

VLASNIK: HP ENERGY d.o.o.,
ZAGREB, ILICA 171

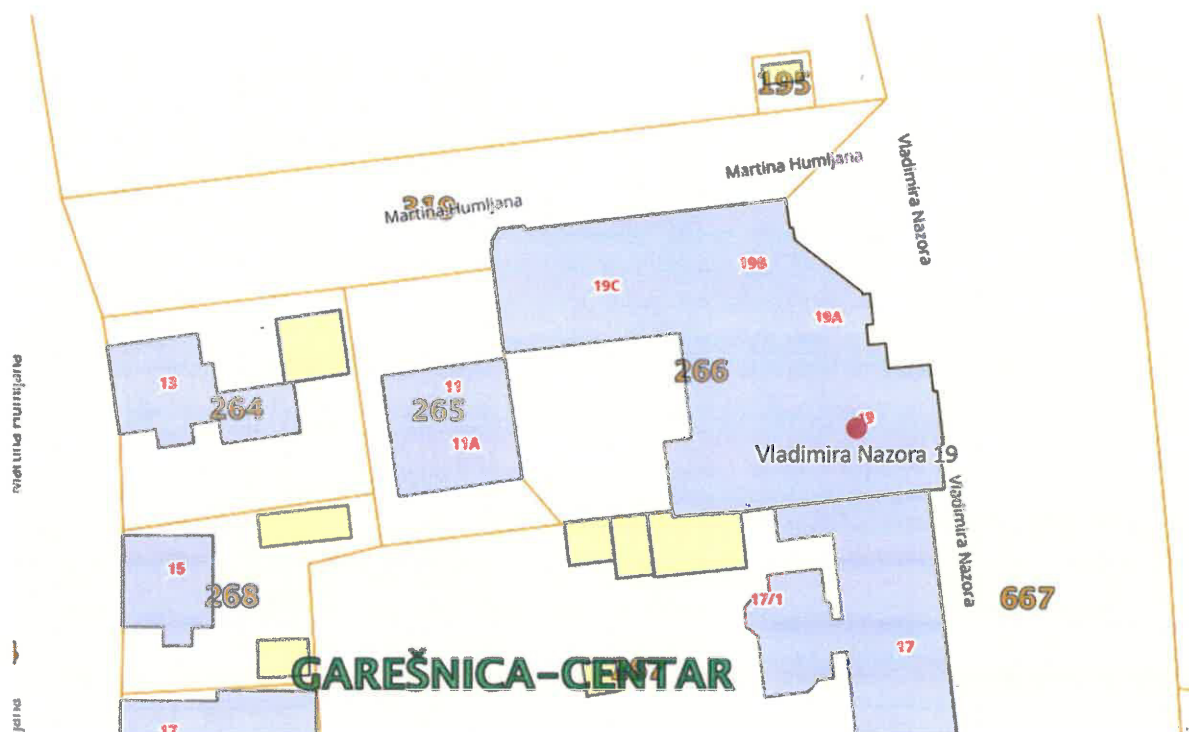
NARUČITELJ PROCJENE: HP ENERGY d.o.o.,
ZAGREB, ILICA 171

PREDMET PROCJENE: STAN NA II. KATU

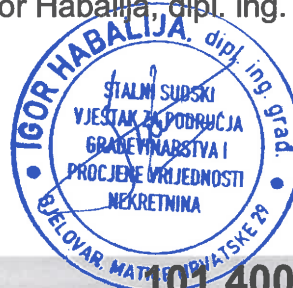
LOKACIJA: Vladimira Nazora 19a, GAREŠNICA
Kat. čest. 266, suvlasnički udio redni broj 7,
zk.ul. 251, k.o. Garešnica-Centar

SVRHA: Za potrebe naručitelja

PROCJEMBENI ELABORAT U SVRHU ODREĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



ELABORAT IZRADIO:
STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA PODRUČJE GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Igor Habalića, dipl. ing. građ.



PROCIJENJENA VRIJEDNOST: 101.400,00 €

Bjelovar, ožujak 2024.

Sadržaj

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.....	3
2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	5
3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	6
POPIS PRIMJENJENIH PROPISA.....	6
4. ZADATAK.....	7
4.1. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE	8
4.2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	9
5. REZULTATI OČEVIDA.....	11
5.1. LOKACIJSKA OBILJEŽJA	11
5.2. FOTOGRAFIJE	12
6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST.....	14
6.1. ISKAZ POVRŠINA	15
7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	16
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA	19
9. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.....	23
9.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI STANA	24
10. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOĆI NEKRETNINE I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU	25
11. STATISTIČKU OBRADU I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI	26
12. ZAKLJUČAK.....	27
13. PRILOZI.....	28
13.1. PRILOG I – OPĆI UVJETI PROCJENE	28
13.2. PRILOG III – KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)	30

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/43
URBROJ: 514-03-03-02/05-24-08

Zagreb, 11. ožujka 2024.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Igora Habalije, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Bjelovara, Matice hrvatske 29, OIB: 18140838405, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Igor Habalija, diplomirani inženjer građevinarstva iz Bjelovara, Matice hrvatske 29, OIB: 18140838405, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Igor Habalija, diplomirani inženjer građevinarstva iz Bjelovara, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Fakulteta građevinskih znanosti Sveučilišta u Zagrebu kojem je stekao stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i



L7qEa7Wghk20GoZXsClyUQ

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Bjelovaru.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR
dr. sc. Ivan Malenica



DOSTAVITI:

1. Igor Habalija, Bjelovar, Matice hrvatske 29
2. Pismohrana-ovdje



L7qEa7Wghk20GoZXsClyUQ

2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, Igor Habalija, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, imenovan Rješenjem KLASA: UP/I-710-03/24-01/43, URBROJ: 514-03-03-02/05-32-08 izdanim 11. ožujka 2024. godine po Ministarstvo pravosuđa i uprave RH,

IZJAVLJUJEM

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

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

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Očividom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj elaborat. Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava. Oprema i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

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

Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman. Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

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

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK
ZA PODRUČJE GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
Igor Habalija, dipl. ing. građ.



3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) European Valuation Standards (EVS 2016)
- 4) Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- 5) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- 6) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 7) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- 8) Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15)
- 9) Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- 10) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13, 121/16, 9/17)
- 11) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16)
- 12) Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- 13) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/
- KORIŠTENA LITERATURA
- 1) Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M. Marulića 10, Zagreb
- IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA
- 1) DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- 2) Izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena Službe za vrednovanje nekretnina
- 3) Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine važeći građevinski propisi i norme u RH, mjerenje i snimanje na nekretninama,
- Prostorni planovi Jedinica lokalne samouprave

4. ZADATAK

Po nalogu naručitelja potrebno je izraditi Elaborat o procijenjenoj vrijednosti nekretnina. Nekretnina je u naravi stan na II katu višestambeno-poslovne zgrade. Svi potrebni podaci navedeni su u dolje prikazanoj tablici.

