

Dražen Kozjak  
stalni sudski vještak  
građevinske struke i za procjenu nekretnina

adresa: Vladimira Nazora 16, Koprivnica  
telefon: 048/621-151  
e-mail: dk.procjena@gmail.com  
mobitel: 091/521-4196

# PROCJEMBENI ELABORAT

## TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



**TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINA**

**= 3.510.000,00 kn**

**= 469.000,00 €**

Nekretnine: Poslovni prostor upisan na k.č.br. 1075/1 u zk.ul.br. 7707 k.o. Križevci  
(ZK tijelo VI, poslovni prostor 5)  
Građevinsko zemljište, objekti na k.č.br. 1077, 1069/2, 1070/2, 1073, 1074/2, 1075/2,  
1076, 1078 u zk. ul. br. 673 i zk. ul. br. 8835 oba k.o. Križevci

Lokacija: Grad Križevci, raskrižje ulice A. Nemčića i Trga J. J. Strossmayera  
Koprivničko-križevačka županija

Naručitelj: Učka-Marjan d.d. u stečaju, OIB 49658781418, Zagreb, Đorđićeva 24, zastupana po  
stečajnom upravitelju Domagoju Repaču

Elaborat broj: 038-2021DK

U Koprivnici, 06.07.2021.



## SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: Učka-Marjan d.d. u stečaju, OIB 49658781418, Zagreb, Đorđićeva 24, zastupana po stečajnom upravitelju Domagoju Repaču

Adresa nekretnine: Grad Križevci, raskrižje ulice A. Nemčića i Trga J. J. Strossmayera

Opis nekretnine: Poslovni prostor upisan na k.č.br. 1075/1 u zk.ul.br. 7707 k.o. Križevci  
Građevinsko zemljište, objekti na k.č.br. 1077, 1069/2, 1070/2, 1073, 1074/2, 1075/2, 1076, 1078 u zk. ul. br. 673 i zk. ul. br. 8835 oba k.o. Križevci

Datum vrednovanja: 06.07.2021.

Zadatak procjene: Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine

Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

### TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

=

260.000,00 kn

=

35.000,00 €

poslovni prostor u podrumskom (suterenskom) dijelu zgrade

Jedinična cijena po "m2"

= 837 kn/m2

korisne površine

=

120 eur/m2

iznosi jediničnih cijena zaokruženi na 1/10 vrijednosti

1 eur = 7,4846 kn

srednji tečaj HNB na dan procjene

### TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

=

3.250.000,00 kn

=

434.000,00 €

građevinsko zemljište

Jedinična cijena po "m2"

= 914 kn/m2

površine zemljišta

=

130 eur/m2

iznosi jediničnih cijena zaokruženi na 1/10 vrijednosti

1 eur = 7,4846 kn

srednji tečaj HNB na dan procjene

### UKUPNA TRŽNA VRIJEDNOST

=

3.510.000,00 kn

=

469.000,00 €

## OPĆENITO

Podnositelji zahtjeva: Učka-Marjan d.d. u stečaju, OIB 49658781418, Zagreb, Đorđićeva 24, zastupana po stečajnom upravitelju Domagoju Repaču

Datum očevida: 06.07.2021.

Dan kakvoće: 06.07.2021.

Dan vrednovanja: 06.07.2021.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito :

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/15).
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).
3. Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19).
4. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/18).
5. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 1453/12).
6. Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19).
7. HRN EN ISO 9836/2011 (površine zgrada).
8. Normativi RH za građevinstvo
9. Odluke jedinica lokalne i regionalne samouprave o donošenju prostorno-planske dokumentacije i visini komunalnog doprinosa
10. Uredba o visini komunalnog doprinosa (NN78/10, 76/11, 19/12, 151/13), Pravilnik o izračunavanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeća **procjena TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**.




## PROCJENA TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

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

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

	POREDBENA METODA	za zemljište
	PRIHODOVNA METODA	
	TROŠKOVNA METODA	za vrijednost objekata

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 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.

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

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.

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.

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.

