



info@m-investa.hr
www.m-investa.hr

moderna - investa d.o.o.

Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16, 40 000 Čakovec
Tel. +385 (0) 40 390 833; 390 834; Fax. 390 835

**Ratko Matotek, dipl.ing.grad. REV i Dragutin Matotek, dipl.ing.
stalni sudski vještaci za graditeljstvo i procjenu nekretnina**

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina:	Stambena zgrada s pripadajućim zemljištem
Lokacija:	Kružna ulica 6, Beletinec, HR-42214 Sveti Ilija Varaždinska županija
Naručitelj:	OPĆINA SVETI ILIJA Trg Josipa Godrijana 2, HR-42214 Sveti Ilija OIB: 10443118219
Svrha:	Kupoprodaja
Broj elaborata:	051/22

Čakovec, veljača 2022.

SADRŽAJ

SAŽETAK PROCJENE

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina
REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)

1. UVOD
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA
3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU
4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)
5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA
6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 - 7.1. Zemljište
 - 7.2. Doprinosi i priključci
 - 7.3. Zgrada
 - 7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema
 - 7.5. Uzgredni troškovi

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja

Izjava procjenitelja

PRILOZI

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: **OPĆINA SVETI ILIJA**

Nekretnina: **Stambena zgrada s pripadajućim zemljištem**

Lokacija: **Kružna ulica 6, Beletinec, HR-42214 Sveti Ilija
Varaždinska županija**

Vlasništvo i identifikacija:

U ZK je upisana kuća bez zabilježbi gleda legaliteta.

zk.ul.br.	k.o.	zk.čest.br.
1688	Beletinec	10/1

Suvlasništvo: vidjeti priloženi ZK izvadak

Navedena nekretnina ima potrebne dozvole za legitimitet (legalnost izgradnje):

- ~građevinska dozvola: Ima Uporabnu dozvolu za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine
- ~uporabna dozvola: Ima - razred G/F
- ~energetski certifikat: Nije usklađena s upisom u Katastar
- ~površina nekretnina u ZK: Ne odgovara stanju na terenu
- ~opis nekretnina u ZK:

Datum procjene: 23. veljače 2022. godine
Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

Tržišna vrijednost:

1.100,00 €

odnosno

8.300,00 kn

prema srednjem tečaju HNB na dan procjene

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



MODERNA-INVESTA d.o.o.
Ruđera Boškovića 16, Čakovec
OIB: 45412397366
moderna investa
d.o.o.
č a k o v e c



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-6/2021-5
Varaždin, 7. siječnja 2021.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe MODERNA-INVESTA d.o.o. iz Čakovca, Ruđera Boškovića 16, predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi MODERNA-INVESTA d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, Ruđera Boškovića 16, OIB: 45412397366, kojoj je rješenjem broj 4 Su-102/2017-4 od 14. veljače 2017. dozvoljeno obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina te za područje elektrotehnike i procjene u elektrotehnici, dopunom rješenja broj 4 Su-102/2017-8 od 13. siječnja 2020. na način da se u obrazloženju rješenja doda još i stalni sudski vještak Dragutin Matotek, ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina**, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a **koje imenovanje teče od 15. veljače 2021.**

Obrazloženje

Pravna osoba MODERNA-INVESTA d.o.o., podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Dragutinu Matoteku zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja samo za područje graditeljstva i procjenu nekretnina uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (izvadak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Varaždinu za pravnu osobu, uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdano od strane nadležnog suda, presliku rješenja iz prethodnog mandata za pravnu osobu pod brojem 4 Su-102/2017-4 od 14. veljače 2017., presliku rješenja o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom za Ratka Matoteka pod brojem 4 Su-268/2020-4 od 15. prosinca 2020., presliku rješenja o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom za Dragutina Matoteka pod brojem 4 Su-269/2020-4 od 15. prosinca 2020., rješenje o ispravku pod brojem 4 Su-269/2020-5 od 21. prosinca 2020. za Dragutina Matoteka, potvrdu o zaposlenju za Ratka Matoteka, potvrdu o zaposlenju za Dragutina Matoteka, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu, zaključene ugovore o osiguranju od odgovornosti za zaposlenike društva: Ratka Matoteka i Dragutina Matoteka te popis obavljenih vještačenja iz prethodnog razdoblja).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka. 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije za pravnu osobu, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. MODERNA-INVESTA d.o.o., Čakovec, Ruđera Boškovića 16
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. na spis



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-269/2020-4
Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Dragutin Matotek, dipl. ing. građevinarstva iz Čakovca, Ulica braće Vajs 13, OIB: 45412397366 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-483/2016-4 od 21. prosinca 2016. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

Obrazloženje

Dragutin Matotek, dipl. ing. građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrde o stručnom usavršavanju u razdoblju od posljednjeg imenovanja te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-268/2020-4
Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Ratko Matotek, dipl. ing. građevinarstva iz Čakovca, Rudolfa Horvata 52, OIB: 40451051005 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-484/2016-4 od 21. prosinca 2016. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 22. prosinca 2020.

Obrazloženje

Ratko Matotek, dipl. ing. građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrde o stručnom usavršavanju u razdoblju od posljednjeg imenovanja te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić



CERTIFICATE
OF
RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Ratko Matotek REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/7
Issued on: 01/12/2017
Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA

Melita Bestvina
President
HDSViP

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

1. UVOD

Naručitelj: **OPĆINA SVETI ILIJA**
Nekretnina: **Stambena zgrada s pripadajućim zemljištem**
Lokacija: **Kružna ulica 6, Beletinec, HR-42214 Sveti Ilija**
Varaždinska županija

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 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 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 68/20)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Financijska stabilnost (svibanj 2021.) Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N., Vizek, M. (2021.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ekonomski institut, Zagreb
- Varaždinska županija, Procjeniteljsko povjerenstvo (ožujak 2021.) Izvješće o tržištu nekretnina za 2020. godinu za područje Varaždinske županije
- Statistika Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći

nalaz i mišljenje vještaka *procjembeni elaborat*

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti**
Osnovica: **Tržišna vrijednost**
Svrha: **Kupoprodaja**

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.

Datum očevida: **26.05.2021.**

Dan kakvoće: **23.02.2022.**

Dan vrednovanja: **23.02.2022.**

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

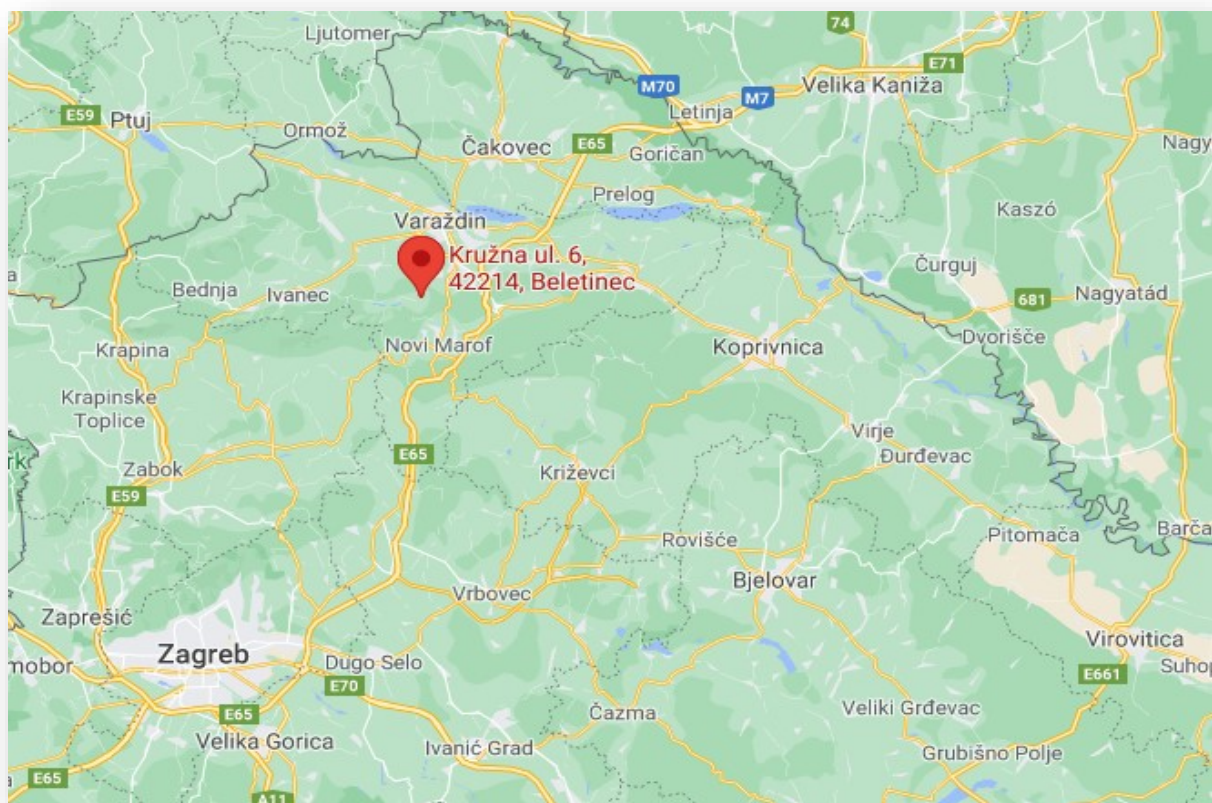
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud:	Varaždin	
ZK odjel:	Varaždin	
Katastarska općina:	Beletinec	
Uložak broj:	1688	
Čestica:	10/1	
Opis nekretnine:	kuća i dvorište Lovreščak	154,00 m ²
	Sveukupno:	154,00 m ²
Suvlasništvo:	vidjeti priloženi ZK izvadak	
Katastar:	k.o. Beletinec	
	kat.čest.br. 10/1	
	- kuća i dvorište	154,00 m ²
	Sveukupno:	154,00 m ²
Teret:	- Nema! - vidljivo iz ZK izvotka	
	- Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) <i>Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.</i>	
Legalitet:	- U ZK je upisana kuća bez zabilježbi gleda legaliteta.	
	- Za zgradu je ishođena Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine od 25.05.2021. godine, izvršna i pravomoćna od 27.05.2021. godine.	
	- Nekretnina ima neposredan pristup na javnu prometnicu na kat.čest.br. 1121, k.o. Beletinec - put u Beletincu u vlasništvu Republika Hrvatska - javno dobro u općoj uporabi - pravo upravljanja ŽUC-a (1/1).	
	- Energetski certifikat je razred G/F.	
Ostale napomene:	Na dan očevida zgrada se ne koristi i ne održava te je u ruševnom stanju.	
Posebne pretpostavke:	Nema.	