PODACI O NARUČITELJU		
1	Naručitelj	HP ENERGY d.o.o.
2	Adresa naručitelja	Zagreb, Ilica 171
3	Klijent (Naziv tvrtke/obrta/Ime i prezime)	
PODACI O NEKRETNINI		
4	Tip nekretnine	stan
5	Vrsta nekretnine	stambena
6	Opis nekretnine	stan na II katu
7	Država u kojoj se nalazi nekretnina	Hrvatska
8	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Garešnica, Vladimira Nazora 19a
9	Kvart (za određene gradove)	
PODACI O DOKUMENTACIJI		
10	Vrsta izvadka	ZK izvadak
11	ZK odjel	GAREŠNICA
12	Katastarska općina	garešnica-centar
13	Broj ZK uložka/poduloška	251, suvlasnički udio redni broj 7
14	Broj čestice	266
18	Vlasništvo	HP ENERGY D.O.O., OIB: 69290000801, ILICA 171, 10000 ZAGREB
19	Udio suvlasništva	
20	Upisana prava	
STATUS ZAKONITOSTI NEKRETNINE		
23	Zabilježba	
PREDMET PROCJENE		
24	Katnost	
28	Orijentacija	
29	NP (m2)	82,96 m2
30	KP (m2)	70,04 m2
PROCJENA VRIJEDNOSTI		
41	Tržišna vrijednost nekretnine	101.400,00 €
45	Metoda procjene tržišne vrijednosti	poredbena
47	Datum vrednovanja	29.03.2024.
48	Datum kakvoće	29.03.2024.
49	Datum izrade	29.03.2024.

SAŽETAK

Predmet procjene

7. Suvlasnički dio: 3/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

Temeljem zapisnika broj Z-1667/2020/251 prenosi se slijedeći upis: nedjeljivo povezano sa vlasništvom posebnog dijela zgrade i to: stambeni prostor na drugom katu, stan K2A 1, a sadrži hodnik, wc, kuhinja s blagovaonom, dnevni boravak, degažman, kupaona, dvije sobe i lođu ukupne korisne površine 78,01 m² i spremište u podrumu 1,77 m² što ukupno iznosi 79,78 m²

4.1. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmet procjene je stan na II katu.

Višestambeno-poslovna zgrada završena je 1986. godine.

Zgrada je katnosti podrum + prizemlje + 3 kata + potkrovlje. Predmetni stan nalazi se na II katu. Pristup stanu je putem zajedničkog stubišta u koje se pristupa sa javne prometne površine. Stan se sastoji od ulaznog prostora, dnevnog boravka, kuhinje i blagovaonice, predprostora, dvije sobe, kupaonice i WCa, lođe i balkona.

Zidovi su izvedeni od opeke, krovšte je višestrešno, prekriveno crijepom. Zidovi su izvana ožbukani, te je izveden završni sloj od SEPa. Vanjska stolarija je PVC, ostakljena IZO staklom. Unutarnja stolarija je tipska, drvena. Završna obrada podova su parketi i keramičke pločice. Zidovi i stropovi su iznutra završno ožbukani i obojani disperzivnim bojama. Zidovi sanitarnih prostorija obloženi su keramičkim pločicama. U stanu je izvedeno etažno, centralno, radijatorsko grijanje na plin. Stan ima ugrađen klima uređaj. Stan je priključen na plinsku, vodovodnu, kanalizacionu i niskonaponsku mrežu i ima izvedene niskonaponske, vodovodne, kanalizacione i plinske instalacije, te instalacije centralnog, radijatorskog grijanja.

UTRŽIVOST: Vrlo dobra

4.2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL GAREŠNICA
Stanje na dan: 28.03.2024. 10:37

Katastarska općina: 338672, GAREŠNICA-CENTAR

Broj ZK uloška: 251

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-14253/2023

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a: KAT. ČESTICE: 266 SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 7 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	266	7-4	VLADIMIRA NAZORA DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, GAREŠNICA, VLADIMIRA NAZORA 19, 19A, 19B, 19C	1314 328 986	
		UKUPNO:		1314	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Temeljem Zapisnika br. Z-1667/2020/251 upisuje se: Temeljem čl. 149 Zakona o gradnji (N.N. 153/13, 20/17, 39/19) zabilježuje se da je za: ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, GAREŠNICA, VLADIMIRA NAZORA 19B, GAREŠNICA, VLADIMIRA NAZORA 19C, GAREŠNICA, VLADIMIRA NAZORA 19, GAREŠNICA, VLADIMIRA NAZORA 19A sa 986 m2 sagr. na čkbr. 266 u A priloženo: 1.1 Pravomoćna građevinska dozvola za izgrađenu građevinu na temelju građevinske dozvole, odnosno drugog odgovarajućeg akta izdanog do 19. lipnja 1991. godine KLASA: 02-UP/I-288/1-1984 od 18.06.84 izdan od SOCIJALISTIČKA REPUBLIKA HRVATSKA, OPĆINA GAREŠNICA, OPĆINSKI KOMITET ZA PRIVREDU Potvrda da u svezi s građevinom nije u tijeku postupak građevinske inspekcije KLASA: 362-01/12-11/37 UR.BROJ: 531-07-1-11-12-78 od 20.01.12 izdan od MINISTARSTVO GRADITELJSTVA I PROSTORNOG UREĐENJA, UPRAVA ZA INSPEKCIJSKE POSLOVE, ODJEL INSPEKCIJSKOG NADZORA, PODRUČNA JEDINICA U BJELOVARU	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio: 3/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7) Temeljem zapisnika broj Z-1667/2020/251 prenosi se slijedeći upis: nedjeljivo povezano sa vlasništvom posebnog dijela zgrade i to: stambeni prostor na drugom katu, stan K2A 1, a sadrži hodnik, wc, kuhinja s blagovaonom, dnevni boravak, degažman, kupaona, dvije sobe i lođu ukupne korisne površine 78,01 m2 i spremište u podrumu 1,77 m2 što ukupno iznosi 79,78 m2 HP ENERGY D.O.O., OIB: 69290000801, ILICA 171, 10000 ZAGREB	

Izvadak iz BZP-a
Katastarska općina: 338672, GAREŠNICA-CENTAR

Broj ZK uložka: 251
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 28.03.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 243642/2024



