteta uređenja, starost, kat)	0%	0%	0%		
ukupna korekcija	0,00%	0,00%	0,00%		
<b>Ukupna korigirana vrijednost [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>1.050,30</b>	<b>1.100,29</b>	<b>1.114,28</b>		

sukladno propisima: bez primjene koeficijenta

Datum vrednovanja:	13.12.2021.	Ukupna prosječna cijena [€/m <sup>2</sup> ]:	1.088,29
--------------------	-------------	--	----------

Tržišna vrijednost nekretnine	NKP (KVP)	odabrana jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	tržišna vrijednost nekretnine [€]
	116,51	1.088	126.791,19 €

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Izjednačena cijena	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-σ (sigma)	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	1.050,30	-37,99	-3%	37,99	1.443,26	prihvatljivo	prihvatljivo
2	1.100,29	12,00	1%	12,00	143,92	prihvatljivo	prihvatljivo
3	1.114,28	25,99	2%	25,99	675,66	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 1.088,29  
 Standardna devijacija 27,46  
 Dvostruka standardna devijacija 54,93  
 Prosječno apsolutno odstupanje 25,33

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 interkvalitativnog izjednačenja:

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

### 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 posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine					
odabrana jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	dovršenost	građevinski popravci	stanje održavanja; izvedene adaptacije	zastarjelost	korigirana jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]
1.088	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	1.088
<b>Korigirana tržišna vrijednost nekretnine</b>	NKP (KVP)	korigirana jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]		tržišna vrijednost nekretnine [€]	
	<b>116,51</b>	1.088		<b>126.791 €</b>	
				<b>tržišna vrijednost nekretnine [kn]</b>	<b>953.979,67 kn</b>
				<b>zaokruženo [kn]</b>	<b>954.000,00 kn</b>

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

## Etažno vlasništvo (E-15), (E-20), (E-21): Garaža P-4, Garaža P-9, Garaža P-10

Obilježja procjenjivane nekretnine					
Adresa nekretnine	Cjenovni blok	Površina	Položaj nekretnine	Namjena	Opće stanje
Kerestinec Svetonedeljska cesta, br. 5	KERESTINEC - GRADEVINSKO 2	13,10 m <sup>2</sup>	Podrum	Garaža	prosječno

(13,10; 12,60; 13,42)

Redni broj	1	2	3	4	5
Datum transakcije (kupoprodaje)	21.1.2021	15.6.2021	31.8.2020		
Katastarske oznake	k.č. 2129, k.o. Rakitje	k.č. 6582/1, k.o. Strmec	k.č. 2587/4, k.o. Samobor		
Izvor podataka o prodajnoj cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine		
ID PU (ID ZKC)	1402005	1490531	1312170		
Veličina / neto korisna površina [m <sup>2</sup> ]	12,16 m <sup>2</sup>	20,29 m <sup>2</sup>	19,50 m <sup>2</sup>		
Cjenovni blok	STRMEC - GRADEVINSK	STRMEC - GRADEVINSK	JUŽNO NASELJE - MJESOVITO 1		
Bruto prodajna cijena [HRK]	30.655,20	45.000,00	37.595,96		
Bruto prodajna cijena [€]	4.055,00	6.008,12	5.024,14		
Poredbeni pokazatelj [€/m <sup>2</sup> ]	333,47	296,11	257,65		

Izjednačavanje prema indeksu razvijenosti					
Indeks razvijenosti lokacije predmetne nekretnine (A)	112,070	112,070	112,070		
Indeks razvijenosti lokacije poredbenih nekretnina (B)	112,070	112,070	110,923		
korekcijski faktor (izjednačavanje indeksom razvijenosti): (B/A)	0,00%	0,00%	-1,02%		
Izjednačena cijena prema indeksu razvijenosti [€/m <sup>2</sup> ]	333,47	296,11	255,01		

Međuvremensko izjednačavanje					
Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	122,17	122,17	122,17		
Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	115,71	122,17	113,35		
korekcijski faktor (vremensko izjednačavanje): (B/A)	5,58%	0,00%	7,78%		
Izjednačena cijena međuvremenski i prema indeksu razvijenosti [€/m <sup>2</sup> ]	352,09	296,11	274,85		

Interkvalitativno izjednačavanje					
veličina nekretnine	0%	0%	0%		
infrastruktura	0%	0%	0%		
lokacija	0%	0%	0%		
zona (pogled, ostalo...)	0%	0%	0%		
ostali parametri (kvaliteta uređenja, starost, kat)	0%	0%	0%		
ukupna korekcija	0,00%	0,00%	0,00%		
Ukupna korigirana vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	352,09	296,11	274,85		

sukladno propisima: bez primjene koeficijenta

Datum vrednovanja:	13.12.2021.	Ukupna prosječna cijena [€/m <sup>2</sup> ]:	307,68
--------------------	-------------	--	--------