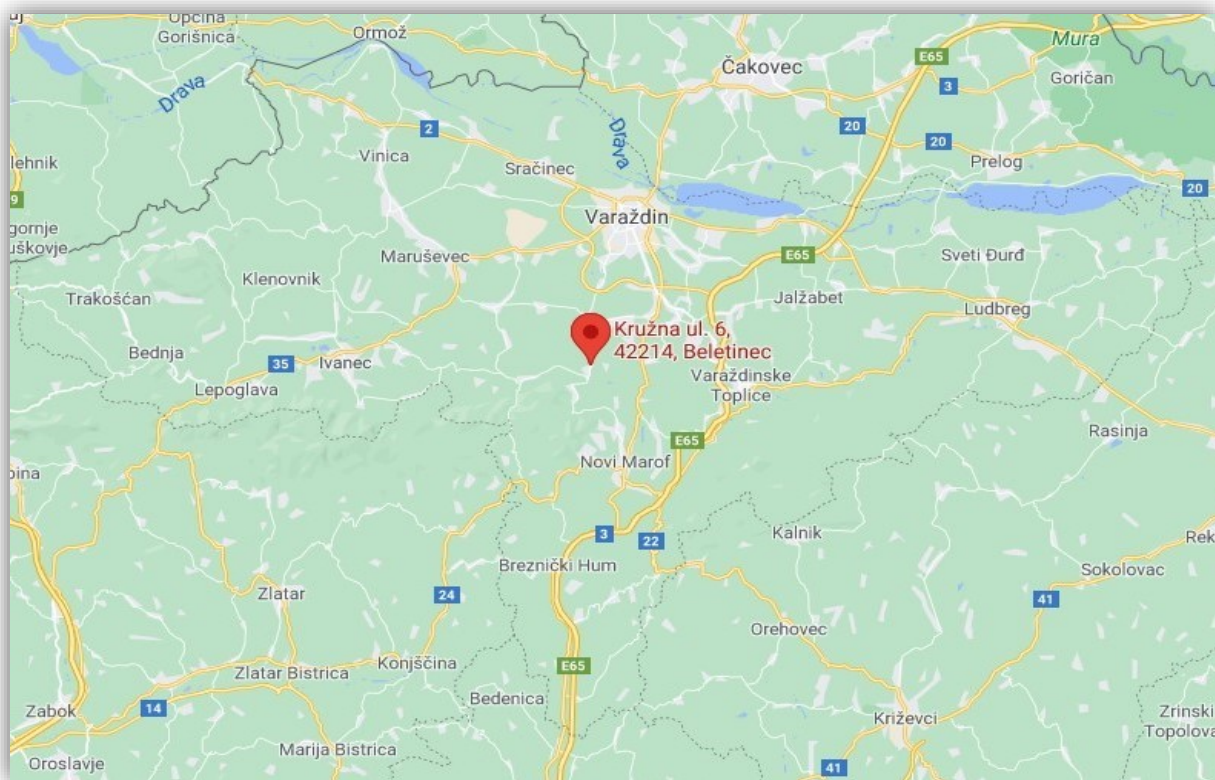
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - mikrolokacija (položaj unutar naselja)



Izvor: www.google.com

Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: Kružna ulica 6, Beletinec, HR-42214 Sveti Ilija
Varaždinska županija

Okolne nekretnine su pretežito stambene namjene individualne izgradnje s pratećim pomoćnim i gospodarskim zgradama.

Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.

Parkiranje je omogućeno u dvorišnom dijelu parcele.

Javna komunalna infrastruktura

Izvedena je sljedeća javna komunalna infrastruktura na koju je moguće priključenje:

- vodovod
- električna struja
- plin
- telefon

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana (imisije i sl.).

TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koeficijent	NGP m ²	BGP m ²	BV m ³
Stambena zgrada					
Podrum					
spremište (nema pristupa)	26,35	0,00	0,00	0,00	0,00
Prizemlje					
stambeni prostor	26,35	1,00	26,35	k =	prosječno h =
spremište (urušeno)	14,74	0,00	0,00	1,19	4,34 m
SVEKUPNO:	67,44		26,35	31,36	136,10
<i>Izvor podataka: Izmjera na licu mjesta.</i>					

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Stambena zgrada s pripadajućim zemljištem
Kružna ulica 6, Beletinec, HR-42214 Sveti Ilija

NGP	=	26,35	m²
BGP	=	31,36	m²
BV	=	136,10	m³

3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

Stambena zgrada



Vanjsko uređenje



4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Priključci

vodovod	-	priključen
kanalizacija	-	nije priključena
telefon	-	nije priključen
el. struja	-	nije priključena
plin	-	nije priključen

Zgrada -

Stambena zgrada

Namjena:	stambena
Godina građenja:	cca 1950
Godina uređenja:	-
Etaže:	podrum + prizemlje
Položaj:	uz jugoistočnu među
Prostorije:	u svemu prema točki Tabelarni prikaz geometrijskih podataka
Temelji:	zidani
Nosiva konstrukcija:	zidovi od opeke
Međukatna konstrukcija:	drveni grednik
Krovna kon. + pokrov:	drvena, dvostrešna konstrukcija s pokrovom od crijepa
Limarija:	nije izvedena
Pročelje:	ožbukano
Vanjska stolarija:	drveni, dvostruki prozori, ostakljeni jednostrukim staklom; drvena, ulazna vrata
Pregradni zidovi:	od opeke
Obrada zidova:	ožbukani i obojani
Obrada podova:	linoleum
Unutarnja stolarija:	-
Instalacije:	- Elektroinstalacije: provedene - Telefon: nije proveden - Vodovod: proveden - Kanalizacija: nije provedena - Plin: nije proveden - Grijanje: nije provedeno - Klima: nema - Dodatne instalacije: nema
Sanitarije:	nema
Okoliš:	zatravljeno, nije održavano
Opći dojam:	na dan očevida zgrada se ne koristi i slabo se održava
Ostalo:	na parceli je uz stambenu zgradu izgrađeno spremište, koje je u vrlo lošem stanju pa će se vrijednost nekretnine umanjiti za troškove uklanjanja

5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Državni zavod za statistiku (www.dzs.hr)

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

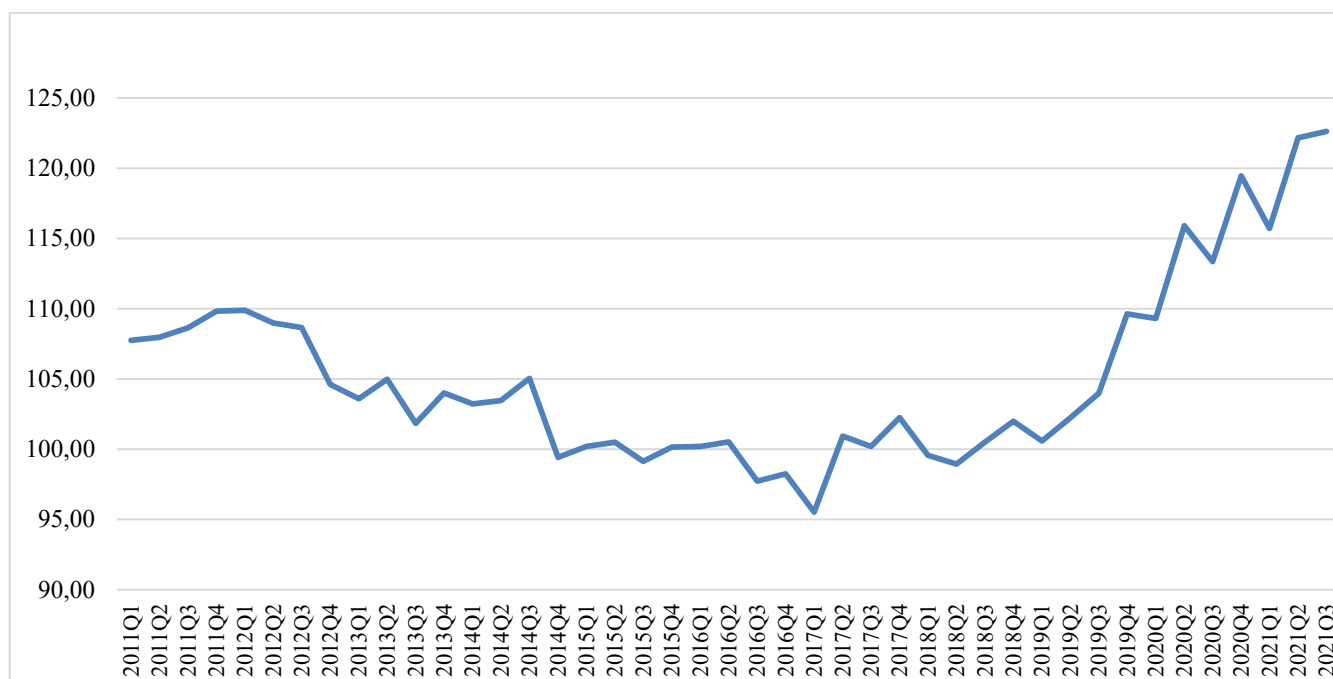
HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year		Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾				
			ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)



Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)

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 12/2021

222,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,17%

Promjena u odnosu na godinu dana

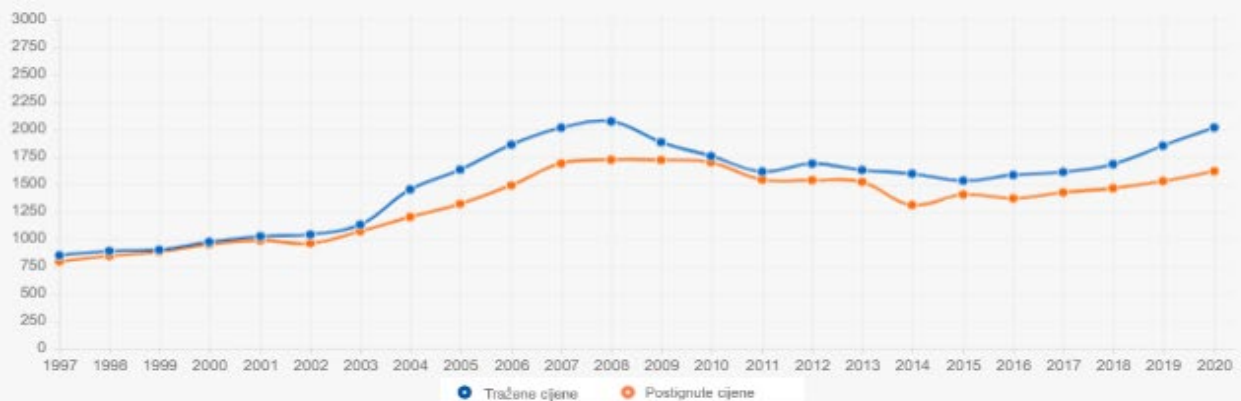
7,34%

U odnosu na početak godine

7,02%

Tražene i postignute cijene

Graf prikazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.

