

Naručitelj: KREDITNA UNIJA DEPONENT u stečaju  
Zagreb, Ulica kralja Držislava 2  
OIB: 81173233226

Predmet: OBITELJSKA STAMBENA KUĆA  
Sesvete, Ulica Josipa Kozarca 19

Identifikacija: k.o. Sesvetski Kraljevec  
z.k.ul.br. 6475  
z.k.č.br. 4581

Površina: KVP = 176,03 m<sup>2</sup>

**Nalaz i mišljenje**  
**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I**  
**VRIJEDNOSTIMA U IV/2021.G.**



**Tržišna vrijednost: 796.000,00 kn = 105.191,66 EUR**



Izradio:

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

Zagreb, 27.04.2021. g.



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

Broj: 4 Su-913/18  
Zagreb, 13. srpnja 2018.

RJEŠENJE

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

riješio je

**Hrvoje Balijs, dipl.ing.grad.** iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

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



O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijs
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## 1. UVODNI PODACI

### 1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

identifikacija:	k.o.	<b>Sesvetski Kraljevec</b>
	zk.ul.br.	<b>6475</b>
	zk.č.br.	<b>4581</b>

nekretnina: na lokaciji:	<b>OBITELJSKA STAMBENA KUĆA Sesvete, Ulica Josipa Kozarca 19</b>
-----------------------------	--

Dan kakvoće:	28.01.2021.
--------------	-------------

Dan vrednovanja:	27.04.2021.
------------------	-------------

Dan očevida:	28.01.2021.
--------------	-------------

Očevid nekretnine:	izvršen bez nazočnosti predstavnika vlasnika nekretnine
--------------------	---

#### **Napomene:**

- **Imovinsko-pravno stanje nije sređeno.**
- **Uvidom u pribavljenu dokumentaciju te očevidom na terenu evidentirano je da je na predmetnoj čestici zemljišta zk.č.br. 4581 k.o. Sesvetski Kraljevec izgrađena obiteljska stambena kuća te zgrada koja je izgrađena djelomično na južnom dijelu predmetne zk.č.br. 4581 k.o. Sesvetski Kraljevec, a djelomično na sjevernom dijelu zk.č.br. 4580 k.o. Sesvetski Kraljevec, koja nije predmet ove procjene, a čiji je vlasnik drugi fizički subjekt. Očevid dijela zgrade koji je djelomično izgrađen na predmetnoj zk.č.br. 4581 k.o. Sesvetski Kraljevec nije bio omogućen.**
- **S obzirom na prethodno navedeno, dio zgrade koji je djelomično izgrađen na predmetnoj zk.č.br. 4581 k.o. Sesvetski Kraljevec nije obuhvaćen ovim elaboratom procjene.**

## **1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature**

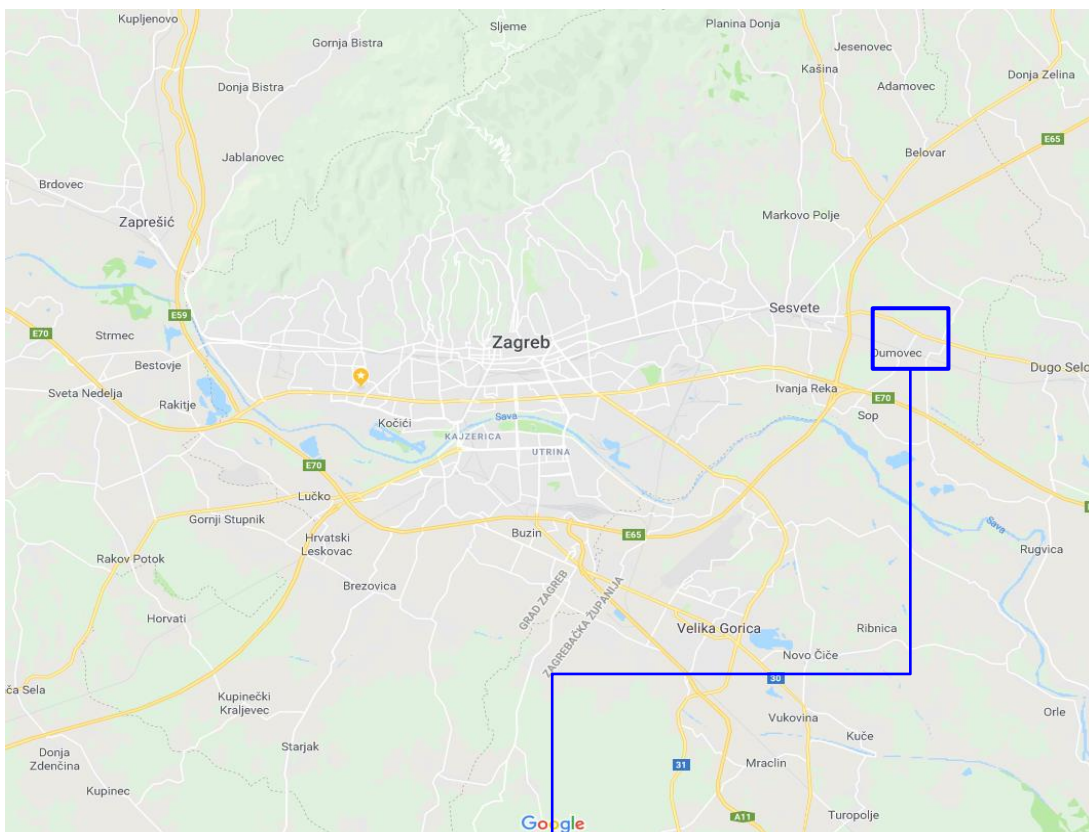
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