Tržišna vrijednost nekretnine	NKP (KVP)	odabrana jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	tržišna vrijednost nekretnine [€]
	13,10	308	4.030,67 €

Kontrola - statistička obrada							
Redni broj	Izjednačena cijena	Apsolutno odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-σ (sigma)	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	352,09	44,40	14%	44,40	1.971,62	prihvatljivo	prihvatljivo
2	296,11	-11,57	-4%	11,57	133,92	prihvatljivo	prihvatljivo
3	274,85	-32,83	-11%	32,83	1.077,85	prihvatljivo	prihvatljivo

Prosječna kupoprodajna cijena 307,68  
 Standardna devijacija 32,58  
 Dvostruka standardna devijacija 65,15  
 Prosječno apsolutno odstupanje 29,60

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 interkvalitativnog izjednačenja:

- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **±40%** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina;
- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **± dvostrukog standardnog odstupanja** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo **2σ**).

**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:

odabrana jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	dovršenost	građevinski popravci	stanje održavanja; izvedene adaptacije	zastarjelost	korigirana jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]
308	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	308
<b>Korigirana tržišna vrijednost nekretnine</b>	NKP (KVP)	korigirana jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]		tržišna vrijednost nekretnine [€]	
	<b>13,10</b>	308		<b>4.031 €</b>	
<b>tržišna vrijednost nekretnine [kn]</b>				<b>30.326,85 kn</b>	
<b>zaokruženo [kn]</b>				<b>30.300,00 kn</b>	

Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine					
odabrana jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	dovršenost	građevinski popravci	stanje održavanja; izvedene adaptacije	zastarjelost	korigirana jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]
308	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	308
<b>Korigirana tržišna vrijednost nekretnine</b>	NKP (KVP)	korigirana jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]		tržišna vrijednost nekretnine [€]	
	<b>12,60</b>	308		<b>3.877 €</b>	
<b>tržišna vrijednost nekretnine [kn]</b>				<b>29.169,34 kn</b>	
<b>zaokruženo [kn]</b>				<b>29.200,00 kn</b>	

Preračunavanje posebnih odstupanja procjenjivane nekretnine					
odabrana jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	dovršenost	građevinski popravci	stanje održavanja; izvedene adaptacije	zastarjelost	korigirana jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]
308	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	0 €/m <sup>2</sup>	308
<b>Korigirana tržišna vrijednost nekretnine</b>	NKP (KVP)	korigirana jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]		tržišna vrijednost nekretnine [€]	
	<b>13,42</b>	308		<b>4.129 €</b>	
<b>tržišna vrijednost nekretnine [kn]</b>				<b>31.067,66 kn</b>	
<b>zaokruženo [kn]</b>				<b>31.100,00 kn</b>	

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

## 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:

nekretnina	vrijednost		vrijednost (zaokruženo)
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4): STAN S-4	766.815 kn	101.916 €	767.000 kn
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9): STAN S-9	953.980 kn	126.791 €	954.000 kn
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15): garaža P-3	30.327 kn	4.031 €	30.300 kn
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20): garaža P-4	29.169 kn	3.877 €	29.200 kn
ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21): garaža P-5	31.068 kn	4.129 €	31.000 kn
<b>sveukupno:</b>	<b>1.811.359 kn</b>	<b>240.743 €</b>	<b>1.810.000 kn</b>

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.

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

Za ALLEGRIAN d.o.o.  
Broj: 4 Su – 884/18 - Županijski sud

Izradio:




**Sergije Štulić, mag.ing.aedif.**  
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 uvjete, 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 Štulić**, mag.ing.aedif.

## **Prilozi**

- Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige
- Prilog 2 – Izvadak iz zemljišne knjige za pristupnu česticu

**Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige**

Katastarska općina: 325023, KERESTINEC  
Izvadak iz BZP-a  
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA  
Broj ZK uloška: 1849