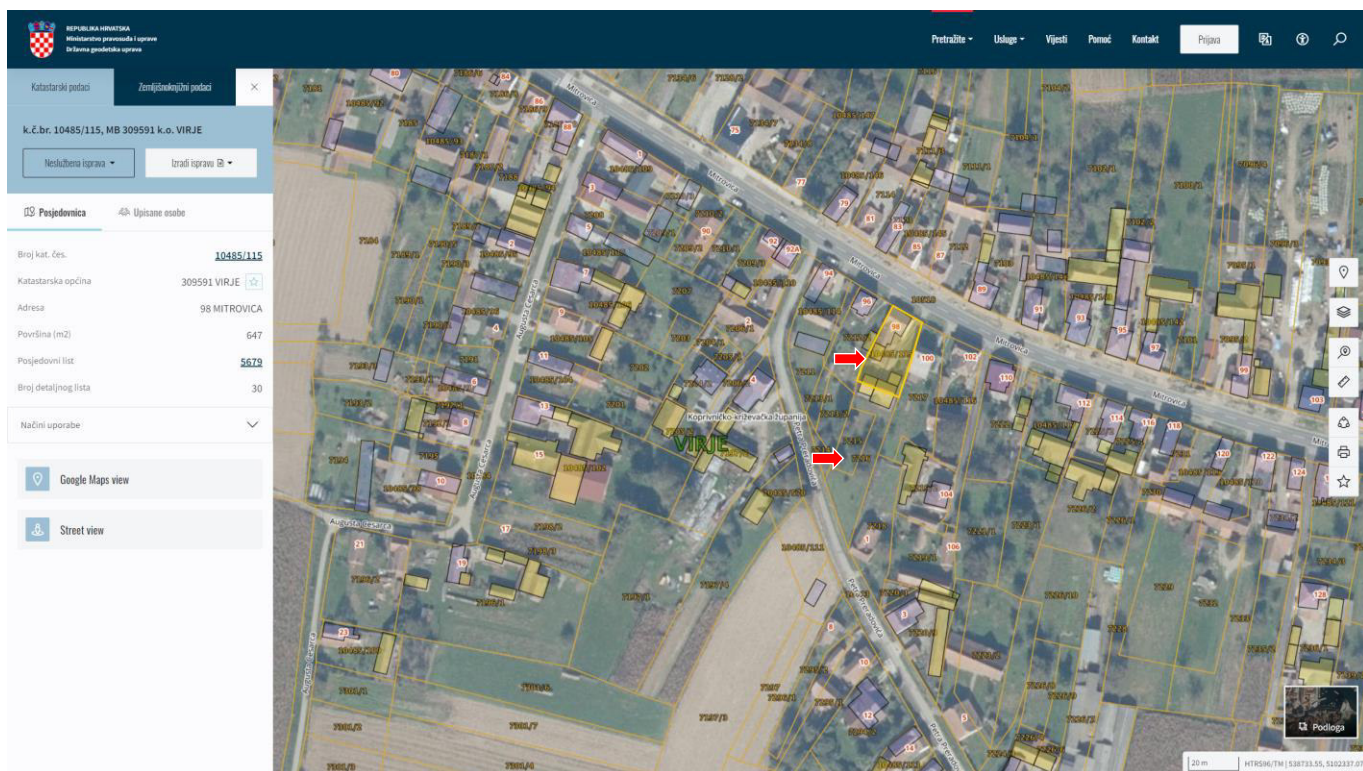
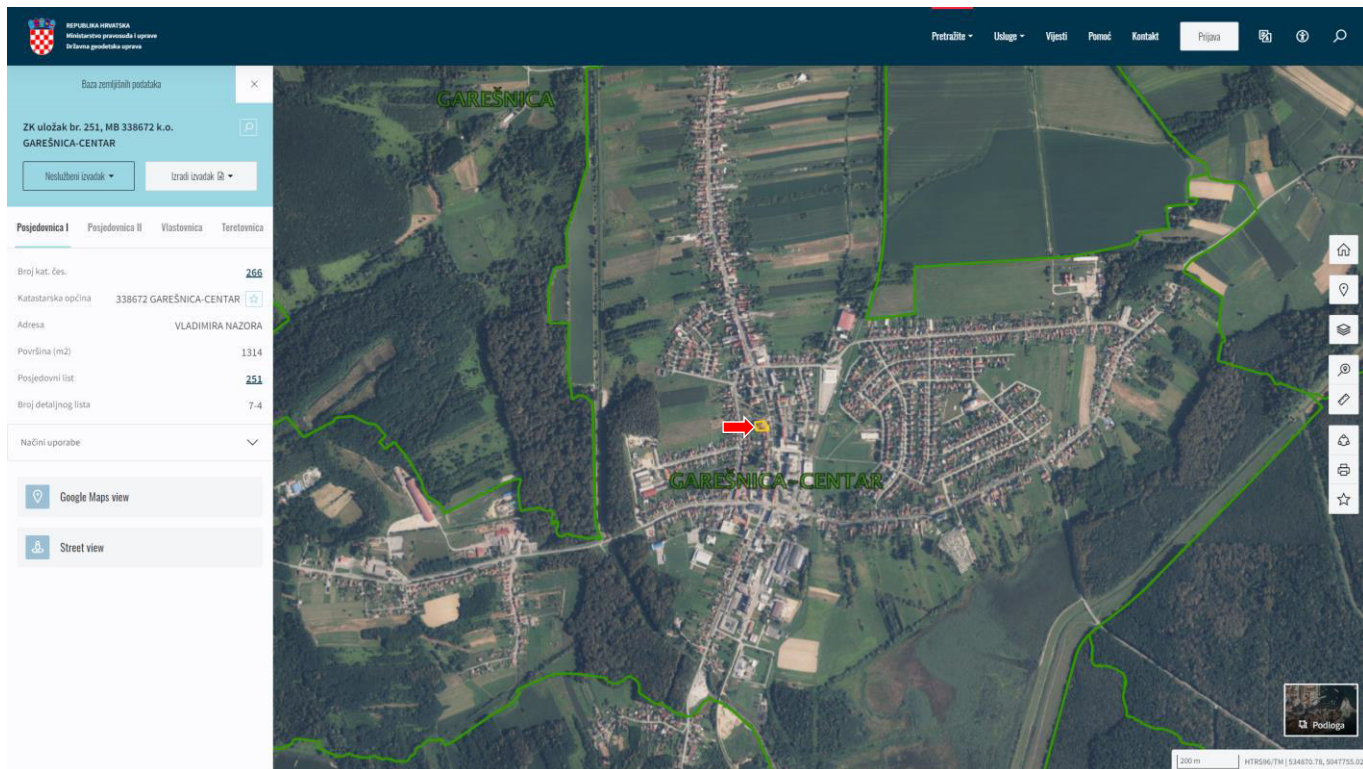
Kontrolni broj: 22908331db0074c