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:

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ; M = (q^n - 1) / q^n (q - 1) \\ q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

## LOKACIJA

Nekretnina se nalazi u centru grada Križevci, na raskrižju ulice Josipa Juraja Strossmayera i Trga Antuna Nemčića, unutar zone predviđene za gradnju mješovite namjene (stambeno-poslovna namjena).

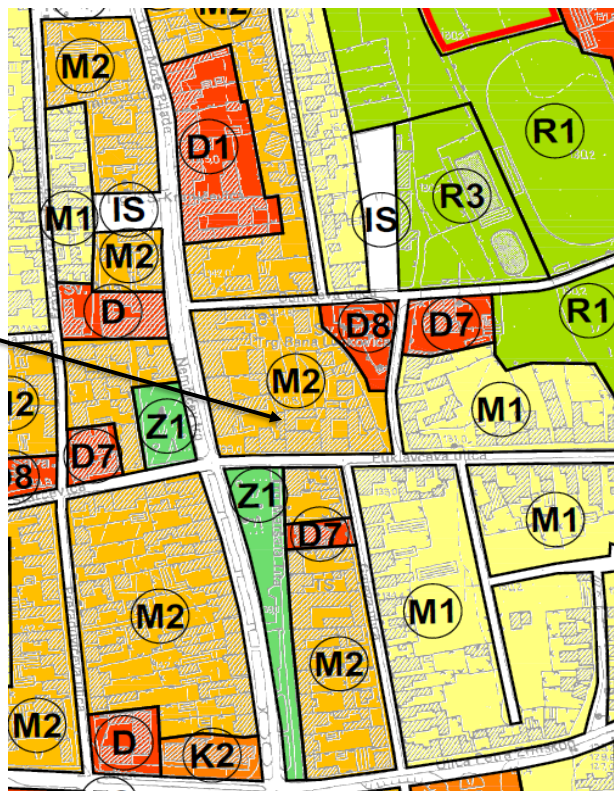
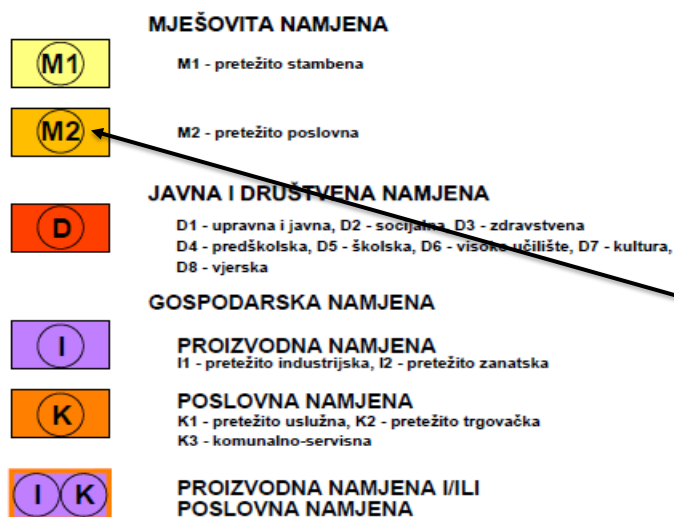
Križevci su grad u Koprivničko-križevačkoj županiji, prema popisu stanovništva iz 2001. g. ima ukupno 11.894 stanovnika. Nalazi se u Prigorju, koje se поближе naziva Križevačko ili Kalničko prigorje. Zbog blizine Zagreba (57 km), Križevci se razvijaju kao satelitsko gradsko naselje s povoljnim smještajem u blizini regionalnih središta Koprivnice (31 km), Bjelovara (33 km) i Varaždina (48 km). Za nastanak Križevaca bio je važan makroprometni položaj. Još od antike i srednjeg vijeka na križevačkom prostoru se nalazilo križište prometnih pravaca, a kroz Križevce je prolazila poznata cesta kralja Kolomana koja je povezivala panonski i jadranski prostor. Suvremeni raster prometnih veza, nakon izgradnje makadamskih regionalnih putova između Podravine, kalničkog prigorja i Posavine u 18. st., završen je izgradnjom željezničkih pruga prema Zagrebu i Koprivnici (1870.), te Bjelovaru (1894.).

