



Indikativna analiza tržišne vrijednosti i procjena troškova sanacije –

Uvodna napomena

Ova indikativna analiza izrađena je kao indikativna procjena tržišne vrijednosti i okvirnih troškova sanacije predmetne nekretnine na temelju podataka dostupnih u trenutku izrade (vizualni pregled, izvadak iz katastra i zemljišnih knjiga, te prosječne tržišne cijene u okolnom području). Procjena nije izvedbena ni projektantska i ne može se koristiti kao službeni troškovnik, temelj za ugovaranje radova ili financijske odluke bez izrade detaljnog projekta, troškovnika i stručnog nadzora. Izvršitelj ne preuzima odgovornost za odstupanja u vrijednostima koja bi proizašla iz kasnijih uvida u stvarno stanje konstrukcije, instalacija, materijala ili tržišnih kretanja.

1. Osnovni podaci

Lokacija	
Površina čestice	676 m ²
Dvorište	484 m ²
Kuća (tlocrt)	105 m ²
Gospodarske zgrade	87 m ²
Ukupno izgrađeno	192 m ²
Godina gradnje	1970.
Konstrukcija	Zide bez serklaža, salonitni krov
Priključci	Voda, struja, kanalizacija; plin u ulici
Legalizacija	Postupak je potrebno sprovesti
Stanje	Zahtijeva cjelovitu sanaciju



2. Procjena tržišne vrijednosti u sadašnjem stanju

Element	Površina (m ²)	Jedinična cijena (€ / m ²)	Procijenjena vrijednost (€)
Zemljište (građevinsko)	676	35 – 45	23.500 – 30.400
Kuća (105 m ² + potkrovlje + podrum)	105	≈ 170 – 210 €/m ²	17.000 – 22.000
Gospodarske zgrade (ruševne)	87	≈ 25 – 35 €/m ²	2.000 – 3.000

Ukupna tržišna vrijednost u sadašnjem stanju procjenjuje se na 42.000 – 55.000 €.

Tražena cijena od 60.000 € nalazi se iznad sredine tržišnog raspona, ali može biti opravdana s obzirom na to da je čestica u cijelosti građevinska i komunalno opremljena.

3. Procjena troškova sanacije i legalizacije

Stavka	Procijenjeni trošak (€)	Napomena
Uklanjanje salonitnog krova i nova konstrukcija	15.000 – 18.000	Zbrinjavanje azbesta uključeno
Fasada i toplinska izolacija (≈120 m ²)	7.000 – 9.000	ETICS 12–14 cm
Zamjena stolarije i limarije	6.000 – 8.000	Osnovni standard
Instalacije (struja, voda, odvodnja, grijanje)	6.000 – 8.000	Osnovna funkcionalnost
Unutarnje obloge i završni radovi	7.000 – 9.000	Podovi, zidovi, stropovi
Rušenje gospodarskih objekata (87 m ² , bez azbesta)	3.000 – 4.000	Strojno rušenje, odvoz
Legalizacija	2.500 – 3.000	Geodet + projekt + pristojbe

Ukupno ulaganje procjenjuje se na približno 46.000 – 59.000 €, bez PDV-a (preporučena rezerva 10–15%).



4. Usporedba ulaganja i vrijednosti

Stavka	Iznos (€)
Kupoprodajna cijena	60.000
Ulaganje u obnovu i legalizaciju	46.000 – 59.000
Ukupno ulaganje	≈ 106.000 – 119.000
Očekivana tržišna vrijednost po obnovi	≈ 140.000 – 150.000
Indikativna vrijednosna dobit	≈ 20.000 – 35.000

5. Zaključak

S obzirom na stvarnu površinu čestice od 676 m² i činjenicu da je u cijelosti građevinska, jedinična vrijednost zemljišta raste, no ukupna tržišna vrijednost nekretnine procjenjuje se nešto niže – 42.000 do 55.000 €. Cijena od 60.000 € i dalje je realna, iako blago iznad tržišnog prosjeka, što može biti opravdano kvalitetnom lokacijom i infrastrukturom. Procjena troškova obnove i legalizacije od 46.000 do 59.000 € pokazuje da bi **nakon ulaganja ukupna vrijednost nekretnine dosegla 140.000 do 150.000 €, uz potencijalnu neto dobit od 20.000 do 35.000 €.**

Ova analiza je indikativna i ne zamjenjuje službenu procjenu ovlaštenog procjenitelja.

Pripremio:

Ivan Jurković, dipl.ing.građ.

Evora d.o.o.