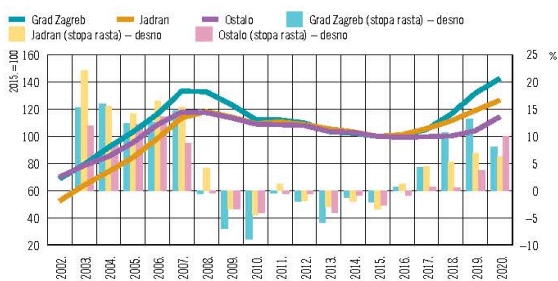


Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: *Financijska stabilnost (svibanj 2021.) Hrvatska narodna banka*

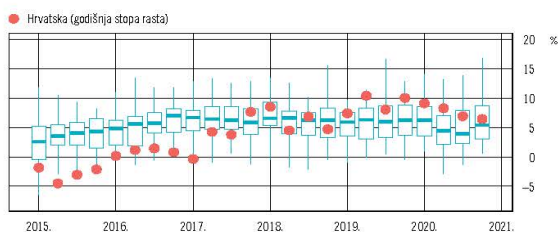
4. Nekretnine

Slika 4.1. Dok se u Zagrebu i na Jadranu rast cijena stambenih nekretnina usporava, u ostatku se Hrvatske intenzivira



Napomena: Regiju Jadran čini 139 jadranskih općina/gradova (za detalje vidi u: Kunovac, Kotarac (2019.): Cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj).
Izvor: DZS

Slika 4.2. Rast cijena nekretnina u Hrvatskoj veći je od europskog prosjeka



Napomena: Boxplot dijagram na slici prikazuje distribuciju godišnjih stopa promjene cijena nekretnina u EU-u. Za svaku su razdoblje prikazani karakteristični elementi: medijan, donji i gornji kvartil te najmanji i najveći podatak koji se nalazi unutar 1,5 puta interkvartilnog raspona gledajući od donjega, odnosno gornjega kvartila. Neatipične vrijednosti izvan navedenog intervala nisu prikazane.
Izvor: Eurostat

Iako je tržište stambenih nekretnina u 2020. godini pokazalo otpornost na aktualnu krizu, u idućem bi razdoblju mogli jačati rizici za financijsku stabilnost povezani s tim tržištem. Bez obzira na nepovoljna gospodarska kretanja, potrese i nesigurnosti vezane uz pandemiju, zabilježen je daljnji porast cijena stambenih nekretnina i ubrzavanje stambenoga kreditiranja te nastavak rasta građevinskog sektora uz razmjerno blag pad ukupnog broja kupoprodajnih transakcija. Budući da su prema brojnim pokazateljima cijene nekretnina trenutačno previsoke u odnosu na "ravnotežnu razinu", nastavak snažnog rasta cijena mogao bi znatno povećati rizike povezane s njihovim padom i slabljenjem likvidnosti tržišta nekretnina te padom vrijednosti kolaterala u bilancama banaka.

Tržište stambenih nekretnina – cijene i broj transakcija

Cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti u 2020. godini, obilježenoj pandemijom, potresima i snažnom kontrakcijom gospodarske aktivnosti. Godišnja stopa rasta cijena stambenih nekretnina iznosila je 7,7%, i tek se blago usporila u odnosu na porast od 9% iz 2019. godine. Time je razina indeksa cijena stambenih nekretnina za cijelu Hrvatsku u 2020. godini premašila razine iz razdoblja prije izbijanja svjetske financijske krize 2008. i dosegla dosad najviše vrijednosti. Unatoč nepovoljnim tekućim kretanjima i povišenoj neizvjesnosti u vezi s brzinom oporavka, cijene u Gradu Zagrebu i na Jadranu nastavile su rasti, iako po nešto nižim stopama nego prethodnih godina, dok se u ostatku Hrvatske rast cijena stambenih nekretnina

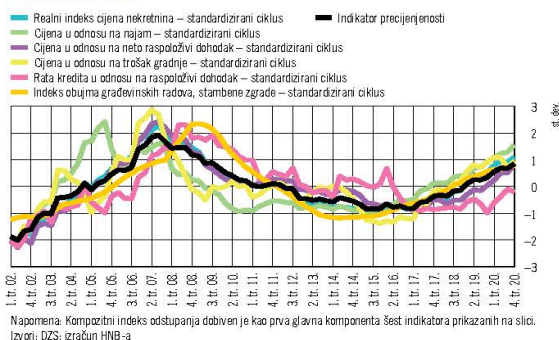
nina čak i ubrzao (Slika 4.1.). Djelomice se to može objasniti i činjenicom da su u tom području, nakon dugotrajnog pada u godinama nakon svjetske financijske krize praćenog dvogodišnjom stagnacijom, cijene počele rasti tek 2019. godine.

Rast cijena nekretnina u novijem razdoblju poticali su iznimno povoljni uvjeti financiranja, nastavak programa subvencioniranja stambenih kredita te stabilnost zaposlenosti i dohoda uz rast štednje kućanstava, koji se vjerojatno djelomice alocirao i u nekretnine, s obzirom na niske prinose koje nosi financijska imovina. Osim toga, otpornost cijena stambenih nekretnina u krizi izazvanoj pandemijom, tj. nevoljkost prodavatelja za njihovim snižavanjem, odražava njihovu percepciju trenutne krize kao kratkotrajne – izgledno je kako bi zbog duljeg trajanja trenutne makroekonomske situacije došlo do znatnih korekcija cijena. Konačno, pozitivan poticaj potražnji daju i novi trendovi u načinu života potaknuti pandemijom, kao

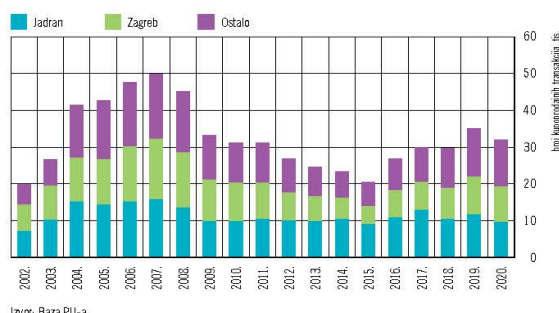
što su rad od kuće i držanje fizičke distance, zbog kojih se kućanstva odlučuju na život izvan središta grada te kupnju većih stambenih objekata. Takvo kretanje cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj u pandemijskoj 2020. godini usporedivo je s onim u ostatku EU-a, u kojemu su u prošloj godini nastavljeni trendovi rasta cijena iz pretpandemijskog razdoblja uz nešto manji rast cijena nego u Hrvatskoj (Slika 4.2.).

Kompozitni indeks odstupanja cijena nekretnina od procijenjene ravnotežne razine signalizira određenu precijenjenost cijena stambenih nekretnina (Slika 4.3.). Svi pojedinačni pokazatelji koji se koriste u izračunu indeksa, osim omjera rate kredita u odnosu na raspoloživ dohodak, bili su iznad svojega dugoročnog trenda, što uzimajući u obzir nepovoljna ekonomska kretanja može upućivati na rastući nesklad između cijena nekretnina i makroekonomskih varijabla koje bi ih trebale određivati.

Slika 4.3. Cijene nekretnina iznad su razine određene fundamentima



Slika 4.4. U 2020. godini zabilježen je umjereni pad broja transakcija stambenih nekretnina

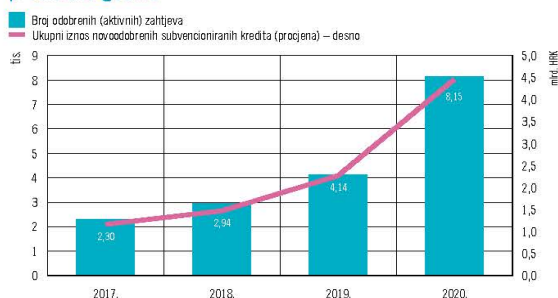


U 2020. godini zabilježen je pad broja kupoprodaja stambenih nekretnina od 8,6%, nakon višegodišnjeg rasta, koji je započeo 2016. godine, uz stagnaciju u 2018. godini. Uzimajući u obzir okolnosti izazvane pandemijom, poput epidemioloških mjera fizičkog distanciranja, koje su otežavale uobičajen postupak kupoprodaje nekretnina, te nesigurnost vezanu uz kretanja na tržištu rada, taj je pad bio umjeren. Najveći pad broja transakcija, za gotovo petinu, zabilježen je na Jadranu, čemu je pridonijela i neizvjesnost vezana uz turistička kretanja i isplativost ulaganja u nekretnine u svrhu turističkog najma. Potražnja za nekretninama stranih državljana u jadranskim županijama i u prošloj je godini bila snažna, a udio stranaca u ukupnom broju transakcija sličan kao u 2019. godini, na razini od prosječno četvrtine svih transakcija na Jadranu, a ponegdje i više – u Istri otprilike 40% svih kupoprodaja (vidi Okvir 2. Regionalne razlike u potražnji za nekretninama). Pad ukupnog broja transakcija na tržištu, uz trend rasta cijena, pokazuje da su prodavatelji bili spremni odgoditi prodaju nekretnine u slučaju manjeg interesa kupaca (engl. *wait and see*), a ne spuštati cijene.