## PRISTUP PARCELI:

Pristup moguć neposredno sa javno-prometne površina ulica Antuna Nemčića, Trg J. J. Strossmayera, te sa sjeverne strane preko drugih parcela na ulicu J. Baltića, a preko k.č.br. 1070/2 i na Trg bana Lackovića (predmetna čestica je trenutno odvojena od ostalih ogradom i nalazi se u protoru ekonomskog dvorišta zajedno sa k.č.br. 1070/1 koja nije u vlasništvu naručitelja procjene).

## PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA:

Nekretnina se nalazi unutar granice građevinskog područja grada Križevci, unutar granice građevinskog područja prema odredbama GUP-a grada Križevci (Službeni vjesnik grada Križevaca broj: 3/05, 1/07, 6/14, 1/09, 6/11, 8/11 - ispravak, 4/14, 7/17, 7/20, 8/20-pročišćeni tekst). Namjena je M - mješovita, pretežito poslovna, višestambeni način gradnje, nalazi se u zoni Povijesne graditeljske cjeline (zona zaštite A).





## 4. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA

### 4.2. NAČIN GRADNJE

#### TUMAČ ZNAKOVLJA:



GRANICA OBUHVATA

#### NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA



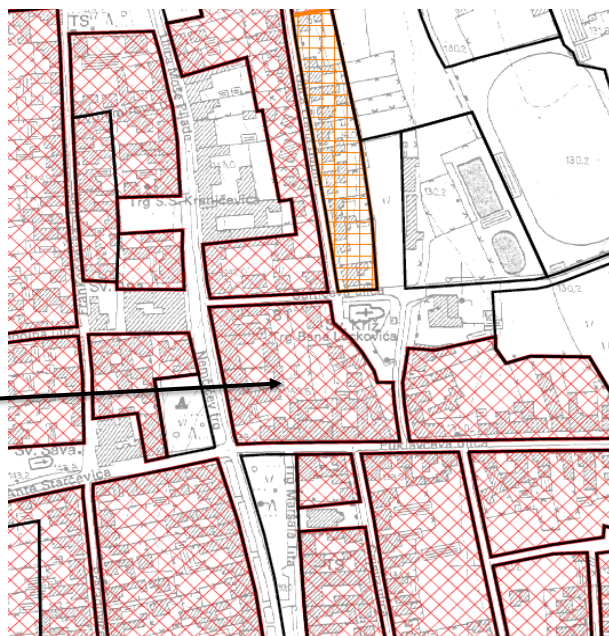
OBITELJSKI NAČIN GRADNJE  
(samostojeći, dvojni, skupni)



VIŠESTAMBENI NAČIN GRADNJE



MJEŠOVITI NAČIN GRADNJE  
(mogućnost gradnje obiteljskih građevina na samostojeći,  
dvojni ili skupni način i višestambenih građevina)



#### PODRUČJA POSEBNIH UVJETA KORIŠTENJA - GRADITELJSKA BAŠTINA

R - zaštićeno E - evidentirano zaštićeno Planom



ARHEOLOŠKI LOKALITET



POVIJESNA GRADITELJSKA CJELINA NASELJA  
(zona zaštite - A, zona zaštite - B)



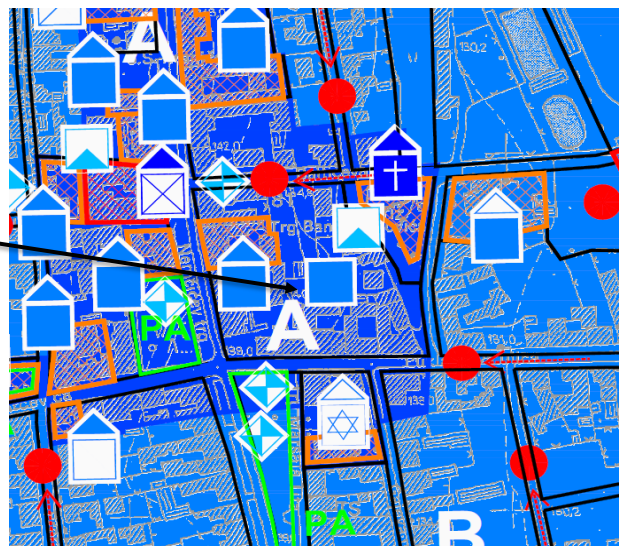
POVIJESNI GRADITELJSKI SKLOP



POVIJESNA CIVILNA GRAĐEVINA (javna - E  
/ stambena - R, E / stambeno-poslovna - E  
/ gospodarska - E)