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

5. REZULTATI OČEVIDA

5.1. LOKACIJSKA OBILJEŽJA

Nekretnina se nalazi u Garešnici, Vladimira Nazora 19 – makro lokacija



Mikro lokacija

5.2. FOTOGRAFIJE



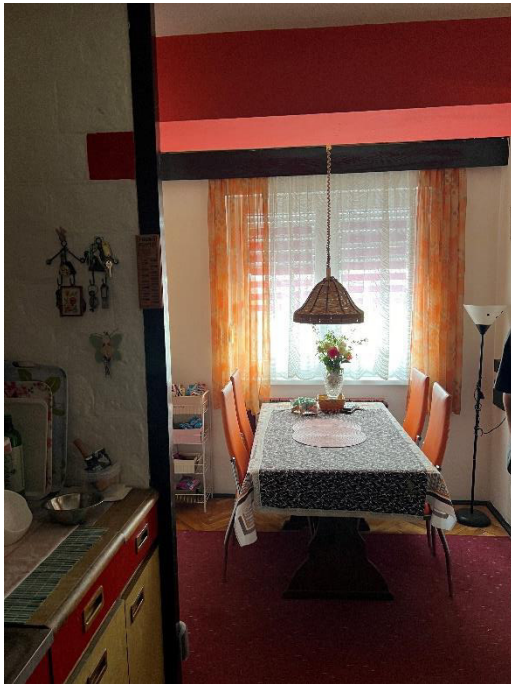
Pogled na zgradu



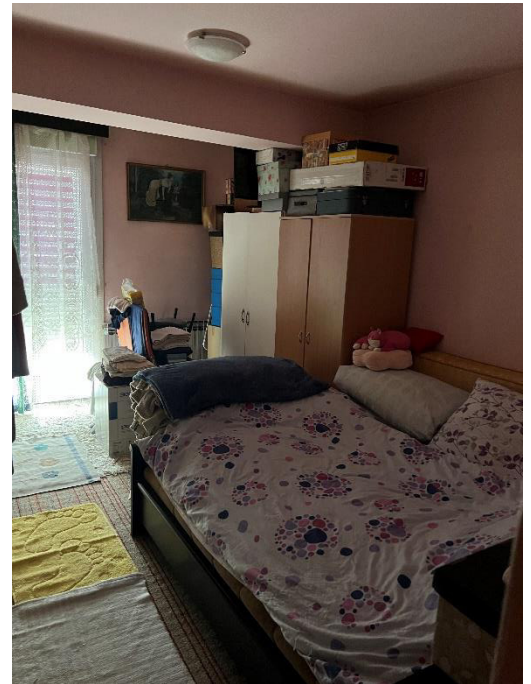
Pogled na dnevni boravak



Pogled na kupaoću



Pogled na blagovaonu



Pogled na sobu

**6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU
TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA
VRIJEDNOST**

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA:	Prva kategorija
VRSTA I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA	Mješovita namjena pretežito stambeno- poslovna
IZGRAĐENOST ČESTICE:	Izgrađeno
PRAVA I TERETI (koji utječu na vrijednost nekretnine)	nema
POLOŽAJNA OBILJEŽJA	
PROMETNA POVEZANOST:	Vrlo Dobra
POLOŽAJ STAMBENIH ZGRADA:	Odlično
POLOŽAJ POSLOVNIH ZGRADA:	-
UDALJENOST OD CENTRA NASELJA:	Odlično
BLIZINA JAVNOG PROMETA:	Odlično
PARKING:	Na javnim površinama u neposrednoj blizini
BLIZINA MJESNIH OKUPLJALIŠTA:	Odlično
BLIZINA POVIJESNIH I KULTURNIH ZNAMENITOSTI:	-
ESTETSKO OBLIKOVANJE AMBIJENTA:	Vrlo Dobro
UREĐENOST URBANE INFRASTRUKTURE:	Odlično
PROSJEČNO:	Odlično
KORISNA POVRŠINA:	70,04 m ²
NAMJENA:	stambena

6.1. ISKAZ POVRŠINA

red. br.	prostor	dužina m	širina m	svijetla visina m	+/- m ²	površina m ²	koef.*	površina m ²
STAN								
PODRUM								
1	spremište			2,30		3,54	0,50	1,77
UKUPNO (PODRUM):						3,54		1,77
II. KAT								
1	ulazni prostor	2,35	1,28	2,42		3,01	0,90	2,71
2	dnevni boravak	5,47	3,60	2,42		19,69	0,90	17,72
3	kuhinja i blagovaona	5,00	2,37	2,42		11,85	0,90	10,67
4	predprostor	3,32	1,27	2,42		4,22	0,90	3,80
5	soba 1	3,88	2,30	2,42		8,92	0,90	8,03
6	soba 2	3,19	4,56	2,42	0,79	15,34	0,90	13,81
7	kupaona i WC	2,16	2,36	2,42		5,10	0,90	4,59
8	lođa	1,55	5,30	2,42		8,22	0,75	6,17
9	balkon	0,58	5,30			3,07	0,25	0,77
UKUPNO (II. KAT):						79,42		68,27
SVEUKUPNO STAN						82,96		70,04

* koeficijenti korisne vrijednosti površina sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti

BRUTO VOLUMEN

red. br.	neto površina m ²	koef neto/bruto	BRP m ²	prosječna bruto visina m	bruto volumen m ³
----------	---------------------------------	--------------------	-----------------------	-----------------------------	---------------------------------

STAN					
PODRUM					
1	3,54	1,35	4,78	2,55	12,19
UKUPNO (PODRUM):					12,19
II. KAT					
1	68,13	1,25	85,16	2,75	234,20
2	8,22	1,00	8,22	1,00	8,22
UKUPNO (II. KAT):					242,42
UKUPNO STAN					254,61

STAN				
korisna površina m ²	neto površina m ²	bruto površina m ²	prosječna visina neto m	bruto volumen m ³
70,04	82,96	85,16	2,42	254,61

KORISNA POVRŠINA SVIH GRAĐEVINA

BRUTO POVRŠINA (BP)

70,04 m²
85,16 m²

7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

U Hrvatskoj su 2022. godine ostvarene 29.952 kupoprodaje stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 3.601,9 milijuna eura. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 120.255,7 eura. U usporedbi s 2021. godinom ostvareno je 1,2 posto kupoprodaja više, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi rast od 16,8 posto.