## **1.3. Opći uvjeti**

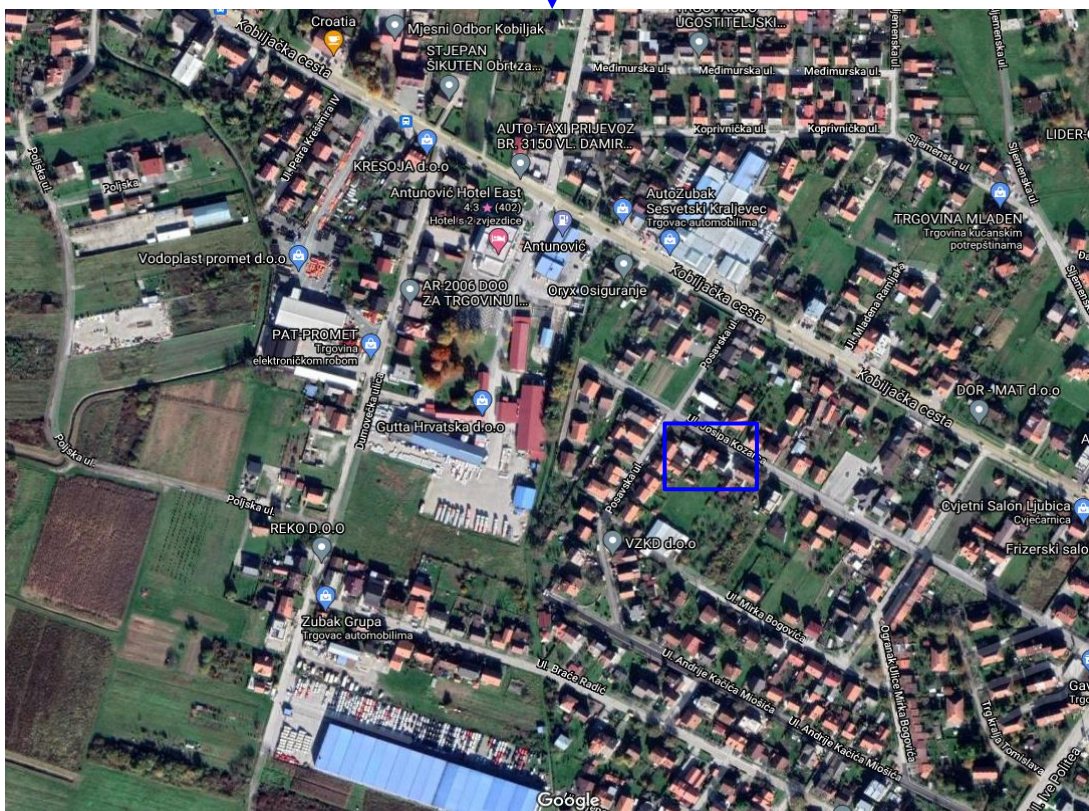
- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predočenih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**

## **1.4. Izjava o nepristranosti**

- **Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.**



**ZEMLJOPISNA KARTA**



**DETALJNA SITUACIJA**

## 2. NALAZ

### 2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je glede uvida u pribavljenu i predočenu dokumentaciju.

#### a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu zk. uložka nekretnine iskazano je:

k.o. **Sesvetski Kraljevec**

zk.ul.br.	<b>6475</b>		
zk.č.br.	<b>4581</b>	dvorište	220 m <sup>2</sup>
		kuća, zgrada	129 m <sup>2</sup>

<b>Ukupno:</b>	<b>349 m<sup>2</sup></b>
----------------	--------------------------

Vlasnik:	<b>KREDITNA UNIJA DEPONENT U STEČAJU Zagreb, Ulica kralja Držislava 2 OIB: 81173233226</b>	3. Vlasnički dio: 1/1
----------	--	-----------------------

#### b. Katastarsko stanje

k.o. **Sesvetski Kraljevec**

p.l.br.	<b>6475</b>		
k.č.br.	<b>4581</b>	kuća, zgrada	129 m <sup>2</sup>
		dvorište	220 m <sup>2</sup>

<b>Ukupno:</b>	<b>349 m<sup>2</sup></b>
----------------	--------------------------

#### c. Identifikacija čestica i usvojena površina zemljišta

Glede uvida u pribavljene zk. i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površinama zemljišta istoglasni, odnosno:

##### Z-k operat

k.o.	<b>Sesvetski Kraljevec</b>	odgovara
	<b>P (m<sup>2</sup>)</b>	
zk.č.br.	<b>4581</b>	349

<b>Ukupno:</b>	<b>349</b>
----------------	------------

##### Katastarski operat


k.o.	<b>Sesvetski Kraljevec</b>
	<b>P (m<sup>2</sup>)</b>
k.č.br.	<b>4581</b>
	349

<b>Ukupno:</b>	<b>349</b>
----------------	------------


Dakle, usvojena površina zemljišta iznosi:

<b>P =</b>	<b>349 m<sup>2</sup></b>
------------	--------------------------

Za identifikaciju čestica u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi korišten je servis "Uređena zemlja" Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave na web adresi: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>.



REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA



Projekt "Razvoj 'One stop shop' podsustava za ZIS aplikaciju u zemljišnoknjižnom sustavu i usklađivanje podataka zemljišnih knjiga" sufinancira Europska unija

[Početna stranica](#)  
 [Ministarstvo pravosuđa i uprave](#)  
 [Državna geodetska uprava](#)  
 [Korisne informacije](#)  
Prijava

PREGLED KATASTARSKOG OPERATA
PREGLED ČESTICA
PREGLED STATUSA PREDMETA
PREGLED STATUSA DRUGOSTUPANJSKOG PREDMETA
f

Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski ured\*:

Katastarska općina\*:

Broj kat. čestice\*:   Traži

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

Broj posjedovnog lista:  Traži

GRAFIKA  
 Pregledaj PL/BZP  
 Pregledaj ZKU/BZP

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Pravo građenja
	4581	6475	33	KOZARCA JOSIPA	349	
		6475		DVORIŠTE	220	
		6475		KUĆA, ZGRADA, Sesvete, Ulica Josipa Kozarca 19	129	

Str. 1 od 1

Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Plombe/Oznake
6475	6475		973/2019			



### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 27.04.2021

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

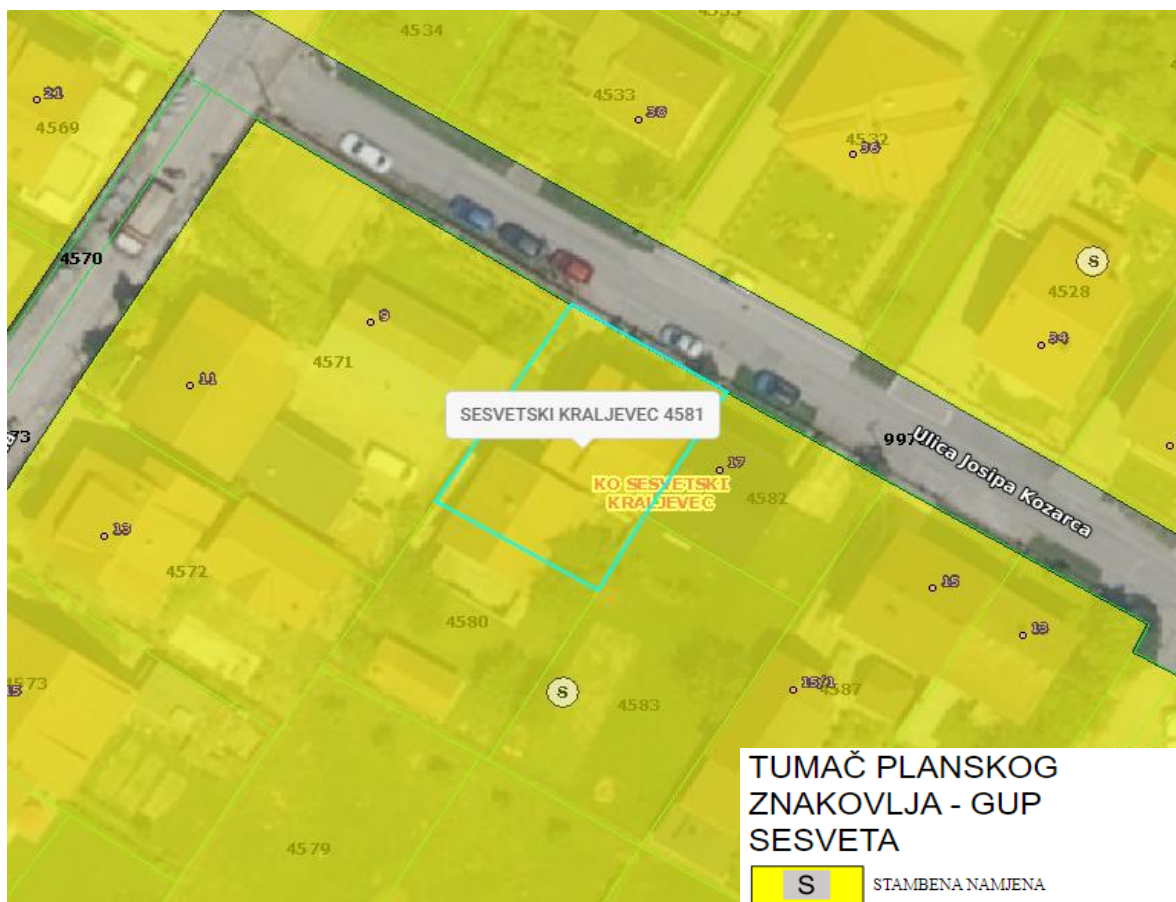
(izvor: [https://oss.uredjenazemlja.hr/.](https://oss.uredjenazemlja.hr/))



## 2.2. Prostorno-planski uvjeti

### Važeći prostorno-planski uvjeti:

Važeći prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u GUP Sesveta, dostupnog na web stranici <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>.



**IZVOD IZ GUP-A SESVETA**  
**Namjena**



**IZVOD IZ GUP-A SESVETA**  
**Urbana pravila**

**- Prostorno-planski uvjeti za predmetne čestice zemljišta:**

Namjena zemljišta: **S - stambena namjena**

Urbano pravilo: **1.5. - Uređivanje i dogradnja prostora individualne gradnje**

**- Kategorija zemljišta**

Kategorija zemljišta određuje se temeljem čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

**Odabrana kategorija zemljišta: I**

### **2.3. Lokacija**

Predmetna nekretnina nalazi se u istočnom dijelu Sesveta. Područje je urbanizirano, izgrađeno pretežito obiteljskim stambenim kućama. Teren na lokaciji je ravan. Prometnice na predmetnoj lokaciji su asfaltirane i komunalno uređene. Lokacija predmetne nekretnine je udaljena ca. 5 km istočno od centra Sesveta, gdje se nalaze brojni objekti javnog, društvenog i komercijalnog sadržaja.

### **2.4. Komunalna infrastruktura**

Prometnicom uz predmetnu nekretninu položena je kompletna gradska komunalna infrastruktura: vodovod, kanalizacija, električna, plinopskrba i telefonija.

### **2.5. Opis nekretnine**

#### **a. Parcela**

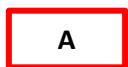
Predmetna čestica zemljišta je pravilnog, pravokutnog oblika, djelomično ograđena. Teren je ravan. Pristup predmetnoj čestici zemljišta ostvaren je direktno s gradske asfaltirane prometnice.



### SHEMATSKI PRIKAZ GRAĐEVINSKIH OBJEKATA IZGRAĐENIH NA PREDMETNOJ ČESTICI ZEMLJIŠTA

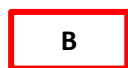


predmetna čestica zemljišta



**A**

predmetna obiteljska stambena kuća



**B**

zgrada izgrađena djelomično na predmetnoj zk.č.br. 4581 k.o. Sesevetski Kraljevec, a djelomično na zk.č.br. 4580 k.o. Sesevetski Kraljevec, koja nije predmet procjene

**b. Obiteljska stambena kuća**

Godina gradnje:	ca. 1995. g.; rekonstruirano ca. 2005. g.
Vrsta zgrade:	poluugrađena
Katnost :	prizemlje + kat + potkrovlje
Konstruktivni elementi :	armirani beton, blok opeka i betonski blokovi
Temelji i nadtemelji :	armirano betonski
Hidroizolacija :	izvedena
Nosiva konstrukcija:	armirani beton, blok opeka i betonski blokovi
Međukatna konstrukcija:	armirano betonska ploča
Krovište i pokrov:	višestrešno, drveno; pokrov crijep
Limarija:	izvedena
Seizmičko osiguranje:	izvedeno
Pregradni zidovi:	opeka
Fasada :	završno obrađena i obojena; u razini prizemlja završno obrađena kamenom
Obrada podova :	parket te keramičke i pločice od prirodnog kamena
Obrada zidova:	ožbukani, gletani i obojeni; u kupaonici i WC-u djelomično obloženi keramičkim pločicama; u ulaznom prostoru obloga od drvene lamperije
Obrada stropova:	gletani i obojeni; u ulaznom prostoru obloga od drvene lamperije
Vanjska stolarija:	ulazna PVC vrata; PVC prozori ostakljeni izo staklom, opskrbljeni PVC roletama
Unutarnja stolarija:	drvena, puna
Instalacije:	elektrika, vodovod, plinoopskrba, odvodnja, telefonija; isključeno
Grijanje i priprema PTV:	grijanje moguće plinsko centralno s priključkom na kombi bojler putem aluminijskih plošnih radijatora s ugrađenim termoregulacijskim ventilima; priprema PTV pomoću priključka na kombi bojler
Sanitarna oprema :	keramika i PVC
Održavanje i opće stanje:	zapušteno
Korištenje:	stambena namjena

**d. Objekti vanjskog uređenja****- Ulična i međašna ograda**

Drvena ograda s ulaznim kolnim vratima.

**- Opločenje dvorišta**

Prefabricirani betonski elementi položeni na pripremljenu podlogu.

## 2.6. Geometrijski podaci

Površine se utvrđuju glede izmjere u naravi.