POVIJESNA FORTIFIKACIJSKA GRAĐEVINA

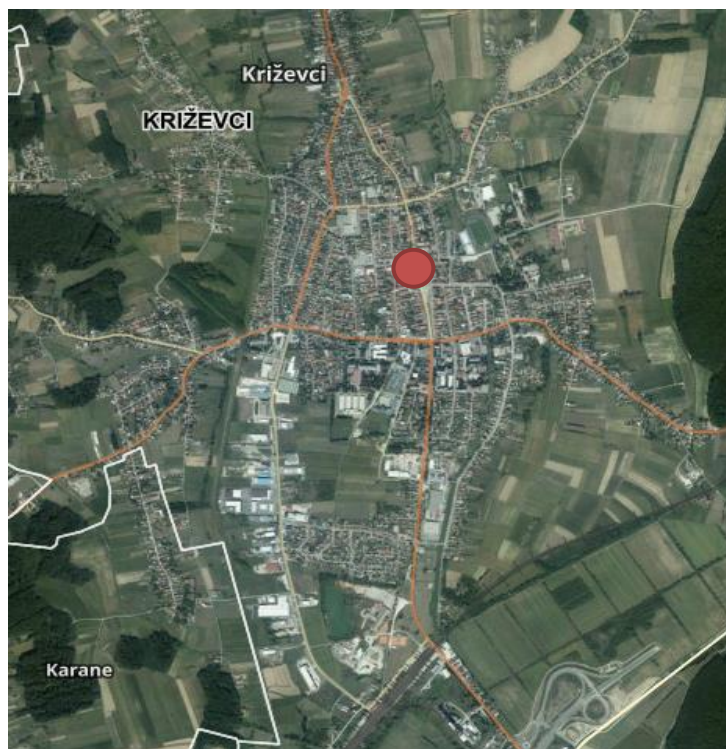


#### BUKA:

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

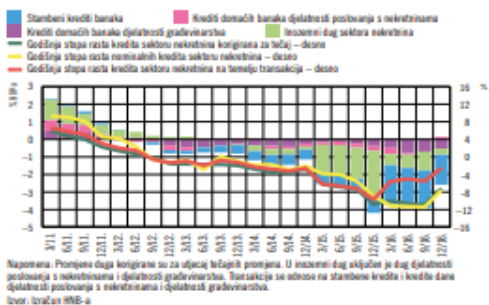
#### ZAGAĐENJE:

Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.



## PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI (izvor: www.hnb.hr):

Slika 4.1. Nastavljen trend razduživanja sektora nekretnosti



Slika 4.2. Unatoč pozitivnim kretanjima na tržištu rada, kućanstva se nastavljaju suzdržavati od dugoročnih ulaganja



Unatoč poboljšanju pokazatelja financijske dostupnosti stambenih nekretnosti potpuni oporavak tržišta nekretnosti nije moguć bez rasta potražnje za stambenim jedinicama, na što bi utjecaj mogle imati i najavljene intervencije države.