Medijalna cijena stana/apartmana u 2022. godini iznosila je 1.668 eura, što ukazuje da je polovica stanova prodano po cijeni od 1.668 eura i manjoj, dok je druga polovica prodana po cijeni od 1.668 eura i višoj. Medijalna cijena stanova/apartmana po m² u eurima u 2022. godini ostvarila je rast od 15,7 posto u odnosu na godinu ranije. Pored medijalne cijene tablica 3.1. prikazuje vrijednosti cijena u 5., 25., 75., i 95. percentilu. Cijena stanova u 5. percentilu iznosila je 453 eura po m², što znači da je pet posto stanova u 2022. godini prodano po toj cijeni nižoj. S druge strane distribucije, cijena u 95. percentilu bila je 6,8 puta veća i iznosila je 3.099 eura po m², što znači da je pet posto najskupljih stanova na hrvatskom tržištu nekretnina prodano po toj cijeni i višoj. Promotri li se veličina prodanih stanova/apartmana u 2022. godini, medijan je iznosio 61 m², što je neznatno viša vrijednost u odnosu na 2021. kada je medijalna površina prodanih stanova bila 60 m². To znači da je polovica stanova/apartmana prodanih u 2022. godini bilo površine od 61 m² i manje, dok je preostala polovica bila površine 60 m² i veće. Pet posto najmanjih stanova prodanih u 2022. godini bilo je površine od 28 m² i manje, dok je 5 posto najvećih stanova bilo površine od 159 m² i više. Medijan starosti stanova/apartmana kojima se trgovalo u 2021. godini iznosio je 24 godine. Usporedbe radi, u 2021. godini se u prosjeku više trgovalo starijim stanovima, medijalne starosti od 22 godina. Prvih pet posto prodanih stanova činili su stanovi stari manje od jedne godine odnosno novogradnja, dok je 5 posto najstarijih prodanih stanova bilo staro najmanje 102 godine.

Promatrano po županijama, Grad Zagreb se izdvaja s daleko najvećim brojem kupoprodaja stanova/apartmana, njih 10.272 ili 34,3 posto ukupnog broja kupoprodaja tržišta stanova/apartmana u Hrvatskoj 2022. godine (slika 3.2. i tablica 3.2.). Zatim slijede Splitsko-dalmatinska županija s 3.389, Primorsko-goranska s 3.369, Istarska s 2.639 te Zadarska županija s ostvarenih 2.137 kupoprodaja. Više od tisuću kupoprodaja stanova/apartmana zabilježeno je i u Zagrebačkoj (1.318) i Osječko-baranjskoj županiji (1.309). U spomenutih sedam županija uključujući i Grad Zagreb ostvareno je čak 81,6 posto svih kupoprodaja stanova/apartmana 2022. godine.

Gledano na međugodišnjoj razini, većina županija, njih 13 bilježi rast broja kupoprodaja stanova/apartmana u 2022. godini (tablica 3.2.). Najveći međugodišnji rast broja kupoprodaja stanova/apartmana pritom bilježe Brodsko-posavska (53,7 posto), Virovitičko-podravska (33,3 posto) i Dubrovačko-neretvanska županija (31,3 posto). Kupoprodaja stanova/apartmana 2022. godine bilježi dvoznamenkastu godišnju stopu rasta i u Sisačko-moslavačkoj županiji, i to od 20,7 posto. S druge strane, sedam županija u 2022. godini ostvaruje manji broj kupoprodaja stanova/apartmana nego godinu dana ranije. Najsnažniji pad, od visokih 43 posto, pritom je zabilježen u Varaždinskoj županiji, iza koje sa značajno nižim stopama pada broja kupoprodaja stanova/apartmana slijede Bjelovarsko-bilogorska (-6,4 posto), Vukovarsko-srijemska (-5,1 posto) i Koprivničko-križevačka (-2,7 posto). Zanimljiv je podatak da se među županijama s međugodišnjim padom kupoprodaje stanova/apartmana u 2022. godini nalaze i Grad Zagreb (-4,2 posto) te dvije obalne županije, Šibensko-kninska (-1,2 posto) i Zadarska županija (-2,1

posto). U Karlovačkoj županiji je 2022. godine zabilježen jednak broj kupoprodaja stanova/apartmana kao i godinu dana ranije. Usporede li se odvojeno pokazatelji za grad sjedište županije i ostatak županije, značajna odstupanja uočavaju se kod Varaždina, Pazina, Koprivnice, Bjelovara i Šibenika, koji bilježe snažan međugodišnji pad broja kupoprodaja stanova/apartmana, dok ostatak njihovih županija bilježi rast broja kupoprodaja. Tako Pazin bilježi pad broja prodanih stanova/apartmana od 43,8 posto, za razliku od ostatka Istarske županije koji ostvaruje rast od 4 posto, Koprivnica bilježi pad prodaje stanova/apartmana od 27,9 posto naspram ostatka županije u kojoj dolazi do rasta od 28 posto, a Bjelovar ostvaruje pad prodaje stanova/apartmana od 29,4, dok ostatak Bjelovarsko-bilogorske županije bilježi rast od 47,1 posto. Nasuprot tome, značajan rast prodaje stanova/apartmana u gradu sjedištu županije uz istovremeni pad prodaje u ostatku županije zabilježen je u Krapini (147,6 posto naspram -13,5 posto), Virovitici (67,2 posto naspram -9,4 posto), Rijeci (14,5 posto naspram -7,7 posto), Požegi (12 posto naspram -3,9 posto) i Zadru (4,5 posto naspram -8,4 posto).

Ukupno su na razini 25 velikih gradova u 2022. godini ostvarene 20.122 kupoprodaje stanova/apartmana odnosno 67,2 posto svih kupoprodaja stanova/apartmana u Hrvatskoj te godine. Prema broju kupoprodaja se, pored Grada Zagreba s 10.272 kupoprodaje, izdvajaju veća urbana središta, Rijeka s 1.683 kupoprodaje, Split s 1.496, Zadar s 1.115 i Osijek s 1.037 kupoprodaja stanova/apartmana. Gledano u odnosu na 2021. godinu porast broja kupoprodaja stanova/apartmana bilježi 14 velikih gradova, dok njih 11 ostvaruje pad. Najveće povećanje pritom bilježi Krapina u kojoj su ostvarene 52 kupoprodaje stanova/apartmana, što je za 147,6 posto više u odnosu na 2021. Slijedi Virovitica u kojoj je povećanje broja kupoprodaja iznosilo 67,2 posto (112 kupoprodaja stanova/apartmana u 2022. godini). Dvoznamenkasti porast broja kupoprodaja stanova/apartmana bilježe još i Slavonski Brod (36,9 posto), Dubrovnik (27,1 posto), Kaštela (25,3 posto), Sisak (21,9 posto), Rijeka (14,5 posto) i Požega (12 posto). Nasuprot tome, najveće smanjenje broja kupoprodaja stanova/apartmana zabilježeno je u Varaždinu (-70 posto), te zatim Pazinu (-43,8 posto), Bjelovaru (-29,4 posto), Koprivnici (-27,9 posto), Vinkovcima (-19,4 posto), Šibeniku (-19,4 posto) i Samoboru (-13,7 posto).