Prošlogodišnji potresi koji su najviše pogodili središte Zagreba i Sisačko-moslavačku županiju nanijeli su znatnu štetu stambenom fondu na tim područjima. Iako su potresi bili vrlo važan čimbenik dinamike kupoprodaje na pogođenim područjima, područja najviše nastradala razornim potresima čine relativno malen udio u uobičajenoj strukturi transakcija, približno 3% na razini Hrvatske, pa kretanje cijena u tim područjima ne utječe znatnije na agregatno kretanje cijena.

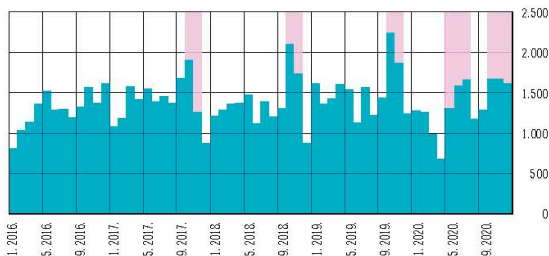
Broj odobrenih zahtjeva za subvencioniranje stambenih kredita putem APN-a znatno je porastao u odnosu na prethodne godine (Slika 4.5.). Gotovo udvostručenje broja subvencioniranih kredita na 8.150 upućuje na sve veću popularnost takvog načina kupnje stambenih nekretnina (vidi Sliku 3. u Okviru 2. Regionalne razlike u potražnji za nekretninama), pri čemu se procjenjuje da je otprilike četvrtina stambenih transakcija na tržištu u prošloj godini realizirana u sklopu tog programa. Uvođenje drugog ciklusa subvencioniranja stambenih kredita, jer ciklusi su bili provedeni u ožujku i rujnu 2020., kao posljedica je imalo znatno nižu varijabilnost broja transakcija unutar

Slika 4.5. Broj odobrenih zahtjeva za subvencioniranim stambenim kreditima u 2020. znatno je veći u odnosu na prethodne godine



Izvor: APN; izračun HNB-a

Slika 4.6. Uvođenjem dvaju godišnjih ciklusa subvencioniranja ujednačila se unutargodišnja dinamika broja transakcija



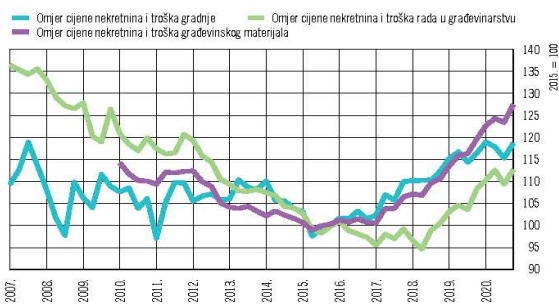
Napomena: Mjeseci u kojima su realizirane transakcije uz pomoć APN-a osjenčani su.
Izvori: Baza PU-a; izračun HNB-a

godine, koje su prethodnih godina bile koncentrirane unutar vrlo kratkoga vremenskog intervala (Slika 4.6.). U 2021. godini pravila subvencioniranja izmijenjena su te je ovogodišnji krug zaprimanja zahtjeva započeo 29. ožujka i provodit će se do alokacije planiranih 50 mil. kuna.

Građevinski sektor

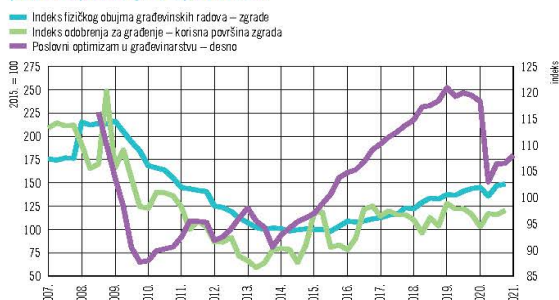
Nakon kratkotrajnog zastoja početkom 2020. godine, obujam građevinskih radova na zgradama nastavio je rasti. Ove će godine rastu aktivnosti pridonijeti obnova potresom oštećenih stanova i kuća kao i aktivnost na izgradnji infrastrukturnih projekata potaknuta još većim priljevom sredstava iz europskih fondova. Pritom manjak radne snage može ograničiti intenzitet jačanja aktivnosti, dok bi upošljavanje resursa na obnovi postojećih objekata moglo donekle suziti ponudu novih stambenih građevina.

Slika 4.7. Rast cijena stambenih nekretnina bio je brži od rasta troškova gradnje



Izvori: DZS, Eurostat

Slika 4.8. Indeks optimizma u građevinarstvu nakon snažnog pada započeo je s oporavkom



Izvori: DZS, HNB

Neizvjesnost izazvana pandemijom utjecala je na blago smanjenje broja izdanih građevinskih dozvola u prošloj godini kao i na snažan pad optimizma u sektoru građevinarstva (Slika 4.8.). Dostupni podaci za početak 2021. o poslovnom optimizmu u građevinarstvu i broju izdanih građevinskih dozvola upućuju na postupni oporavak pouzdanja.

Troškovi u građevinarstvu i u protekloj su godini rasli sporije od cijena nekretnina (Slika 4.7.). Pritom su troškovi rada rasli brže od troškova građevinskog materijala. U 2021. godini očekuje se znatan rast troškova materijala kao posljedica rasta cijena željeza na svjetskom tržištu i povećanja domaće potražnje radi sanacije šteta nastalih u zagrebačkom i pokupskom potresu. Navedeni bi čimbenici također mogli stvarati pritisak na cijene novih stanova, a time neizravno i na cijene postojećih stambenih objekata, na koje otpada glavnina transakcija na tržištu.

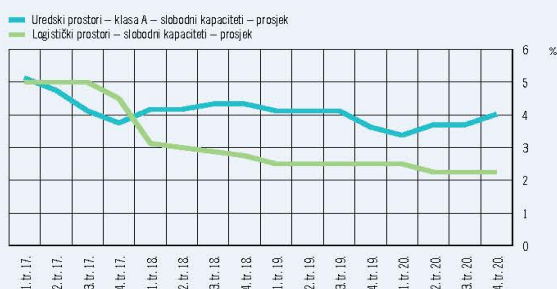
Analitički prilog: Tržište komercijalnih nekretnina

Zdravstvena kriza znatno je utjecala na aktivnost u sektoru komercijalnih nekretnina, pri čemu je taj utjecaj vrlo heterogen na različite segmente tržišta. Dok su slobodni uredski kapaciteti porasli, raspoloživost logističkih prostora blago se smanjila. Slično kao i kod stambenih nekretnina, aktivnost na tržištu smanjila se u odnosu na razdoblje prije pandemije, što se ponajprije može objasniti velikim padom u segmentu hotela, dok se u transakcijama maloprodajnih i uredskih prostora čak i povećala.

Raspoloživost uredskih prostora klase A u razdoblju od 2017. do prvog tromjesečja 2020. godine stabilizirala se na niskoj razini od oko 3% ukupnih uredskih kapaciteta za najam. Ipak, na kraju 2020. zabilježen je blagi porast (Slika 1.), na razinu od 4%, što može biti posljedica učestalog rada od kuće, koji je prije pandemije bio slabo zastupljen, i raslojavanja potražnje za uredskim prostorima nakon potresa u Zagrebu. Istodobno su se cijene najma uredskog prostora stabilizirale nakon prethodnog rasta, neovisno je li riječ o uredskim prostorima klase A (14 EUR/m²) ili B (10,5 EUR/m²), a dostupni podaci o prinosima na ulaganje u uredske prostore klase A upućuju na njihov postupni pad.

Nakon izbijanja pandemije u proljeće 2020. raspoloživost logističkih prostora dodatno se smanjila s već vrlo niskih razina (oko 2%). Stopa popunjenosti visoka je zbog ograničene ponude novih projekata i činjenice da se ponuda uglavnom odnosi na starije zgrade, dok su cijene najma i prinosi logističkih prostora, koji su ostali nepromijenjeni tijekom 2020., viši u odnosu na druge usporedive zemlje.

Slika 1. Raspoloživost uredskih i logističkih prostora

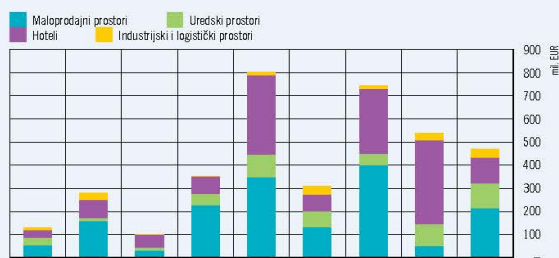


Napomena: Podaci se odnose na Grad Zagreb i okolicu.
Izvori: CBRE; Colliers; OW CBS International; Spiller Farmer nekretnine

U segmentu maloprodajnih prostora zabilježena su divergentna kretanja u segmentu tržišta A i B. Raspoloživost slobodnih prostora za najam, koja se od 2015. godine kontinuirano smanjivala, u segmentu tržišta B smanjila se i u 2020., na 9%. Istodobno je raspoloživost slobodnih prostora za najam u segmentu tržišta A tijekom pandemijske godine blago porasla, no i dalje je relativno niska (4%). Prinosi za segment A u istom razdoblju nisu se znatno mijenjali, na razini od oko 7%, što je praćeno relativnom stabilnošću cijena najma, dok su se cijene najma za segment B smanjile.

Aktivnost u sektoru komercijalnih nekretnina mjerena iznosom kupoprodajnih investicijskih transakcija, prema podacima jedne od privatnih agencija, u posljednjih je nekoliko godina jačala posebice u segmentu hotela (u apsolutnom i relativnom iznosu zabilježene su najviše vrijednosti), dok su vrijednosti transakcija uredskih i maloprodajnih prostora oscilirale. U odnosu na pretkriznu 2019. godinu, promet na tržištu maloprodajnih i uredskih prostora u 2020. povećao se, a istodobno je zabilježen velik pad transakcija u segmentu hotela (Slika 2.). Također, zbog nemogućnosti putovanja i velike pogodenosti turističkog sektora, pojačan oprez investitora u hotele i slične zgrade doveo je do pada izdanih novih građevinskih dozvola. U istom analiziranom razdoblju transakcije u segmentu industrijskih i logističkih centara bile su najmanje zastupljene kao posljedica nedostatka ponude. Unatoč tome što postoji snažan interes investitora u segmentu logističkih prostora, zbog ograničene ponude postojećih prostora većina investicija ipak se realizira izgradnjom novih nekretnina. Može se zaključiti da u uvjetima pandemije internetska kupnja barem zasad nije preusmjerila potražnju s maloprodajnih prostora na logističke centre.