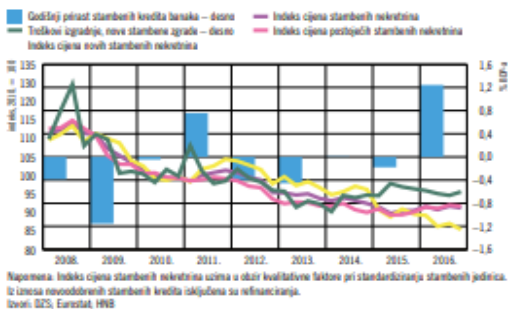
Višegodišnji trend razduživanja sektora poduzeća i kućanstava povezanih s tržištem nekretnosti započeo krajem 2012. godine nastavio se i tijekom 2016. Pod utjecajem zakonske konverzije kredita inicijalno odobrenih u švicarskim francima krajem 2016. najveći kumulativni doprinos smanjenju duga došao je od stambenih kredita (pad za 1,7% BDP-a), unatoč snažnom godišnjem porastu novoodobrenih stambenih kredita na razini 2016. od 117,1%, isključimo li primarna refinanciranja koja su direktno proizašla iz konverzije kredita u švicarskim francima. Ipak, važno je istaknuti kako je dio ovog rasta generiran refinanciranjem konvertiranih kredita u švicarskim francima u kunske kredite u drugom koraku<sup>7</sup> (Slika 7.), koji se ne evidentiraju zasebno u statističkim izvješćima. Istodobno su poduzeća iz djelatnosti građevinarstva dodatno smanjila svoje domaće kreditne obveze za 0,5% BDP-a, dok su poduzeća iz djelatnosti poslovanja s nekretnostima povećala svoje kreditne obveze domaćim kreditorima za 0,2% BDP-a (riječ je o promjenama iznosa duga korigiranim za tečajne promjene). Sumarni inozemni dug obaju sektora krajem godine smanjen je za 0,4%. Ukupan dug tako se u jednogodišnjem razdoblju smanjio za 7,6%, odnosno 7,1% ako se isključi utjecaj tečajnih promjena (Slika 1.). Promotrimo li ukupan dug zasnovan na stvarnim ot-

<sup>6</sup> U ovom se poglavlju osim kretanja na stambenom tržištu analizira i poslovanje nefinancijskih poduzeća iz djelatnosti građevinarstva i poslovanja s nekretnostima.

<sup>7</sup> Isključimo li procijenjena sekundarna refinanciranja proizašla iz konverzije (iz eur-skih u kunske kredite), procijenjeni rast novoodobrenih stambenih kredita mogao bi biti u rasponu od 40 do 50%.



Slika 4.3. Cijene novih stambenih nekretnina nastavljaju padati



platama duga (transakcijama<sup>9</sup>) prema kreditnim institucijama, on se u jednogodišnjem razdoblju smanjio za 2,5% (Slika 4.1.).

Unatoč poboljšanjima na tržištu rada i rastu raspoloživog dohotka sektor kućanstava i nadalje se suzdržava od većih dugoročnih ulaganja u nekretnine. Naime, optimizam povezan s planiranjem kupnje odnosno gradnje nekretnine, nakon solidnog porasta sredinom prošle godine, krajem godine zabilježio je novi pad (1,2% godišnje) upućujući na to da se kućanstva i nadalje teže odlučuju na dugoročni oblik zaduživanja u svrhu kupnje ili izgradnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.). Prosječne cijene stambenih nekretnina nastavile su pozitivan trend godišnjih stopa rasta započet početkom 2016. (Slika 4.3.), no primjetljiva je razlika u trendu kretanja prosječnih cijena s obzirom na to je li riječ o novim ili postojećim stambenim objektima. Naime, za razliku od kretanja prosječnih cijena postojećih objekata koje neprekidno rastu od posljednjeg tromjesečja 2015., prosječne cijene novih stambenih objekata bilježe kontinuirani negativan trend započet početkom 2012., te su krajem 2016. na godišnjoj razini bile niže za 4,7%. Na korekciju je, među ostalim, utjecala i promjena raspoloženja kupaca pri kupnji. Naime, za razliku od prethodnih godina, kad su kupci bili manje opretni, danas se odluka o kupnji ipak donosi opreznije s obzirom na kvalitetu gradnje, lokaciju te ostala kvalitativna obilježja nekretnine.