Najviša medijalna cijena stana/apartmana u 2022. godini zabilježena je u Dubrovniku od 2.588 eura po m², zatim Splitu, od 2.547 eura po m² te Gradu Zagrebu od 1.929 eura po m². Medijalne cijene stanova/apartmana između 1.000 i 1.900 eura po m² postižu se u 13 velikih gradova, Zadru, Rijeci, Kaštelima, Velikoj Gorici, Puli, Šibeniku, Samoboru, Varaždinu, Krapini, Osijeku, Koprivnici, Vinkovcima i Karlovcu. U preostalim se velikim gradovima medijalna cijena stana/apartmana kretala u rasponu od 153 eura po m² u Vukovaru do 986 eura po m² u Pazinu.

Medijalne cijene stanova/apartmana u 2022. zabilježile su porast vrijednosti u odnosu na 2021. u 21 velikom gradu. Pad cijena zabilježen je samo u Vukovaru (-53,5 posto), Bjelovaru (-2 posto), Požegi (-0,9 posto) i Šibeniku (-0,1 posto). Najveći međugodišnji porast medijalne cijene zabilježen je u Vinkovcima u kojima je medijalna cijena stanova/apartmana u 2022. iznosila 695 eura po m², što je bilo za 51,4 posto više u odnosu na 2021. godinu. Značajan rast medijalne cijene stanova/apartmana, u visini od 48,6 posto ostvaren je i u Krapini gdje je medijalna cijena stana/apartmana u 2022. iznosila 1.134 eura po m². Zatim slijede Gospić u kojem je zabilježen porast medijalne cijene stana/apartmana od 28,9 posto (na 758 eura po m²), Pula s rastom od 25,6 posto (na 1.498 eura po m²), Virovitica s 21,8 posto (na 985 eura po m²) te Grad Zagreb u kojem

je medijalna cijena prodanih stanova/apartmana na godišnjoj razini porasla za 20,6 posto (na 1.929 eura po m²).

Grad Zagreb se izdvaja s 10.272 kupoprodaje, a iza njega s više od 1.000 kupoprodaja slijede gradovi Rijeka, Split, Zadar i Osijek. Svega 39 JLS-ova (16 velikih gradova, 15 gradova i osam općina) bilježi od 101 do 700 kupoprodaja stanova/apartmana, od čega je 25 obalnih JLS-ova i 14 JLS-ova smještenih u kontinentalnom dijelu zemlje. U ovoj kategoriji JLS-ova predvodi Pula sa 667 kupoprodaja, a nakon nje slijede Karlovac s 428 kupoprodaja, Dubrovnik s 422 kupoprodaje te Velika Gorica s 357 kupoprodaja stanova/apartmana. Od 10 do 100 kupoprodaja stanova/apartmana zabilježeno je u 148 gradova i općina (26,6 posto ukupnog broja), pri čemu se s više od 70 kupoprodaja izdvajaju Omiš (71 kupoprodaja), Vodnjan (75 kupoprodaja), Sveti Filip i Jakov (77 kupoprodaja), Nin i Đakovo (81 kupoprodaja), Baška Voda (87 kupoprodaja), Knin (92 kupoprodaje), Sveta Nedjelja i Senj (95 kupoprodaja), Krk (98 kupoprodaja) i Trogir (100 kupoprodaja). Manje od 10 kupoprodaja stanova/apartmana ostvareno je u 189 lokalnih jedinica, od kojih se većina nalazi u županijama kontinentalnog dijela zemlje (138 JLS-a).

Najviša medijalna cijena stana/apartmana po m² 2022. godine zabilježena je u Rovinju, u visini od 2.690 eura. Pored Rovinja medijalne cijene stanova/apartmana iznad 2.500 eura po m² postižu i gradovi Opatija (2.634 eura), Dubrovnik (2.558 eura) i Split (2.547 eura). Nakon njih s medijalnim cijenama stanova/apartmana iznad 2.000 eura po m² slijede Krk, Malinska-Dubašnica, Vrbnik, Hvar, Župa Dubrovačka, Baška Voda, Baška, Lovran, Punač, Omiš i istarski Novigrad. Grad Zagreb se s medijalnom cijenom stana/apartmana po m² od 1.929 eura smjestio u grupu od 54 JLS-ova u kojima se medijalna cijena stana/apartmana kreće u rasponu od 1.501 od 2.000 eura po m². Pored Grada Zagreba, Velike Gorice i Stupnika koji su jedini smješteni u kontinentalnom dijelu zemlje, preostalih 51 JLS-a ove grupe obuhvaća 38 priobalnih i 13 otočnih JLS-ova. Pritom je najviša medijalna cijena prodanih stanova/apartmana po m² zabilježena u Poreču (1.979 eura), a najniža u Općini Starigrad, od 1.504 eura po m². U 48 JLS-ova medijalne cijene prodanih stanova/apartmana kretale su se između 1.001 i 1.500 eura po m². I u ovom cjenovnom razredu većina JLS-ova, njih 33, smještena je u priobalnom području i na otocima, dok se preostalih 15 jedinica nalazi u kontinentalnom dijelu zemlje. Medijalne cijene stanova/apartmana u rasponu od 500 do 1.000 eura zabilježene su u 53 JLS-a, od kojih se većina, njih 42, nalazi u kontinentalnim županijama. Medijalne cijene stanova/apartmana manje od 500 eura obilježavaju ruralne predjele te većinu JLS-ova smještenih u središnjem i istočnom dijelu Hrvatske, njih 22. U 178 JLS-ova zabilježeno je manje od 10 kupoprodaja stanova/apartmana te se podaci vezani uz te transakcije ne prikazuju zbog zaštite privatnosti, dok za 175 gradova i općina podaci o kupoprodajama stanova/apartmana nisu dostupni.

Podaci preuzeti.