Slika 2. Procjena godišnjih iznosa kupoprodajnih transakcija upućuje na rast potražnje u segmentu maloprodajnih prostora



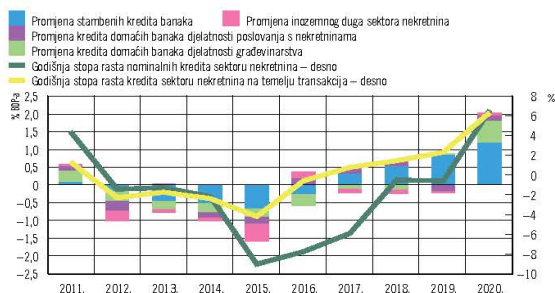
Napomena: Procjena se ne odnosi na ukupne transakcije, već samo na investicijske transakcije (engl. investment deals) koje su zabilježene na tržištu. Također, ne uključuje investicije u izgradnju.
Izvor: Colliers

Financiranje tržišta nekretnina

U 2020. godini dug povezan sa sektorom nekretnina nastao je rasti. Rastu je najviše pridonosio rast obujma stambenih kredita od 1,1 p. b. BDP-a i kredita djelatnosti građevinarstva od 0,6 p. b. BDP-a, koji je većinom posljedica domaćeg refinanciranja dijela dospjelog inozemnog duga jednog poduzeća, a ne promjene trenda zaduživanja cijelog sektora (Slika 4.9.). Rast obujma stambenih kredita potiču povijesno niske kamatne stope na zaduživanje (Slika 4.10.), subvencionirano kreditiranje te stabilnost zaposlenosti i dohodaka, što pridonosi nastavku pada trenda omjera rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstava (slike 4.11. i 4.12.).

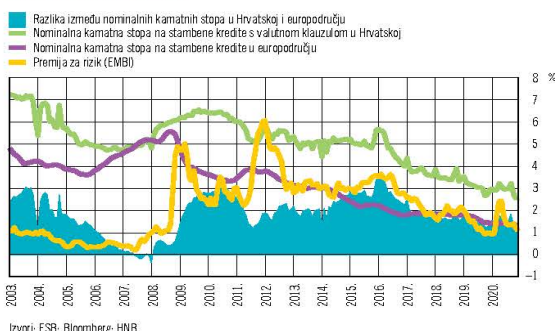
Ubrzanju rasta stambenih kredita (vidi poglavlje 3. Sektor kućanstava) znatno je pridonio novi ciklus programa subvencioniranja putem APN-a, pri čemu se među novim kreditima

Slika 4.9. U 2020. godini nastavio se rast stambenih kredita



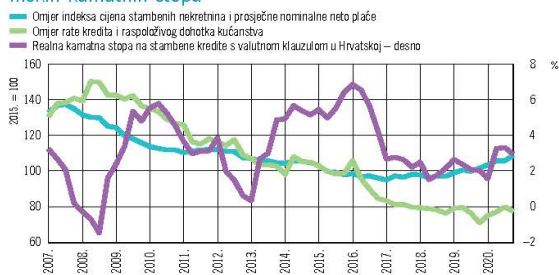
Napomena: Promjene domaćeg duga po komponentama izračunate su iz podataka o transakcijama. U inozemni dug uključeni je dug djelatnosti poslovanja s nekretninama i djelatnosti građevinarstva.
Izvor: Izračun HNB-a

Slika 4.10. Kamatne stope na stambene kredite pale su na dosad najniže razine



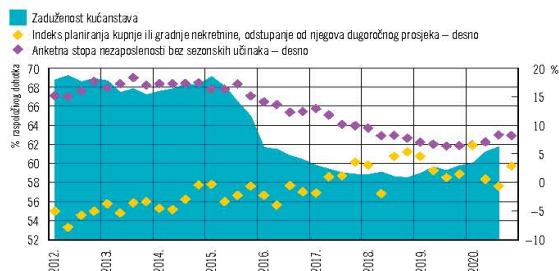
Izvori: ESB, Bloomberg, HNB

Slika 4.11. Neto plaće rastu sporije od cijena nekretnina, dok udio rate kredita u raspoloživom dohotku pada uz podršku niskih kamatnih stopa



Napomena: Rata kredita odnosi se na prosječan stambeni kredit uz kamatnu stopu prikazanu na Slici 4.10, potreban za kupnju stana od 50 metara četvornih po cijeni relevantnoj u tom razdoblju.
Izvor: DZS; izračun HNB-a

Slika 4.12. Optimizam potrošača i tek blagi rast nezaposlenosti povoljno su utjecali na potražnju za nekretninama



Napomena: Indeks planiranja kupnje ili gradnje nekretnine izračunat je na osnovi odgovora na pitanje potrošača o planovima kupnje ili gradnje nekretnine u sljedećih dvanaest mjeseci iz HNB-ove ankete pouzdanja potrošača.
Izvor: HNB

udio onih vezanih uz APN povećao na otprilike trećinu, dok u prethodnim godinama nije prelazio 20%. Analiza granularnih podataka o uvjetima kreditiranja potrošača (vidi Okvir 1. Novi izvor podataka o uvjetima kreditiranja) ne upućuje na znatnije rizike povezane sa standardima odobravanja stambenih kredita, no ne treba zanemariti njihovu ranjivost u slučaju većeg pada cijena nekretnina.

Aktualni rizici povezani s tržištem nekretnina

Ponuda i potražnja za stambenim nekretninama u idućem će razdoblju biti određena brzinom i intenzitetom oporavka. Prodavatelji su dosad bili spremni odgoditi prodaje u slučaju da ne uspiju postići tražene cijene. No, ako oporavak bude sporiji i slabiji od očekivanja, smanjit će se i tražene cijene, osobito u slučaju da prodavatelji ne budu spremni na duže čekanje ku-

paca. Također, sporiji oporavak turističke aktivnosti mogao bi pogoditi ulagače u turističke nekretnine. Dio tih ulagača koji se financirao zaduživanjem mogao bi se suočiti s otežanom otplatom dugova, što bi moglo povećati ponudu nekretnina na tržištu. S druge strane, sporiji oporavak i eventualni stečajevi poduzeća praćeni porastom nezaposlenosti nakon povlačenja potpora mogli bi smanjiti potražnju za stambenim nekretninama. Također, s poteškoćama pri otplatama mogli bi se suočiti i pojedini dužnici kojima su prihodi ovisni o najviše pogodnim djelatnostima.

Iako subvencioniranje stambenih kredita može djelovati stabilizacijski na tržište nekretnina u kriznim uvjetima, njegovo intenziviranje moglo bi povećavati odstupanje cijena neket-

nina od ocijenjenih ravnotežnih vrijednosti. Subvencioniranje stambenih kredita putem APN-a i u ovoj će godini nastaviti podržavati potražnju, ali čini se ipak u nešto manjem obujmu nego u prethodnoj godini zbog ograničavanja ukupne količine raspoloživih sredstava za subvencioniranje.

U slučaju snažnog pada potražnje za nekretninama i znatnijeg pada cijena materijalizirali bi se rizici vezani uz slabu likvidnost tržišta i pad vrijednosti kolaterala. Međutim, s obzirom na navedene čimbenike koji djeluju u smjeru povećanja ponude nekretnina i slabljenja pritiska na rast cijena, može se zaključiti kako su ti rizici kratkoročno razmjerno niski. No, u slučaju nastavka snažnog rasta cijena vjerojatnost materijalizacije tih rizika znatno se povećava u srednjem roku.

Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	Varaždinska		
Grad/Općina:	Sveti Ilija		
Naselje:	Beletinec		
Razvojna skupina:	6. od 8	Izvor podataka:	MRRFEU
Indeks razvijenosti:	102,334		
Tip nekretnine:	stambeni objekt (kuća)		
Broj ponuda:		Izvor podataka:	Go home
- za grad/općinu:	8		
- za naselje:	0		
Prosječna cijena ponuda:			
- za grad/općinu:	504 €/m2		
- za naselje:	- €/m2		
Ostvarene kupoprodaje za naselje u posljednje 4 godine:	2018 = 0 2019 = 2 2020 = 1 2021 = 0 2022 = 0	Izvor podataka:	eNekretnine

Navedeni podaci primijenit će se prilikom vrednovanja predmetne nekretnine i utvrđivanja tržišne vrijednosti.

Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

U nastavku su priloženi podaci dostupni u sustavu eNekretnine za građevinska zemljišta na predmetnom području koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije ulaznih podataka zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene pomoću objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Datum kupoprodaje	04.02.2019.	02.11.2018.	12.09.2019.	07.02.2019.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Sveti Ilija	Sveti Ilija	Beretinec	Beletinec
	kat.čest.br.			
	862	1033/1	246/1	82/1
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	92.789,00	133.684,54	7.695,00	5.000,00
Prodajna cijena (€)	12.500,00	18.000,00	1.041,33	674,77
Površina (m2)	1.942,20	3.883,00	171,00	115,09
Cijena (€/m2)	6,44	4,64	6,09	5,86

Izvor podataka: sustav eNekretnine

6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

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.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

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.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

POREDBENA METODA - odabrana metoda za zemljište u troškovnoj metodi

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA - odabrana metoda za cijelu nekretninu

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

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.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

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.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$\begin{aligned}PV &= (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ \\M &= (q^n - 1)/q^n(q - 1) \\q &= 1 + (p/100)\end{aligned}$$

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1. Zemljište

Datum kupoprodaje	04.02.2019.	02.11.2018.	12.09.2019.	07.02.2019.	
Lokacija (<i>detajniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Sveti Ilija	Sveti Ilija	Beretinec	Beletinec	
	kat.čest.br.				
	862	1033/1	246/1	82/1	
Kategorija zemljišta	I	I	I	I	
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	
Prodajna cijena (kn)	92.789,00	133.684,54	7.695,00	5.000,00	
Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije (kn/€)	7,423120	7,426919	7,389592	7,409916	
Prodajna cijena (€)	12.500,00	18.000,00	1.041,33	674,77	
Površina (m ²)	1.942,20	3.883,00	171,00	115,09	
Cijena (€/m ²)	6,44	4,64	6,09	5,86	
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	102,334	102,334	102,334	102,334
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	102,334			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m ²)	6,44	4,64	6,09	5,86
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)		27,95%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	100,59	102,00	103,98	100,59
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	122,62			
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,22	1,20	1,18	1,22
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)	7,86	5,57	7,19	7,15
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Mjera građevinskog korištenja	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
Ukupna korigirana cijena (€/m²)	7,86	5,57	7,19	7,15	

Srednja vrijednost (€/m²)	6,90
---	-------------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,69	-1,60	0,02	-0,02
Relativno odstupanje od medijana	9,62%	-22,32%	0,28%	-0,28%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,69	1,60	0,02	0,02
Kvadrat odstupanja	0,48	2,56	0,00	0,00
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	7,17			
Standardna devijacija	0,87			
Dvostruka standardna devijacija	1,74			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,58			

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano: **6,90 €/m²**

Zemljište (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
154,00	6,90	1,00	1,00	1.062,60	I
SVEUKUPNO:				1.062,60	
				ili	6,90 €/m²

Prilog 4. Pravilnika. Kategorije zemljišta

Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (I).

Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (II).

Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi (III).

Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja (IV).

PRILOG 4

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

7.2. Doprinosi i priključci

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m³ BV zgrade.

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi: 0,00 kn/m³
 $K1 = 136,10 \text{ m}^3 \times 0,00 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 0,00 \text{ €}$

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi: 2,82 kn/m³
 $K2 = 136,10 \text{ m}^3 \times 0,37 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 50,36 \text{ €}$

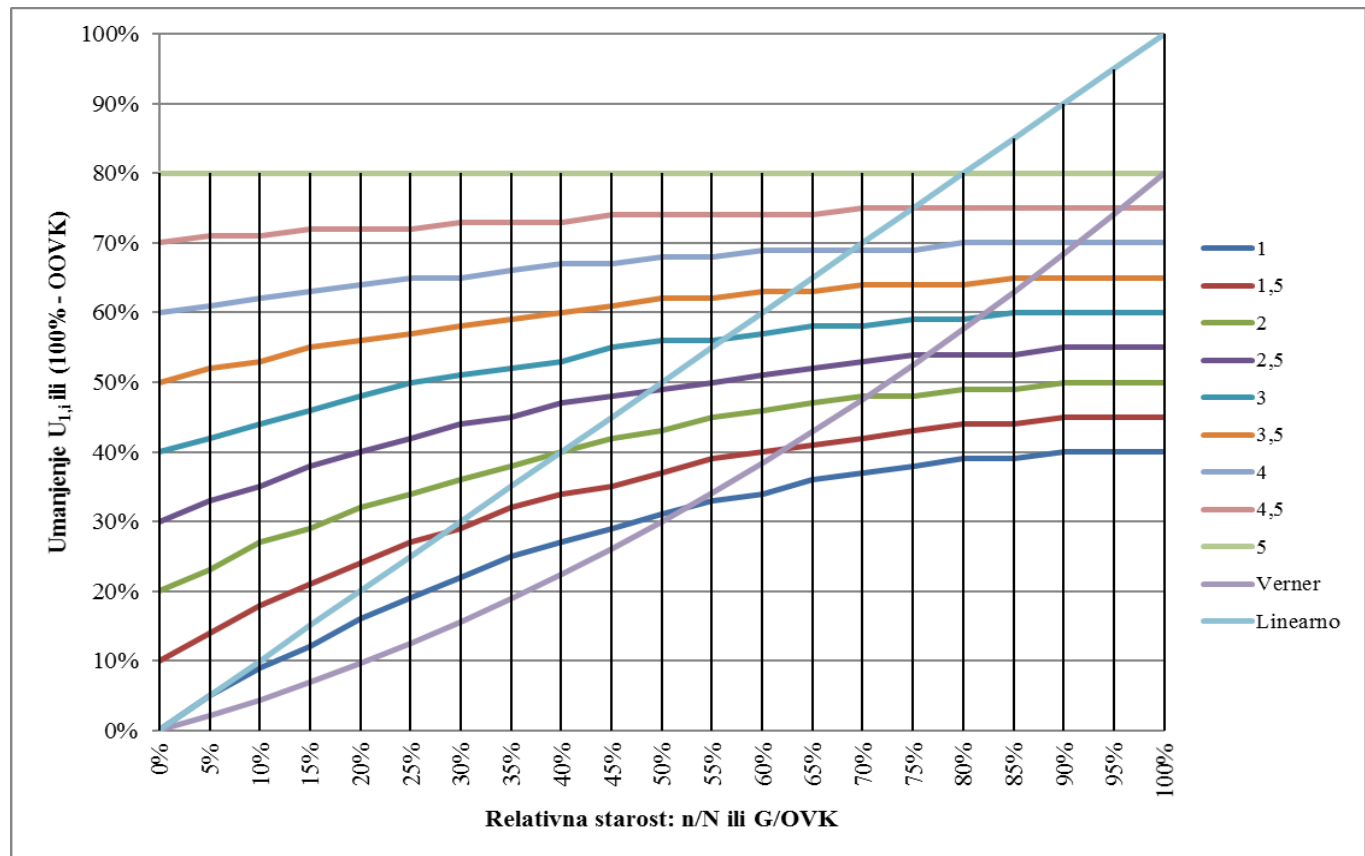
Cijena priključaka iznosi : $K3 = 400,00 \text{ €}$ (voda)

Ukupna vrijednost (K) = K1 + K2 + K3 =

0,00 + 50,36 + 400,00 = 450,36 €

FK matrica				
Kriterij		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu



Grafikon. FK matrica

7.3. Zgrada - **Stambena zgrada**

NGP = 26,35 m²

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 465 €/m² NGP
 ili 391 €/m² BGP

Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 26,35 × 465 = 12.252,75 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 465 × 0,00 = 0 €/m² NGP

Građevinska vrijednost (GV) = 26,35 × 0 = 0,00 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene:		2022									
Godina građenja:		1950									
Godina rekonstrukcije:		-									
Starost zgrade:		72									
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):		80 god									
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	0% × OVK =	0 god									
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):		80 god									
Preostali vijek korištenja (OVK' - G):		8 god									
Odabrani faktor korištenja FK - prema uvjetima in situ: Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	<table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="text-align: center;">A</td> <td style="padding: 0 5px;">lokacija/tržište</td> <td style="text-align: center;">4,5</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">B</td> <td style="padding: 0 5px;">zgrada općenito</td> <td style="text-align: center;">3,0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">C</td> <td style="padding: 0 5px;">stanje zgrade</td> <td style="text-align: center;">5,0</td> </tr> </table>	A	lokacija/tržište	4,5	B	zgrada općenito	3,0	C	stanje zgrade	5,0	5,0
A	lokacija/tržište	4,5									
B	zgrada općenito	3,0									
C	stanje zgrade	5,0									
Relativna starost (Rs=G/OVK'):		90,0%									
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	20,0% × 80 =	16 god									
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):		64 god									
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):		-80,0% 0,00 €									

Preostala vrijednost: 0,00 €

Nova vrijednost (NGV) radi potrebe osiguranja

$$12.252,75 \text{ €} \times 7,531069 \text{ kn/€} = 92.276,31 \text{ kn}$$

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo **92.300,00 kn**

7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema

Nema elemenata za izračun vanjskog uređenja

$$V_u = \boxed{0,00} \text{ €}$$

7.5. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

$$U_t = N_v \times 0,0\% = \boxed{0,00} \text{ €}$$

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Zemljište, doprinosi i priključci:

1.	Zemljište	1.062,60	€
2.	Doprinosi i priključci	450,36	€
UKUPNO:		1.512,96	€

Zgrada i ostalo:

3.	Stambena zgrada	0,00	€
4.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	0,00	€
5.	Uzgređni troškovi	0,00	€
UKUPNO:		0,00	€

SVEUKUPNO:		1.512,96	€
-------------------	--	-----------------	----------

Ostale okolnosti:

6.	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika) - uklanjanje spremišta	-30,00%	
		×	1.512,96 €
		=	-453,89 €
7.	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika)	0,00%	
		×	0,00 €
		=	0,00 €

Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST:		1.059,07	€
---------------------------------	--	-----------------	----------

NGP ukupno =	26,35	m ²	GV / NGP ukupno =	40	€/m ²
PZ (površina zemljišta) =	154,00	m ²	GV / PZ =	7	€/m ²

Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika:	1,01
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	1.069,66 €
	8.055,68 kn

** Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se podatak izračunat od strane procjenitelja.*

Srednji tečaj HNB-a:

1 € =	7,531069	kn
-------	----------	----

TV / NGP ukupno =	41	€/m ²
TV / PZ =	7	€/m ²

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Stambena zgrada s pripadajućim zemljištem**

na adresi: **Kružna ulica 6, Beletinec, HR-42214 Sveti Ilija**

predloženih od : **OPĆINA SVETI ILIJA**

utvrđuje se da **Tržišna vrijednost (TV) iznosi:**

1.100,00 € ili **8.284,18 kn** Srednji tečaj HNB-a
1 € = **7,531069 kn**

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo

8.300,00 kn

Napomene:

- Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, odnosno uzeti su u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dijelovi građevine kao njezin neodvojivi dio.
- Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.
- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
- Nekretnina je utrživa u određenom razdoblju.
- Ovaj elaborat je izrađen u 2 (dva) primjerka za Naručitelja, dok Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj eArhivi najduže 3 (tri) godine.

U Čakovcu, 23. veljače 2022. godine

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MODERNA-INVESTA d.o.o. Čakovec, Rudera Boškovića 16, OIB: 45412397366 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenу uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenу uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predočeni Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

Procjembeni elaborat vrijedi samo za navedenu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju stranaka.