### 2.6.1. Obiteljska stambena kuća

<b>Prizemlje</b> h = 2,59 m	<b>NGP</b> <b>m2</b>	<b>k</b>	<b>KVP</b> <b>m2</b>
Hodnik	2,82	1,00	2,82
Predsooblje	3,88	1,00	3,88
Kupaonica	4,99	1,00	4,99
izba	2,30	1,00	2,30
Kuhinja	13,38	1,00	13,38
Dnevni boravak	18,86	1,00	18,86
Natkrivena terasa	3,53	0,50	1,76
Soba	14,78	1,00	14,78
Pretprostor spremišta	1,01	0,90	0,91
Spremište ispod stepenica	3,11	0,50	1,56
Stepenice	5,46	1,00	5,46
Natkriveni ulazni trijem	10,02	0,50	5,01
<b>Ukupno:</b>	<b>84,13</b>		<b>75,71</b>

<b>Kat</b> h = 2,59 m	<b>NGP</b> <b>m2</b>	<b>k</b>	<b>KVP</b> <b>m2</b>
Hodnik	4,09	1,00	4,09
Predsooblje	2,76	1,00	2,76
Kupaonica	5,09	1,00	5,09
Balkon 1	2,28	0,50	1,14
Soba 1	15,39	1,00	15,39
Soba 2	18,53	1,00	18,53
Balkon 2	8,53	0,50	4,26
Soba 3	13,63	1,00	13,63
Balkon 3	10,02	0,50	5,01
Stepenice	6,10	1,00	6,10
<b>Ukupno:</b>	<b>86,41</b>		<b>76,00</b>

Potkrovlje	h = 2,20 - 3,67 m	NGP m <sup>2</sup>	k	KVP m <sup>2</sup>
Tavansko spremište		69,48	0,35	24,32
<b>Ukupno:</b>		<b>69,48</b>		<b>24,32</b>

<b>Sveukupno:</b>		<b>240,02</b>		<b>176,03</b>
-------------------	--	---------------	--	---------------

#### - Građevinska bruto površina

$$\text{GBP} = 176,03 \cdot 1,20 = 211,24 \text{ m}^2$$

#### - Bruto obujam

$$\text{BO} = 211,24 \cdot 2,75 = 580,90 \text{ m}^3$$

### 2.6.4. Objekti vanjskog uređenja

Geometrijski podaci izračunavaju se glede izmjere u naravi i očitavanjem s DOF-a lokacije.

Ulična i međašna ograda	L =	49,08 m'
Opločenje dvorišta	P =	30,57 m <sup>2</sup>

### 2.7. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz zk. uloška nekretnine evidentirani su sljedeći upisi:

- ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 174 Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19) zabilježu se da je za kuću br. 19 na k.č.br. 4581 u A1 priloženo rješenje o izvedenom stanju Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Trećeg područnog odsjeka za graditeljstvo kl. UP/I 350-05/13-07/7039; ur.br. 251-13-22-4/003-16-10 od 05.02.2016. godine;

- Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/6475 prenosi se sljedeći upis: Primljeno: 25. studenog 2005. Z-4092/05 Temeljem čl. 141 Zakona o gradnji (NN 175/03) zabilježeno je da za zgradu na k.č.br. 4581 u A1 nisu priložene ni građevna ni uporabna dozvola.

Vještaku nisu predloženi akti za građenje i uporabu niti rješenje o izvedenom stanju za predmetnu obiteljsku stambenu kuću sukladno Zakonu o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19).

**Glede prethodno navedenog, potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi legalitet predmetne obiteljske stambene kuće. Potpisani vještak izrađuje ovaj elaborat procjene uz pretpostavku da je predmetna obiteljska stambena kuća legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19), Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19) i Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19).**

### 3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

#### 3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

##### Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku ([www.hnb.hr](http://www.hnb.hr) i dr.), za 2021. g. prognozira se usporavanje oporavka ekonomije i rasta BDP-a, uzrokovano prvenstveno globalnom pandemijom virusa COVID-19, stoga je i stanje na tržištu u nadolazećem razdoblju neizvjesno.

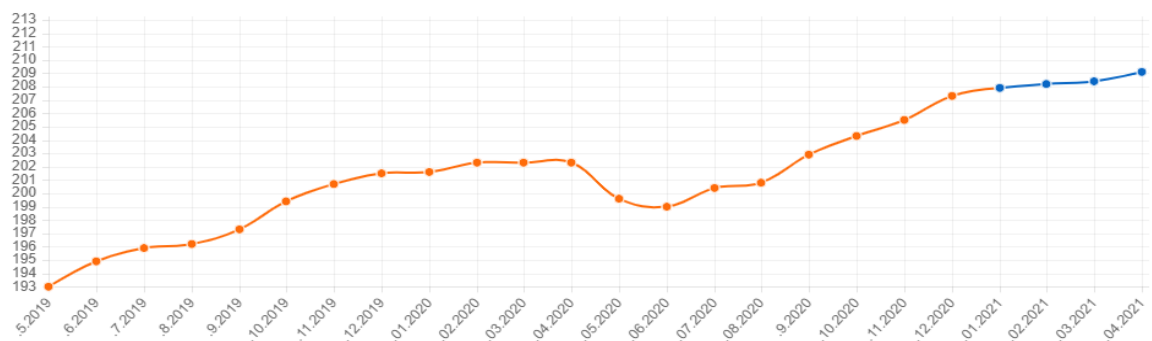
##### Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://burza-nekretnina.com/>.

##### BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 01/2021

**207,9**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**-0,30%**

Promjena u odnosu na godinu dana

**3,12%**

U odnosu na početak godine

**0,00%**



## 4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

**POREDBENA METODA** – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

**TROŠKOVNA METODA** - 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 samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