Rbr.	Vlastovnica	Sadržaj upisa	Primjedba
15.1	Zaprimljeno 27.02.2017.g. pod brojem Z-5402/2017	ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNUJŽBU, predlagatelj Ja Žulić Eminina, OIB: 65579434294, Čileanska ulica 8, 10000 Zagreb	na 15 (1:1)
20.	Suvlasnički dio: 80/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20)	Temeljem zapisa broj Z-7522/2016/356 prenosi se sljedeći upis: Garaža P-9 u podrumu ukupne površine od 12,60 m2 AURORA GRADNJA D.O.O., OIB: 02629304362, DRAGE IVANIŠEVIĆA 3, ZAGREB	
20.1	Zaprimljeno 27.02.2017.g. pod brojem Z-5405/2017	ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNUJŽBU, Pendev Aleksandra iz Zagreba, Kombova ulica 13, radi uknjižbe prava vlasništva	na 20 (1:1)
21.	Suvlasnički dio: 85/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21)	Temeljem zapisa broj Z-7522/2016/356 prenosi se sljedeći upis: Garaža P-10 u podrumu ukupne površine od 13,42 m2 AURORA GRADNJA D.O.O., OIB: 02629304362, DRAGE IVANIŠEVIĆA 3, ZAGREB	
21.1	Zaprimljeno 27.02.2017.g. pod brojem Z-5404/2017	ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNUJŽBU, predlagatelj Pendev Aleksandar, OIB: 56607801451, iz Kombova ulica 13, 10000 Zagreb, radi uknjižbe prava vlasništva u zemljišnoknjižnom ulošku broj 1849 (E-21) katastarske općine Kerestinec - Zona I.	na 21 (1:1)

**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR  
Stanje na dan: 13.12.2021. 23:41  
Katastarska općina: 325023, KERESTINEC  
Broj ZK uloška: 1849  
Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-22505/2021  
Aktivne plombe:  
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA  
Izvadak iz BZP-a: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 4, 9, 15, 20, 21 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A			
Posjedovnica			
PRVI ODJELJAK			
Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade
1.	89/3	7	SVETONEDELJSKA CESTA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA, SVETONEDELJSKA CESTA BR.5
UKUPNO:			1094

B			
Vlastovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 915/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) Temeljem zapisa broj Z-7522/2016/356 prenosi se sljedeći upis: Stan S-4 u prizemlju ukupne površine od 72,20 m2 s pripadajućom loggiom od 3,71 m2, spremištem S-4 od 1,33 m2, parkirnim mjestom PM-4 od 12,50 m2 i dvorišnim vrtom V-4 od 155,00 m2 AURORA GRADNJA D.O.O., OIB: 02629304362, DRAGE IVANIŠEVIĆA 3, ZAGREB		
4.1	Zaprimljeno 27.02.2017.g. pod brojem Z-5403/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNUJŽBU, predlagatelj Pendev Aleksandar, OIB: 56607801451		na 4 (1:1)
9.	Suvlasnički dio: 135/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) Temeljem zapisa broj Z-7522/2016/356 prenosi se sljedeći upis: Stan S-9 u potkrovlju ukupne površine od 106,61 m2 s pripadajućom loggiom od 7,88 m2, loggiom od 8,00 m2, loggiom od 8,00 m2, spremištem S-7 od 3,00 m2, parkirnim mjestom PM-9 od 12,50 m2 i zračnim prostorom iznad spuštenog stropa-površina spušenog stropa od 26,40 m2 AURORA GRADNJA D.O.O., OIB: 02629304362, DRAGE IVANIŠEVIĆA 3, ZAGREB		
9.1	Zaprimljeno 27.02.2017.g. pod brojem Z-5400/2017 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNUJŽBU, predlagatelj Ja Žulić Eminine, OIB: 65579434294, Čileanska ulica 8, 10000 Zagreb, radi uknjižbe prava vlasništva u zemljišnoknjižnom ulošku broj 1849 (E-9) katastarske općine Kerestinec - Zona I (prije zk. ul. 2879 E-9, k.o. Kerestinec).		na 9 (1:1)
15.	Suvlasnički dio: 83/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15) Temeljem zapisa broj Z-7522/2016/356 prenosi se sljedeći upis: Garaža P-4 u podrumu ukupne površine od 13,10 m2 AURORA GRADNJA D.O.O., OIB: 02629304362, DRAGE IVANIŠEVIĆA 3, ZAGREB		

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) 14.12.2021. 08:47:25 Stranica: 2

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade) 14.12.2021. 08:47:25 Stranica: 1

**Prilog 2 – Izvadak iz zemljišne knjige za pristupnu česticu**



**NESLUŽBENA KOPIJA**

**REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Novom Zagrebu  
**ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR**  
 Stanje na dan: 14.12.2021. 23:43

Katastarska općina: 325023, KERESTINEC

Broj ZK uložka: 823

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO  
 STANJE  
 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.	89/4	7	SVETONEDELJSKA CESTA	561	
			PUT	561	
			<b>UKUPNO:</b>	<b>561</b>	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U VLASNIŠTVU GRADA SVETA NEDELJA, OIB: 24436052952, SVETA NEDELJA, TRG ANTE STARČEVIĆA 5	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 14.12.2021.