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Isto tako nisu rađene posebne kontrole statike građevine, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma/zakupa i slobodnih prostora, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

IZJAVA PROCJENITELJA

1. Pružena usluga je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.
2. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
3. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
4. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
5. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa Zakonom i Pravilnikom te ostalim propisima.
8. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 14.02.2022. 23:24

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331031, BELETINEC

Broj ZK uložka: 1688

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	10/1	KUĆA I DVORIŠTE LOVREŠČAK			154	
2.	10/3	LOVREŠČAK			190	
		DVORIŠTE			75	
		VOĆNJAK			115	
3.	10/4	VOĆNJAK			438	
		VOĆNJAK			219	
		VOĆNJAK			219	
4.	10/5	GOSP ZGRADA			308	
		UKUPNO:			1090	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 3/24 PTIČEK BARA, UDOVA, BELETINEC 143	
2.	Suvlasnički dio: 3/24 KEFELJA MAGDA, BELETINEC	
3.	Suvlasnički dio: 2/24 PTIČEK AUGUST, BELETINEC	
4.	Suvlasnički dio: 2/24 PTIČEK IVAN, BELETINEC 47	
5.	Suvlasnički dio: 2/24 PTIČEK KATARINA, KRUŠLJEVEC 43	
6.	Suvlasnički dio: 2/24 PTIČEK FRANJO, KRUŠLJEVEC 2	
7.	Suvlasnički dio: 2/24 PTIČEK ĆIRIL, KRUŠLJEVEC 20	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 331031, BELETINEC

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1688**B
Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.	Suvlasnički dio: 6/24 CESAR RUDOLF, BELETINEC 141	
9.	Suvlasnički dio: 2/24 OPĆINA SV. ILIJA	

**C
Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.02.2022.

Izvod iz posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.02.2022. 23:24

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BELETINEC (Mbr. 331031)

Posjedovni list: 1387

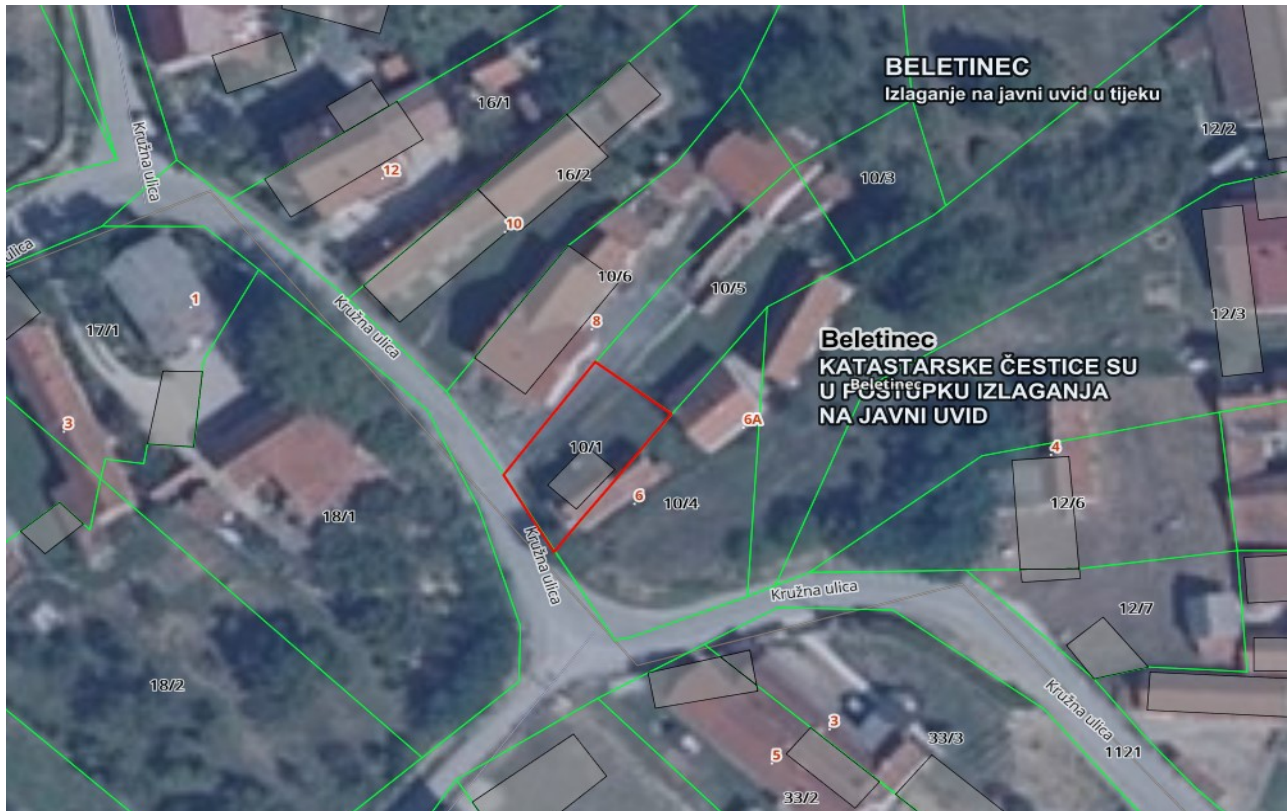
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPĆINA SV. ILIJA, TRG JOSIPA GODRIJANA 2, SVETI ILIJA, HRVATSKA	10443118219

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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		10/1	LOVREŠČAK	154	5		
			KUĆA I DVORIŠTE	154			
		57	LOVREŠČAK	2564	5		
			NEPLODNO ZEMLJIŠTE	2564			
		59/2	BELETINEC	180	5		
			GROBLJE	180			
		76	LOVREŠČAK	2169	5		
			NEPLODNO ZEMLJIŠTE	2169			
		275/2	PUSTIKE	6798	5		
			ŠUMA	6798			
		275/3	GOLO BRDO	1136	5		
			ŠUMA	1136			
		275/9	GOLO BRDO	2672	5		
			PAŠNJAK	2672			
		292/1	PUSTIKA	2838	5		
			ŠUMA	2838			
D		542	BERETIŠČAK	338	2		
			ŠUMA	338			
D		543	BERETIŠČAK	68	2		
			PAŠNJAK	68			
		726/1	ŽELJEZNIČKA UL.	379	5		
			NEPLODNO ZEMLJIŠTE	379			
D		812	TRDIŠČE	169	5		
			NEPLODNO ZEMLJIŠTE	169			
		813/1	GRUNT	751	5		
			GOSPODARSKA ZGRADA, GRUNT	67			
			DVORIŠTE	684			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		813/3	GRUNT	1247	5		
			KANAL	447			
			LIVADA	800			
		813/5	GRUNT	29			
			DVORIŠTE	29			
		814/1	TRDIŠĆE	1471	5		
			GOSPODARSKA ZGRADA, TRDIŠĆE	87			
			KUĆA, TRDIŠĆE	187			
			DVORIŠTE	1197			
		814/2	TRDIŠĆE	1467	5		
			NEPLODNO ZEMLJIŠTE	1207			
			ZGRADA	260			
		815/31	U BELETINCU	1180	5		
			KUĆA, U BELETINCU	180			
			DVORIŠTE	500			
			LIVADA	500			
		831/4	TRDIŠĆE	592	5		
			KANAL	592			
D		930/1	SLUGOVINA	1237	8		
			LIVADA	1237			
Ukupna površina katastarskih čestica				27439			

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





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.02.2022. 23:24

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BELETINEC (Mbr. 331031)

Posjedovni list: 1760

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	REPUBLIKA HRVATSKA - JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI-PRAVO UPRAV. ŽUPANIJSKA UPRAVA ZA CESTE VŽD ŽUPANIJE, VARAŽDIN, LJUDEVITA GAJA 4 (VLASNIK)	52634238587

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/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		102/2	REG.CESTA 2242 PUT	133 133	8		
		191/61	REG.CESTA 2242 PUT	691 691	5		
		192/1	REG.CESTA 2242 PUT	36 36	5		
		261/21	PUSTIKA PUT	58 58	5		
		261/29	PUSTIKA PUT	29 29	5		
		261/34	PUSTIKA PUT	97 97	5		
		391/1	LOK.CESTA 39199.2 PUT	2061 2061	4		
		391/27	LOK.CESTA 39199.2 PUT	514 514	4		
		478/7	BERE TIŠČAK PUT	133 133	5		
		479/14	BERE TIŠČAK PUT	187 187	5		
		645/7	REG.CESTA 2243 PUT	165 165	5		
		898/14	REG.CESTA 2243 PUT	133 133	8		

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		904/1	REG.CESTA 2243	18	8		
			PUT	18			
		1114/1	KRUŠLJEVEC	2003	6		
			PUT	2003			
		1116/1	LOK.CESTA 12242.1	4568	9		
			PUT	4568			
		1116/3	LOK.CESTA 12242.1	892	9		
			PUT	892			
		1116/5	LOK.CESTA 12242.1	1579	9		
			PUT	1579			
		1121	LOK.CESTA 39199.2	4722	5		
			PUT	4722			
		1122	BELETINEC	4262	5		
			PUT	4262			
		1123	LOK.CESTA 39199.2	10754	8		
			PUT	10754			
		1125	REG.CESTA 2242	5697	5		
			PUT	5697			
		1131	LOK.CESTA 39199.2	5413	5		
			PUT	5413			
		1134	LOK.CESTA 39199.2	593	5		
			PUT	593			
		1145	LOK.CESTA 39199.2	147	1		
			PUT	147			
		1146	LOK.CESTA 39199.2	234	1		
			PUT	234			
Ukupna površina katastarskih čestica				45119			

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

Energetski certifikat

ENERGETSKI CERTIFIKAT ZGRADE

prema Pravilniku o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (Narodne novine 88/2017)