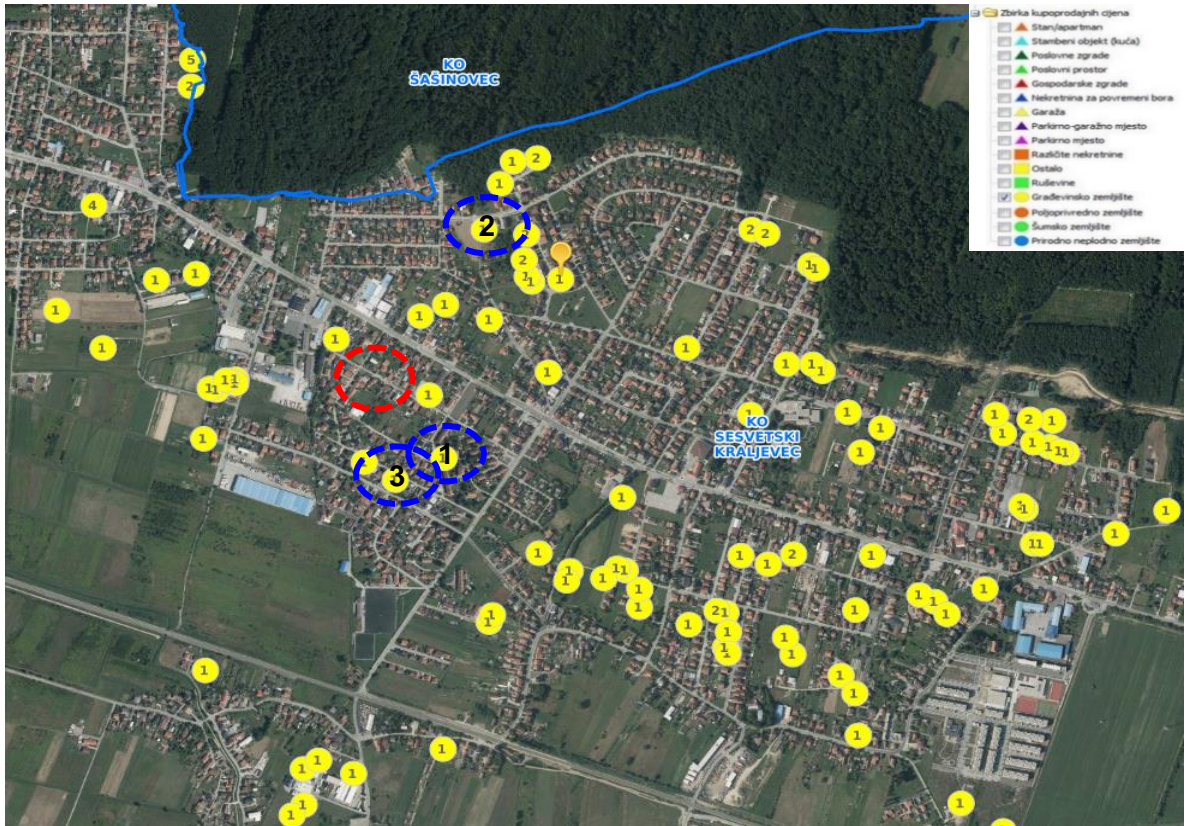
**Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine raspoložive u registru eNekretnine (dostupno na web stranici <https://ispu.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je kao najprimjereniju troškovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.**


## 4.2. Tržišna vrijednost zemljišta

Tržišna vrijednost zemljišta procjenjuje se poredbenom metodom.

### 4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine.



 lokacija nekretnine koja je predmet procjene

 lokacije poredbenih nekretnina

## POREDBENA NEKRETNINA 1



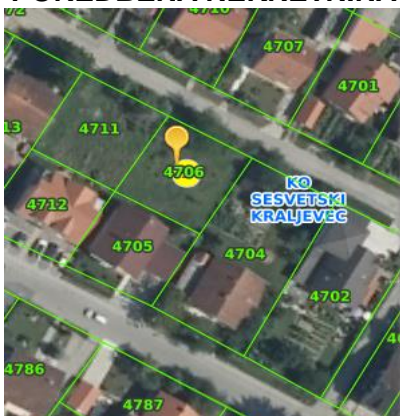
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1249672
Datum pregleda	5.5.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4227879
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	177,00
Vrijednost nekretnine (KN)	81.850,00
Datum ugovora	10.03.2020
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE

## POREDBENA NEKRETNINA 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1228037
Datum pregleda	5.5.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4199736
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	406,00
Vrijednost nekretnine (KN)	201.313,75
Datum ugovora	14.02.2020
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE

## POREDBENA NEKRETNINA 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1200573
Datum pregleda	5.5.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4164830
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	405,00
Vrijednost nekretnine (KN)	230.515,00
Datum ugovora	30.11.2019
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnina i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	KVP (m2)
1.	Sesvetski Kraljevec	4625	građevinsko zemljište	177,00
2.	Sesvetski Kraljevec	2383	građevinsko zemljište	406,00
3.	Sesvetski Kraljevec	4706	građevinsko zemljište	405,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)
1.	10.03.2020.	81.850,00	462,43
2.	14.02.2020.	201.313,75	495,85
3.	30.11.2019.	230.515,00	569,17

**Napomena:**

**S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.**

## 4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

### 4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (kn/m <sup>2</sup> )	DZS			c1 (kn/m <sup>2</sup> )	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	10.03.2020.	462,43	140,79	145,45	1,033	477,74	-10,0%
2.	14.02.2020.	495,85	140,79	145,45	1,033	512,26	-3,5%
3.	30.11.2019.	569,17	137,38	145,45	1,059	602,60	13,5%
<b>Prosječna vrijednost:</b>						<b>530,87</b>	

Godina	Tromjeseće	Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup> Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjeseće = 100) <sup>3)</sup> Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) <sup>3)</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,7
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,3
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4

## INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

### 4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračnavanje za koje je regulativom propisan egzaktni način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. 23. Pravilnika.

<b>KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA</b>					<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>
<b>OZNAKA NEKRETNINE</b>							
<b>JEDINIČNA CIJENA c1</b>			-		477,74	512,26	602,60
<b>VRSTA TRANSAKCIJE</b>					realizacija	realizacija	realizacija
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE</b>							
<b>LOKACIJA</b>							
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA</b>							
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>CESTOVNI PRISTUP</b>							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>JAVNI PRIJEVOZ</b>							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>KOMUNALNA INFRASTRUKTURA</b>							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>OBLIK PARCELE</b>							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>VELIČINA PARCELE</b>							
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA</b>							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA</b>							
(Pravilnik: ČI. 15, Prilozi 6 i 7)							
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>OBJEKTI ZA RUŠENJE</b>							
0,90	do	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA</b>							
<b>VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA</b>							
* namjena: stvaranje prihoda (Pravilnik: čl. 21)							
		namjena	S	S	S	S	S
		ki	1,2	1,5	1,2	1,2	1,2
		KP		<b>0,89</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: ČI. 9 i 10, Prilog 4)</b>							
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>AKTI ZA GRAĐENJE</b>							
0,95	do	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>VLASNIČKA PRAVA</b>							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr.; Glava 4.2 i dr.)</b>							
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
<b>Korekcijski koeficijent:</b>					<b>0,8890</b>	<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>
<b>Usklađena jedinična cijena c2:</b>					<b>424,71</b>	<b>512,26</b>	<b>602,60</b>

#### 4.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	c2 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	Sesvetski Kraljevec	4625	424,71	-17,2%
2.	Sesvetski Kraljevec	2383	512,26	-0,2%
3.	Sesvetski Kraljevec	4706	602,60	17,4%
<b>Prosječna vrijednost:</b>			<b>513,19</b>	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 513,19 \text{ kn/m}^2 = 67,82 \text{ EUR/m}^2$$

#### 4.2.4. Usvojene jedinične cijene zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c = 513,00 \text{ kn/m}^2 = 67,79 \text{ EUR/m}^2$$

#### 4.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta

k.o. k.č.br.	Sesvetski Kraljevec P (m2)		c (kn/m2)		Tržišna vrijednost
4581	349	*	513,00	=	179.037,00 kn

<b>Tvz = 179.037,00 kn = 23.659,80 EUR</b>
--

### 4.3. Troškovi građenja

#### 4.3.1. Jedinična cijena građenja

Za određivanje jedinične cijene građenja vještak je koristio kao mjerodavne podatke o cijeni građenja iskazane u tablici "Pokazatelji troškova građenja - 2017" (Hrvatska komora arhitekata).