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021. Publikaciju izradio: Ekonomski institut Zagreb u suradnji sa Ministarstvom prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

Napomena: zbog zaštite osobnih podataka prikazani su nužni podaci, a kompletni podaci se nalaze u arhivi procjenitelja. Upućuju se korisnici elaborata da s vidljivim podacima postupaju sukladno zakonu o zaštiti osobnih podataka. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

Podaci pribavljeni: iz aplikacije eNekretnine, Informacijski sustav tržišta nekretnina, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
							indeks cijena		
Red. br. trans.	Katastarska općina	Datum sklapanja ugovora	Kupoprodajna cijena	Površina m ²	Kuporod. cijena (3/4) €/m ²	Godina izgradnje	na dan sklapanja ugovora	na dan vrednovanja	Korekcijski faktor indeksa cijena
1	Garešnica-centar	25.05.2020.	87.100,00 €	91,51	951,81 €	1986	134,23	184,39	1,37
2	Garešnica-centar	06.02.2023.	78.900,00 €	72,33	1.090,83 €		178,82	184,39	1,03
3	Garešnica-centar	19.06.2023.	50.000,00 €	39,92	1.252,51 €		184,58	184,39	1,00

Indeksi cijena nekretnina preuzeti sa stranica

<https://podaci.dzs.hr/hr/podaci/cijene/indeks-cijena-stambenih-nekretnina/>

9. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće metode:

- 1. POREDBENA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.
- 2. TROŠKOVNA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

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

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

- 3. PRIHODOVNA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Odabrana metoda:

POREDBENA METODA – odabrana za procjenu vrijednosti nekretnina obzirom da se radi o stanu. Podaci korišteni u poredbenoj metodi preuzeti su sa eNekretnina.

9.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI STANA

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - poredbena metoda					
	Zemljište (članak 36)	PROCJENJIVANA NEKRETNINA	Datum prodaje		
	Datum procjene	29.03.2024.	25.05.2020.	06.02.2023.	19.06.2023.
	Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	k.o. Garešnica-centar	Garešnica-centar	Garešnica-centar	Garešnica-centar
		kat.čest.br.	kat.čest.br.		
		266	615	613	618
	Godina izgradnje	1986	1986		
	Izvor podataka o cijeni		eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Prodajna cijena (€)		87.100,00 €	78.900,00 €	50.000,00 €
	Površina (m2)	70,04	91,51	72,33	39,92
	Cijena (€/m2)		951,81 €	1.090,83 €	1.252,51 €
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene		96,201	96,201	96,201
	Indeks razvijenosti procjenjivane		96,201		
	Koeficijent korekcije (B/A)		1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije		951,81 €	1.090,83 €	1.252,51 €
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika ≤ ± 30%)			13,34%	0,69%	-14,03%
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)		134,23	178,82	184,58
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)		184,39	184,39	184,39
	Koeficijent korekcije (B/A)		1,37	1,03	1,00
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)		1.307,49 €	1.124,81 €	1.251,22 €
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja		0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova		0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj buke i/ili zagađenja	0%	0,00%	0,00%	0,00%
	Starost stana	0%	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina stana	0%	0,00%	0,00%	-5,00%
	Lokacija	10%	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	5%	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	5%	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika ≤ ± 40%)		0,00%	0,00%	-5,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m2)		20%	1.307,49 €	1.124,81 €	1.188,65 €
Srednja vrijednost		1.206,98 €	101.444,64 €		
Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti					
Apsolutno odstupanje od srednje vrijednosti			100,50	82,17	18,33
Relativno odstupanje od srednje vrijednosti			8,33%	6,81%	1,52%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja			100,50	82,17	18,33
Kvadrat odstupanja			10.100,74	6.752,38	335,97
Pravilo 2-sigma		prihvatljivo	185,41		
Pojedinačno odstupanje od srednje vrijednosti			prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Srednja vrijednost			1.206,98		
Standardna devijacija			50,25		
Dvostruka standardna devijacija			100,50		
Prosječno apsolutno odstupanje			67,00		
Dan vrednovanja	Vrsta	Površina m ²	PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST		
			€/m ²	€	
29.03.2024.	Stan	70,04	1.448,38 €	101.444,54 €	
U skladu sa člankom 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, vrijednost se zaokružuje				101.400,00 €	

**10. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO
IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM
VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOĆI
NEKRETNINE I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU**

Za izvođenje poredbenih cijena korištene su realizirane kupoprodajne cijene za 3 nekretnine sa područja grada Garešnice, podjednakih osobina i uvjeta gradnje, čiji datum realizacije nije stariji od 4 godine u odnosu na dan vrednovanja.

Realizirane kupoprodaje su međuvremenski izjednačene za što je korišten bazni indeks cijena stambenih nekretnina objavljenog na internet stranicama DZS-a. Kod interkvalitativnog izjednačavanja koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja.

11. STATISTIČKU OBRADU I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

Nije bilo potrebe za isključivanjem neuobičajenih okolnosti.

Vrijednosti indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti 2024 preuzeti sa stranica:
[Vrijednost indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti 2024 \(gov.hr\)](#)

12. ZAKLJUČAK

Procjena je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH, provedenim u ovom elaboratu.

Primijenjene metode izračuna su sukladne sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Kod procjene sam djelovao kao neovisna strana, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

U skladu s navedenom regulativom napominjem da na temelju nesigurnosti pojedinih čimbenika koji utječu na procjenu, posebno, potrebe za upotrebom vrijednosti prema iskustvu, rezultat procjene ne može biti veličina utvrđena s matematičkom točnošću.

Utvrđena tržišna vrijednost ne znači nužno da se u pojedinom slučaju u svako vrijeme na tržištu može ostvariti odgovarajuća cijena i u slučaju jednakih vanjskih okolnosti, posebno kratkoročno.

Procjena je izrađena na temelju prikupljene dokumentacije i uz uključivanje cijena usporedivih čestica i građevina, te posebnih okolnosti.

Posebna pozornost posvećena je lokaciji, infrastrukturnoj opremljenosti, namjeni, mogućnosti korištenja i postojećoj izgradnji. Na okolnost utrživosti (cjelokupna lokacija) - lokacija je primjerena ovoj namjeni, ali nema mogućnosti razvijanja dodatnih sadržaja. Prema trenutnim karakteristikama i obilježjima nekretnine, smatram istu - utrživu u razumnom vremenu.

Porezi, za slučaj transakcije, nisu obračunati niti u jednom obliku.