STAMBENA ZGRADA

Naziv zgrade

OBITELJSKA KUĆA

Naziv samostalne uporabne cjeline zgrade

KRUŽNA ULICA 6

42214

Beletinec

Ulica i kućni broj

Poštanski broj

Mjesto



PODACI O ZGRADI	<input type="checkbox"/> nova	<input checked="" type="checkbox"/> postojeća	<input type="checkbox"/> rekonstrukcija
Vrsta zgrade (prema Pravilniku)	Obiteljske kuće		
Vrsta zgrade prema složenosti tehničkih sustava	zgrada s jednostavnim tehničkim sustavom		
Vlasnik / Investitor	OPĆINA SVETI ILIJA		
k.č.br.	10/1	k.o.	BELETINEC
Ploština korisne površine grijanog dijela zgrade A_k [m ²]	25,09	Godina izgradnje / rekonstrukcije	1950 / 1950
Građevinska (bruto) površina zgrade [m ²]	48,92	Mjerodavna meteorološka postaja	VARAŽDIN
Faktor oblika f_0 [m ⁻¹]	1,43	Referentna klima	Kontinentalna

ENERGETSKI RAZRED ZGRADE	Specifična godišnja potrebna toplinska energija za grijanje $Q''_{H,nd}$ [kWh/(m ² a)]	Specifična godišnja primarna energija E_{prim} [kWh/(m ² a)]
	410	646
	G	F
Specifična godišnja isporučena energija E_{del} [kWh/(m ² a)]	634	
Specifična godišnja emisija CO_2 [kg/(m ² a)]	22	
Upisati "nZEB" ako energetsko svojstvo zgrade (E_{prim}) zadovoljava zahtjeve za zgrade gotovo nulte energije propisane važećim TPRUETZZ		

ROK VAŽENJA CERTIFIKATA / PODACI O OSOBI KOJA JE IZDALA ENERGETSKI CERTIFIKAT			
Oznaka energetskog certifikata	P_910_2015_10717_SZ1	Datum izdavanja	1.6.2021.
Naziv ovlaštene pravne osobe	MODERNA d.o.o.	Datum važenja	1.6.2031.
Ime i prezime imenovane osobe u ovlaštenoj pravnoj osobi ili ime i prezime ovlaštene fizičke osobe /vlastoručni potpis	Hrvoje Matotek, mag. ing.-el.	Registarski broj	P-910/2015

Hrvoje Matotek
«Moderna»
 d.o.o.
ČAKOVEC

PODACI O OSOBAMA KOJE SU SUDJELOVALE U IZRADI ENERGETSKOG CERTIFIKATA				
Dio zgrade	Ime i prezime ovlaštene osobe	Naziv pravne osobe	Registarski broj	Vlastoručni potpis
Građevinski	,			
Strojarski	,			
Elektrotehnički	,			



EA 17 B 7 AC - 6 9 2 E - 4 F F 2 - B 0 1 9 - 7 8 E 5 9 4 A 2 D 8 4 1

ENERGETSKI CERTIFIKAT ZGRADE str.1/4

Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine



REPUBLIKA HRVATSKA

Varaždinska županija

**Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i
zaštitu okoliša**

Sjedište Varaždin

KLASA: UP/I-361-05/21-30/000080

URBROJ: 2186/1-08/11-21-0005

Varaždin, 25.05.2021.

Varaždinska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Sjedište Varaždin, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), rješavajući po zahtjevu koji je podnijela OPĆINA SVETI ILIJA, HR-42214 Sveti Ilija, Trg Josipa Godrijana 2, OIB 10443118219, izdaje

UPORABNU DOZVOLU

ZA GRAĐEVINE IZGRAĐENE DO 15. VELJAČE 1968. GODINE

I. Utvrđuje se da je:

- građevina stambene namjene

na katastarskoj čestici broj kč.br. 10/1 k.o. Beletinec (Beletinec, Kružna ulica 6), izgrađena prije 15. veljače 1968. godine.

II. Podaci o građevini

▪ dimenzije građevine:

- tlocrtnih dimenzija 6,15 x 5,10 m + 4,50 x 3,90 m, visine do vijenca 3,20 m, te do sljemena 5,30 m, mjereno od niže kote uređenog terena

▪ način smještaja na čestici:

- građevina stambene namjene je slobodnostojeća prizemnica s podrumom

III. Ispitivanje ispunjavanja temeljnih zahtjeva za građevinu, lokacijskih uvjeta, te drugih uvjeta i zahtjeva nije prethodilo izdavanju ove dozvole.

OBRAZLOŽENJE

Podnositelj, OPĆINA SVETI ILIJA, HR-42214 Sveti Ilija, Trg Josipa Godrijana 2, OIB 10443118219, zatražila je podneskom zaprimljenim dana 20.04.2021. godine izdavanje uporabne dozvole za građevine izgrađene prije 15. veljače 1968. godine za građevinu iz točke I. izreke.

U provedenom postupku, te uvidom u dostavljene dokaze:

- Uvjerenje o vremenu evidentiranja građevine, KLASA: 935-08/21-02/61, URBROJ: 541-16-02/6-21-2, od 19.04.2021. godine, izdano po Područnom uredu za katastar Varaždin Državne geodetske uprave
- očevidom na čestici, na temelju upotrebljenih materijala, te načinom gradnje

utvrđeno je da je građevina iz točke I. izreke ove dozvole izgrađena prije 15. veljače 1968. godine.

KLASA: UP/I-361-05/21-30/000080, URBROJ: 2186/1-08/11-21-0005

1/2 ID: P20210420-648844-Z18

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 184. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema članku 8. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine" broj 115/16.).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom preporučeno. Na žalbu se plaća pristojba u iznosu 35,00 kuna prema tarifnom broju 3. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi.

**VIŠI REFERENT ZA POSLOVE PROSTORNOG
UREĐENJA I GRADITELJSTVA**
Ana Marija Kocijan, bacc.admin.publ.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
 - OPĆINA SVETI ILIJA
HR-42214 Sveti Ilija, Trg Josipa Godrijana 2
- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - PUK Varaždin, Odjel za katastar nekretnina Varaždin
HR-42000 Varaždin, Stanka Vraza 4

KLASA: UP/I-361-05/21-30/000080, URBROJ: 2186/1-08/11-21-0005 2/2 ID: P20210420-648844-Z18

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.



Elektronički potpis
sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranicu izvornika ovog dokumenta, ka ko biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

ANK MARIJA KOGIJAN
VAPAŽDINSKA ŽUPANIJA
Potpisano: 25.05.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
Varaždinska županija
Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i
zaštitu okoliša
Sjedište Varaždin

KLASA: UP/I-361-05/21-30/000080
URBROJ: 2186/1-08/11-21-0007
Varaždin, 27.05.2021.

POTVRDA O IZVRŠNOSTI RJEŠENJA

S danom 27.05.2021. godine izdano rješenje (Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15.02.1968., KLASA: UP/I-361-05/21-30/000080, URBROJ: 2186/1-08/11-21-0005 od 25.05.2021. godine) je postalo izvršno.

VIŠI REFERENT ZA POSLOVE PROSTORNOG
UREĐENJA I GRADITELJSTVA
Ana Marija Kocijan, bacc.admin.publ.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - OPĆINA SVETI ILIJA
 - HR-42214 Sveti Ilija, Trg Josipa Godrijana 2

KLASA: UP/I-361-05/21-30/000080, URBROJ: 2186/1-08/11-21-0007 1/1 ID: P20210420-648844-Z18

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.



Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, ka ko biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, važno je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

ANA MARIJA KOCIJAN
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
Potpisano: 27.05.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
Varaždinska županija
Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i
zaštitu okoliša
Sjedište Varaždin

KLASA: UP/I-361-05/21-30/000080
URBROJ: 2186/1-08/11-21-0008
Varaždin, 27.05.2021.

POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI RJEŠENJA

S danom 27.05.2021. godine izdano rješenje (Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15.02.1968., KLASA: UP/I-361-05/21-30/000080, URBROJ: 2186/1-08/11-21-0005 od 25.05.2021. godine) je postalo pravomoćno.

VIŠI REFERENT ZA POSLOVE PROSTORNOG
UREĐENJA I GRADITELJSTVA
Ana Marija Kocijan, bacc.admin.publ.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - OPĆINA SVETI ILIJA
 - HR-42214 Sveti Ilija, Trg Josipa Godrijana 2

KLASA: UP/I-361-05/21-30/000080, URBROJ: 2186/1-08/11-21-0008 1/1 ID: P20210420-648844-Z18

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.



Elektronički potpis

sukladno uredbi (EU) broj 910/2014

Vjerodostojnost ovog dokumenta možete provjeriti skeniranjem QR koda. Skeniranjem ovog koda, sustav će Vas preusmjeriti na stranice izvornika ovog dokumenta, kako biste mogli potvrditi autentičnost. Njegova vjerodostojnost u ovom digitalnom obliku, valjana je i istovjetna potpisanom dokumentu u fizičkom obliku.

ANA MARIJA KOČIJAN
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
Potpisano: 27.05.2021.

Izračun koeficijenta za prilagodbu troškovne vrijednosti tržišnoj

Područje: okolica Varaždina

ID ZKC	1181484	1083116	1166588	1207667	1220008
NASELJE	Gornji Kućan	Jalkovec	Jalkovec	Črnc Biškupečki	Hrašćica
ADRESA	Vrtna ulica 10	Ulica braće Radić 85	Nova ulica 22	Črnc Biškupečki 59	Nova ulica 22
k.o.	Gornji Kućan	Jalkovec	Jalkovec	Črnc Biškupečki	Varaždin
kat.čest.br.	386	759	710/2	706	6604/14
Datum kupoprodaje	09.10.2019.	21.03.2019.	26.07.2019.	24.10.2019.	15.11.2019.
KUPOPRODAJNA VRIJEDNOST Cp (kn) Izvor podataka: eNekretnine	1.000.439,91	520.000,00	752.822,52	579.792,09	967.786,17
Srednji tečaj HNB-a (kn/€)	7,410666	7,411578	7,380613	7,433232	7,444509
KUPOPRODAJNA VRIJEDNOST Cp (€) Izvor podataka: eNekretnine	135.000,00	70.160,50	102.000,00	78.000,00	130.000,00
TROŠKOVNA VRIJEDNOST TV (€) Izvor podataka: istraživanje procjenitelja	126.855,18	68.397,74	104.726,72	79.054,60	128.033,81
KOEFICIJENT PRILAGODBE (kpt = Cp/TV)	1,06	1,03	0,97	0,99	1,02
PROSJEČNI KOEFICIJENT PRILAGODBE (kpt')	1,01				