#### Pokazatelji troškova građenja - 2017

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

Vrsta zgrada	Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje stručne škole		Vrtići		Sportske dvorane (2745)		Oblastne kuće (standarde)		Stambeni nizovi (standarde)		Višestambene zgrade (standarde)		Drevi za starje		Hoteli (srednji standard)		Industrijski objekti		
	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	
<b>300 Zgrada - građevinska konstrukcija</b>																									
310 Građevna jama	1.8	1.4	2.3	1.6	1.9	1.5	1.4	1.0	1.7	1.3	2.3	1.8	3.5	3.0	1.7	1.4	4.7	4	2.3	1.6	3.3	2.3	3.4	2.6	
320 Temeljenje	11.1	8.5	12.6	8.9	14.7	11.3	12.6	8.9	15.1	11.9	16.3	12.6	9.8	8.4	9.0	7.2	6.0	4.8	14.7	10.1	6.5	4.4	23.6	17.7	
330 Vanjski zidovi	33.3	25.4	26.9	19.0	32.3	24.8	28.7	20.3	30.2	23.7	21.9	16.9	39.1	38.6	33.9	27.2	28.7	23.6	24.1	16.6	17.9	12.2	27.1	20.4	
340 Unutarnji zidovi	18.8	14.3	22.0	15.5	14.7	11.3	13.8	9.8	18.1	14.2	11.7	9.0	13.9	11.9	17.3	13.9	19.1	15.1	25.0	17.2	24.2	16.5	11.4	8.6	
350 Stropovi	16.8	12.8	17.5	12.4	11.5	8.8	12.4	8.8	4.9	3.9	5.7	4.4	18.4	15.8	19.2	15.4	22.3	17.7	13.5	9.3	22.9	15.6	4.4	3.3	
360 Krovovi	12.6	9.6	12.7	9.0	18.6	14.3	23.4	16.5	23.3	18.3	28.7	22.2	12.5	10.7	14.2	11.4	10.6	8.4	15.4	10.6	7.5	5.1	27.4	20.6	
370 Građevinske ugradnje	0.9	0.7	1.2	0.8	0.9	0.7	2.3	1.6	2.9	2.3	6.2	4.8	-	-	1.3	1.0	1.5	1.2	0.7	0.5	14.0	9.5	-	-	
390 Ostale građevinske konstrukcije	4.7	3.6	4.8	3.4	5.4	4.1	5.4	3.8	3.8	3.0	7.2	5.6	2.8	2.4	3.4	2.7	6.1	4.8	4.3	3.0	3.7	2.5	2.7	2.0	
<b>Ukupno</b>	<b>100.0</b>	<b>76.3</b>	<b>100.0</b>	<b>70.6</b>	<b>100.0</b>	<b>76.7</b>	<b>100.0</b>	<b>70.7</b>	<b>100.0</b>	<b>78.6</b>	<b>100</b>	<b>77.2</b>	<b>100.0</b>	<b>85.9</b>	<b>100.0</b>	<b>80.1</b>	<b>100.0</b>	<b>79.3</b>	<b>100.0</b>	<b>68.8</b>	<b>100</b>	<b>68.2</b>	<b>100.0</b>	<b>75.2</b>	
<b>400 Instalacije</b>																									
410 Otvodnja, vodovod, plin	15.2	3.6	17.1	5.0	14.7	3.4	14.5	4.2	29.4	6.3	23.8	5.4	34.6	4.9	36.6	7.3	36.7	7.6	31.1	9.7	25.2	8.0	12.8	3.2	
420 Grijanje	24.1	5.7	8.2	2.4	20.4	4.8	14.0	4.1	26.5	5.7	29.4	6.7	41.7	5.9	25.1	5.0	24.9	5.2	12.7	4.0	18.7	5.9	13.1	3.2	
430 Instalacije za obradu zraka	8.7	2.1	16.7	4.9	10.8	2.5	15.2	4.5	10.3	2.2	17.2	3.9	0.1	0.0	13.1	2.6	2.4	0.5	10.1	3.2	15.5	4.9	1.2	-	
440 Jaka struja	31.8	7.5	32.1	9.4	31.2	7.3	30.6	9.0	27.1	5.8	22.4	5.1	19.8	2.8	20.6	4.1	21.1	4.4	22.9	7.1	16.7	5.3	33.4	8.3	
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12.7	3.0	12.2	3.6	6.5	1.5	8.0	2.3	5.5	1.2	3.7	0.8	3.8	0.5	4.4	0.9	1.9	0.4	11.6	3.6	2.9	0.9	4.4	1.1	
460 Transportni uređaji	3.0	0.7	6.8	2.0	3.8	0.9	3.1	0.9	0.3	0.1	1.8	0.4	-	-	-	-	12.7	2.6	3.8	1.2	8.4	2.7	3.1	0.8	
470 Posebna postrojenja za korištenje	1.5	0.4	2.5	0.7	7.0	1.6	7.8	2.3	0.1	-	0.4	0.1	-	-	-	-	0.2	-	7.4	2.3	12.2	3.9	27.6	6.8	
480 Automatika zgrade	2.8	0.7	4.1	1.2	3.6	0.8	6.7	2.0	-	-	0.8	0.2	-	-	-	-	-	-	0.2	0.1	-	-	0.7	0.2	
490 Ostale instalacije	0.2	0.0	0.3	0.09	2.0	0.5	0.1	0.0	0.8	0.2	0.5	0.1	-	-	0.2	-	0.1	-	0.2	0.1	-	-	0.4	0.1	
<b>Ukupno</b>	<b>100.0</b>	<b>23.7</b>	<b>100</b>	<b>29.4</b>	<b>100.0</b>	<b>23.3</b>	<b>100.0</b>	<b>29.3</b>	<b>100.0</b>	<b>21.4</b>	<b>100.0</b>	<b>22.8</b>	<b>100.0</b>	<b>14.1</b>	<b>100</b>	<b>19.9</b>	<b>100.0</b>	<b>20.700</b>	<b>100.0</b>	<b>31.2</b>	<b>100</b>	<b>31.8</b>	<b>100.0</b>	<b>24.8</b>	
<b>Hrvatska</b>																									
od	4590	600	5250	700	4850	647	4550	607	5150	687	5300	707	3000	400	3100	413	3200	427	3950	527	5350	713	2800	373	
srednji	<b>5.800</b>	<b>773</b>	<b>6.500</b>	<b>867</b>	<b>5.900</b>	<b>787</b>	<b>5.800</b>	<b>773</b>	<b>6.200</b>	<b>827</b>	<b>6.400</b>	<b>853</b>	<b>3.450</b>	<b>433</b>	<b>3.450</b>	<b>460</b>	<b>3.750</b>	<b>500</b>	<b>4.550</b>	<b>607</b>	<b>6300</b>	<b>840</b>	<b>3400</b>	<b>463</b>	
do	8100	1080	7500	1000	7200	960	7500	1000	7300	973	7550	1007	3450	460	3800	507	4650	620	5.300	707	8650	1153	3750	500	
faktor	0.60																								