Dan vrednovanja	Vrsta	Površina m2	PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST	
			€/m2	€
29.03.2024.	Stan	70,04	1.448,38 €	101.444,54 €
U skladu sa člankom 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, vrijednost se zaokružuje				101.400,00 €

ELABORAT IZRADIO:

STALNI SUDSKI VJEŠTAK

ZA PODRUČJE GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Igor Habalija, dipl. ing. građ.

Bjelovar, ožujak 2024. godine.



13. PRILOZI

13.1. PRILOG I – OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Napravljene su izmjere nekretnine na terenu.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

Status procjenitelja

Procjembeni elaborat je izradio neovisni, ovlašteni Procjenitelj koji nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini i nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u elaboratu pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade elaborata služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom elaboratu predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnine, i to na dan vrednovanja.

Verifikacija

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu.

Želimo Vam skrenuti pozornost da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi materijali u ovom elaboratu pribavljeni su sa službenih stranica i dobavljeni od strane ovlaštene osobe Naručitelja i nisu verificirani od strane pravника ili druge ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

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

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu.

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

13.2. PRILOG III – KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15))

A) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – STAMBENI PROSTORI

STAMBENI PROSTOR	koeficijent
visina $\geq 2,6$ m, $< 5,0$ m	1,00
visina $\geq 2,2$ m $< 2,6$ m	0,90
visina $\geq 1,5$ m $< 2,2$ m	0,75
visina $\geq 0,30$ m $< 1,5$ m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50
Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana, ovisno o visini množi se sa gornjim pripadajućim koeficijentima)	0,75
SPREMIŠTA	koeficijent
visina $\geq 2,2$ m, $< 5,0$ m	0,50
visina $\geq 1,0$ m $< 2,2$ m	0,35
visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m	0,15
visina $\geq 5,0$ m	0,75
TERASE, PREDVRTOVI, BALKONI, LOGGIE	koeficijent
terasa u objektu, spojena na stan, nenatkrivena	0,25
terasa izvan objekta – opločena, u predvrtu ili uz objekt, spojena na stan, ali koja nije građevinski dio konstrukcije zgrade	0,20
predvrt izvan objekta, spojen na stan, ograđen vrtnom ogradom, nenatkriven, zelena površina (travnjak, hortikultura)	0,10
balkon, nenatkriven, spojen na stan	0,25
balkon, natkriven AB pločom iznad (npr. s gornjim balkonom), spojen na stan	0,50
balkon, natkriven metalnom, drvenom ili sličnom demontažnom nadstrešnicom, spojen na stan	0,35
Loggia (natkriveni vanjski prostor spojen na stan ograđen s najmanje dva vanjska zida zgrade pune visine)	0,75

Način obračuna specifičnih situacija – kombinacija raznih slučajeva:

Dio balkona je natkriven, a dio je omeđen sa najmanje dva vanjska zida zgrade = **svaki dio se obračunava s gore definiranim koeficijentima, računa se zbroj tako proizašlih površina**

PARKIRALIŠTA i GARAŽNA MJESTA (minimalne svijetle visine $\geq 2,2$ m)	koeficijent
parking mjesto na vanjskoj nenatkrivenoj otvorenoj površini	0,20
parking mjesto na vanjskoj otvorenoj površini natkriveno drvenom ili metalnom nadstrešnicom	0,30
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu – neograđeno	0,50
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu – ograđeno čeličnom mrežom ili metalnom pregradom	0,50
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu – ograđeno zidanim zidom s vratima	0,60
parking mjesto u zasebnoj garaži u objektu – ograđeno zidanim zidom s vratima	0,60

Posebni slučajevi za garažna parking mjesta – odstupanja od navedenih koeficijenata:

Za dio garaže svijetle visine $\geq 1,0$, $< 2,2$ m već postojeći koeficijent množi se s $k=0,75$

Za dio garaže svijetle visine $\geq 0,3$, $< 1,0$ m već postojeći koeficijent množi se s $k=0,30$

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene **instalacija vodovoda, odvodnje te struje**, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se $k=+0,1$

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene instalacija vodovoda, odvodnje, **centralnog grijanja (radijatori)** te struje, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se $k=+0,2$

B) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – POSLOVNI PROSTORI

Spremišta poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao spremišta stanova.

Terase, pred vrtovi, balkoni i loggie poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao terase, pred vrtovi, balkoni i loggie stanova.

Parkirališta i garažna mjesta poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao parkirališta i garažna mjesta stanova.

I. POSLOVNI PROSTORI U STAMBENO-POSLOVNIM GRAĐEVINAMA	koeficijent
Poslovni prostori uredske namjene imaju isti koeficijent kao i trgovačko-ugostiteljsko-javne namjene	
visina $\geq 2,6$ m, $< 4,0$ m	1,00
visina $\geq 1,5$ m $< 2,6$ m	0,75
visina $\geq 0,30$ m $< 1,5$ m	0,30
visina $\geq 4,0$ m	1,50
Galerija u poslovnom prostoru (prostor otvoren prema ostatku poslovnog prostora, ovisno o visini množi se sa gornjim pripadajućim koeficijentima))	0,75

II. POSLOVNI PROSTORI U POSLOVNIM GRAĐEVINAMA	koeficijent
II.a. UREDSKA NAMJENA	
visina $\geq 2,6$ m $< 5,0$ m	1,00
visina $\geq 1,0$ m $< 2,6$ m	0,75
visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m	0,30
visina $\geq 5,0$ m	1,50
II.b. TRGOVAČKO-UGOSTITELJSKA NAMJENA (uključivo sve komercijalne sadržaje s javnim radom sa strankama)	
visina $\geq 2,6$ m $< 6,0$ m	1,50
visina $\geq 1,0$ m $< 2,6$ m	1,00
visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m	0,50
visina $\geq 6,0$	2,00
II.c SKLADIŠNA/SERVISNA / PROIZVODNA NAMJENA	
visina $\geq 2,6$ m $< 5,0$ m	0,50
visina $\geq 1,0$ m $< 2,6$ m	0,35
visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m	0,15
visina $\geq 5,0$ m $< 8,0$ m	0,75
visina $\geq 8,0$ m	1,00

U poslovnim građevinama kombiniranih sadržaja – sanitarni čvorovi i uredski prostori unutar skladišno/proizvodno/servisne namjene obračunavaju se s istim koeficijentima kao za uredske prostore

RADNO-MANIPULATIVNE POVRŠINE	koeficijent
radne/manipulativne površine ispred objekta – asfaltna/betonirana/opločena površina (npr. ispred skladišta)	0,10

Prema: STANDARDIZACIJA ODREĐIVANJA KOEFICIJENATA ZA OBRAČUN KORISNIH POVRŠINA I KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – prijedlog HDSV