### 4.3.2. Zgrade

#### 4.3.2.1. Obiteljska stambena kuća

	<b>KVP (m2)</b>	<b>NGP (m2)</b>	<b>GBP (m2)</b>	<b>BO (m3)</b>
Površine i volumen:	176,03	240,02	211,24	580,90

#### Troškovi građenja:

Jedinična cijena građenja: 6.250,00 kn/m2 GBP

Jedinična cijena građenja po m2 KVP:

$$c = 6.250,00 \quad * \quad 1,20 = 7.500,00 \text{ kn/m2 KVP}$$

Cijena gradnje nove građevine:

$$Ngv = 7.500,00 \quad * \quad 176,03 = 1.320.225,00 \text{ kn}$$

- Umanjenje zbog starosti građevine:

\* G - godina gradnje: 2005 .g.

\* Starost: 16

\* OVK - održivi vijek korištenja: 80 g.

\* G/OVK = 0,20

\* OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
3	3	3	3,0

OOVK: 52,0%

u = 48,0%

Sadašnja vrijednost građevine:

$$Sgv = 1.320.225,00 \quad * \quad ( 1 - 0,480 ) = 686.517,00 \text{ kn}$$

#### Uzgređni troškovi:

U1 - Planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, ishodaenje dozvola

$$U1 = 1.320.225,00 \quad * \quad 3,5\% = 46.207,88 \text{ kn}$$

U2 - Stručni nadzor nad građenjem

$$U2 = 1.320.225,00 \quad * \quad 3,5\% = 46.207,88 \text{ kn}$$

U3 - Komunalni i vodni doprinos

$$Kd = 580,90 \quad * \quad 56,00 = 32.530,34 \text{ kn}$$

$$Vd = 580,90 \quad * \quad 8,44 = 4.902,79 \text{ kn}$$

U4 - Komunalni priključci

Trošak komunalnih priključaka izračunava se glede važećih cijena komunalnih priključaka i raspoloživih podatka o angažiranom kapacitetu mreže, te ocjenjenih troškova izvedbe instalacija za priključivanje na predmetnu komunalnu infrastrukturu.

Električna energija 12 kW \* 1.700,00 20.400,00 kn

Vodoopskrba 1 kom \* 10.500,00 10.500,00 kn

Odvodnja 1 kom \* 9.500,00 9.500,00 kn

Plinoopskrba 1 kom \* 11.500,00 11.500,00 kn

**Ukupno: 51.900,00 kn**

**UKUPNO OBITELJSKA STAMBENA KUĆA: 868.265,88 kn**

**4.3.2.3. Vanjsko uređenje**

Objekt vanjskog uređenja	Količina (j.m.)	c (kn/j.m.)	u (%)	Sgv (kn)
Ulična i međašna ograda	49,08	220,00	15%	9.177,96 kn
Opločenje dvorišta	30,57	180,00	15%	4.677,21 kn
<b>Ukupno:</b>				<b>13.855,17 kn</b>

**4.3.2.4. Privremena vrijednost nekretnine prema troškovnoj metodi**

Zemljište	179.037,00 kn
Troškovi gradnje i uzgredni troškovi	868.265,88 kn
Vanjsko uređenje	13.855,17 kn
<b>Ukupno:</b>	<b>1.061.158,05 kn</b>

**4.4. Prilagodba tržišnoj vrijednosti**

Potpisani vještak izvršiti će prilagodbu privremene vrijednosti nekretnine korištenjem uobičajenih parametara prilagodbe koji nisu određeni Zakonom i Pravilnikom, ali se u nedostatku podataka i indeksnih nizova propisanih Zakonom i Pravilnikom, i dalje koriste u stručnoj praksi procjene tržišne vrijednosti nekretnina kod primjene troškovne metode.

S obzirom da je očevitom u naravi zatečena zgrada izgrađena djelomično na južnom dijelu predmetne zk.č.br. 4581 k.o. Sesvetski Kraljevec, a djelomično na sjevernom dijelu zk.č.br. 4580 k.o. Sesvetski Kraljevec, koja nije predmet ove procjene, a čiji je vlasnik drugi fizički subjekt te da je predmetna nekretnina posljedično tome podložna ograničenoj potražnji na tržištu, potpisani vještak će izvršiti korekciju privremene vrijednosti nekretnine korištenjem posebnog korekcionog koeficijenta.

$$k = K_{vg} * (1 + K_I + K_p + O_s + K_{spec}) * K_t$$

K <sub>vg</sub>	koeficijent za vrstu građevine	1,00
K <sub>I</sub>	lokacija i kvaliteta komunalne uređenosti	0,00
K <sub>p</sub>	korisna površina	0,00
O <sub>s</sub>	opće stanje objekta	0,00
K <sub>spec</sub>	posebni korekcionni koeficijent (ograničena potražnja zbog nesređenih imovinsko-pravnih odnosa)	-0,25
K <sub>t</sub>	koeficijent ponude i potražnje	1,00

<b>k - koeficijent za prilagodbu:</b>	<b>0,75</b>
---------------------------------------	-------------

$$T_v = 0,75 * 1.061.158,05 \text{ kn} = 795.868,54 \text{ kn}$$

**4.5. Tržišna vrijednost nekretnine**

<b>T<sub>v</sub> =</b>	<b>796.000,00 kn</b>	<b>=</b>	<b>105.191,66 EUR</b>
------------------------	----------------------	----------	-----------------------

$$c = 4.521,96 \text{ kn /m}^2 \text{ ukupne KVP} = 597,58 \text{ EUR/m}^2 \text{ ukupne KVP}$$

## 5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

### 5.1. Predmet procjene

nekretnina: **OBITELJSKA STAMBENA KUĆA**  
na lokaciji: **Sesvete, Ulica Josipa Kozarca 19**

k.o. **Sesvetski Kraljevec**  
zk.ul.br. **6475**  
zk.č.br. **4581**

### 5.2. Vlasnik

**KREDITNA UNIJA DEPONENT**  
**U STEČAJU**  
**Zagreb, Ulica kralja Držislava 2**  
**OIB: 81173233226**

3. Vlasnički dio: 1/1

### 5.3. Površina zemljišta

Zemljište

**P = 349 m<sup>2</sup>**

### 5.4. Površina zgrade

Obiteljska stambena kuća	NGP m <sup>2</sup>	KVP m <sup>2</sup>
Prizemlje	84,13	75,71
Kat	86,41	76,00
Potkrovlje	69,48	24,32
<b>Sveukupno - zgrade:</b>	<b>240,02</b>	<b>176,03</b>

### 5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

**Tv = 796.000,00 kn = 105.191,66 EUR**

c = 4.521,96 kn /m<sup>2</sup> ukupne KVP = 597,58 EUR/m<sup>2</sup> ukupne KVP

Tečaj HNB: 1 EUR = 7,567140 kn

Zagreb, 27.04.2021. g.



Izradio:

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

## 6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE  
Stanje na dan: 27.04.2021. 00:28

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Broj ZK uložka: 6475

Broj zadnjeg dnevnika: Z-328/2020

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4581	KOZARCA JOSIPA DVORIŠTE KOZARCA JOSIPA KUĆA BR.19, ZGRADA KOZARCA JOSIPA			349 220 129	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>349</b>	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 10.12.2019.g. pod brojem Z-13951/2019	
2.1	ZABILJEŽBA, Na temelju čl. 174. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19) zabilježu se da je za kuću br. 19 na čkbr. 4581 u AI priloženo Rješenje o izvedenom stanju Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Trećeg područnog odsjeka za graditeljstvo kl. UP/I 350-05/13-07/7039; ur.br. 251-13-22-4/003-16-10 od 05. 02. 2016.	
	Zaprimljeno 10.12.2019.g. pod brojem Z-13951/2019	
3.1	Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/6475 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 25. studenog 2005. Z-4092/05 Temeljem čl. 141 Zakona o gradnji (NN 175/03) zabilježeno je da za zgradu na čkbr. 4581 u AI nisu priložene ni građevna ni uprabna dozvola.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 KREDITNA UNIJA DEPONENT U STEČAJU, OIB: 81173233226, ULICA KRALJA DRŽISLAVA 2, 10000 ZAGREB	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.04.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

# NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.04.2021. 00:28

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SESVETSKI KRALJEVEC (Mbr. 325392)  
Posjedovni list: 6475

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KREDITNA UNIJA DEPONENT, ULICA KRALJA DRŽISLAVA 2, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	81173233226

### Podaci o katastarskim česticama

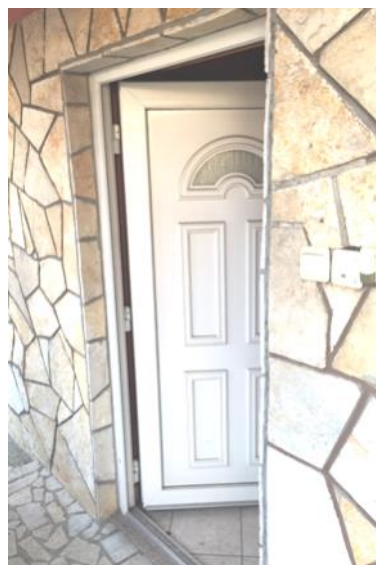
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4581	<b>KOZARCA JOSIPA</b>	349	33		
			KUĆA, ZGRADA, Sesvete, Ulica Josipa Kozarca 19	129			
			DVORIŠTE	220			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>349</b>			

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

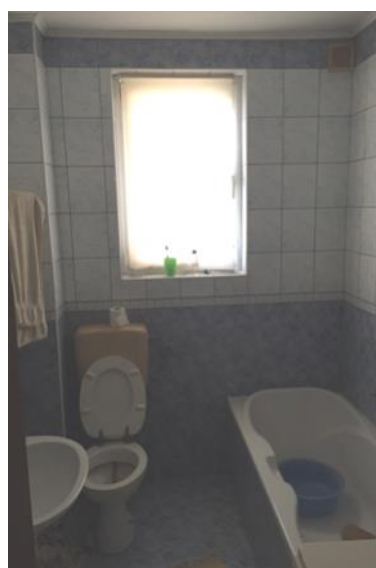


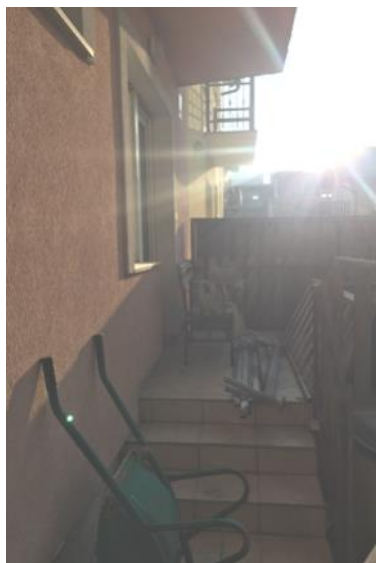
Sesvete, Josipa Kozarca 19

Predmetna nekretnina



Uređenje predmetne poluugrađene obiteljske stambene kuće—prizemlje





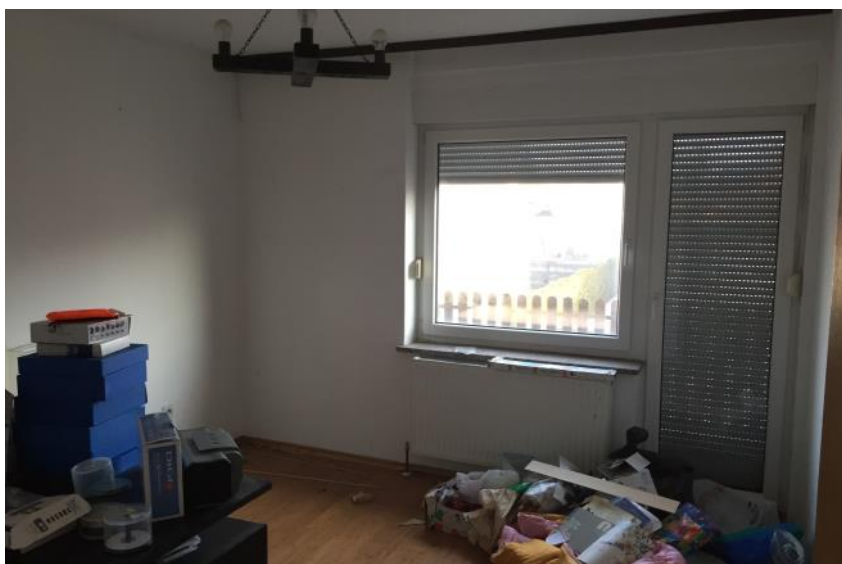
Uređenje predmetne poluugrađene obiteljske stambene kuće—prizemlje







Uređenje predmetne poluugrađene obiteljske stambene kuće—kat





Uređenje predmetne poluugrađene obiteljske stambene kuće—potkrovlje



Vanjsko uređenje