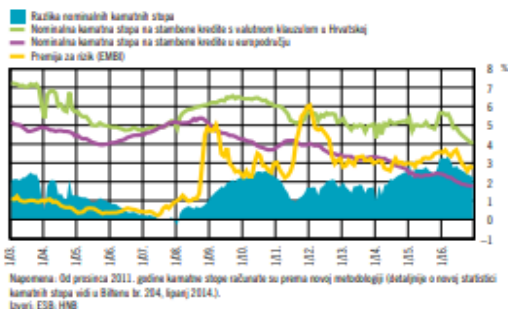
**Pokazatelji financijske dostupnosti stambenih nekretnina nastavljaju se poboljšavati (Slika 4.5.).** Agregatna financijska dostupnost nekretnina<sup>9</sup> nastavila je u 2016. s pozitivnim trendom upućujući na zaključak kako razdoblje povoljnijih kretanja za ulaganje na ovom tržištu još traje (za više vidi Okvir 2. Odstupanje cijena stambenih nekretnina od intrinzične vrijed-

od 45 godina pod specifičnim uvjetima, mogao bi se potaknuti rast aktivnosti na tržištu nekretnina s trenutačno vrlo niske razine, posebice nakon što su cijene novoizgrađenih stanova dodatno spuštene (Slika 4.3.). No, s druge strane, posljednjom poreznom reformom od početka 2017., kada je smanjena stopa poreza na nekretnine s dosadašnjih 5% na 4%, ukinuto je i oslobođenje plaćanja poreza na osnovi kupnje prve nekretnine, što povećava ukupan trošak nekretnina za kupce prvih nekretnina koji su dosad bili barem djelomično oslobođeni ovog poreza. Ipak, agregatni utjecaj spomenutih zakonskih izmjena na kupce prve nekretnine mogao bi biti pozitivan uz državne subvencije na kredite, iako one vjerojatno neće obuhvatiti sva kućanstva koja kupuju svoju prvu nekretninu. Od 1. siječnja 2018. očekuje se i uvođenje poreza na nekretnine kao zamjena za komunalnu naknadu, što je već i predviđeno Zakonom o lokalnim porezima.

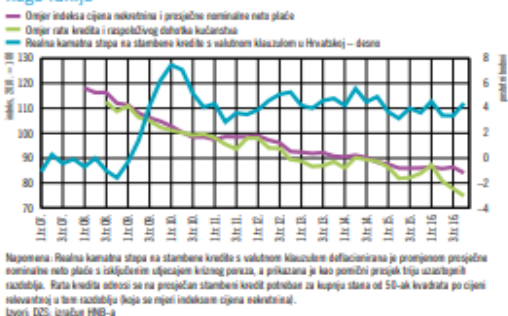
## Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Očekivana povoljnija kretanja na tržištu rada i rast raspoloživog dohotka zbog poreznih reformi s početka 2017. godine, u idućem bi razdoblju mogli pozitivno utjecati na agregatne pokazatelje financijske dostupnosti stambenih nekretnina. Ipak, trenutačno se ne očekuje znatan rast cijena stambenih nekretnina koji bi u dugom roku stvorio neravnoteže na tržištu. Mogući rizici proizlaze iz neizvjesnosti vezane uz utjecaj uvođenja poreza na nekretnine početkom sljedeće godine te iz Nacrtom zakona o komunalnom gospodarstvu predviđenog uvođenja građevni-

Slika 4.4. Niža premija za rizik odrazila se na pad kamatne razlike



Slika 4.5. Stambene nekretnine financijski su bitno dostupnije nego ranije



nosti u Hrvatskoj). Takvom je kretanju, među ostalim, pridonio i nastavak pada kamatnih stopa na nove stambene kredite (Slika 7.), što je zajedno s nižom premijom za rizik države, krajem godine dovelo do smanjenja kamatne razlike (Slika 4.4.). Istodobno je rast raspoloživog dohotka, zajedno s aprecijacijom kune u odnosu na euro, pridonio nastavku povoljne agregatne financijske dostupnosti stambenih nekretnina (Slika 4.5.).

**Premda spomenuti trendovi upućuju na početak stabilizacije tržišta nekretnina, snažniji oporavak neće biti moguć bez povećanja potražnje za stambenim jedinicama, na što bi utjecaj mogle imati i najavljene intervencije države.** Donošenjem Zakona o subvencioniranju stambenih kredita<sup>10</sup>, koji ima za glavni cilj pomoći pri kupnji prvog stana ili kuće mladima

skle rente i doprinosa za građenje komunalne infrastrukture<sup>11</sup>, što će biti dodatni trošak pri gradnji. S uvođenjem navedenih izmjena možemo očekivati rast poreznog opterećenja i negativan utjecaj na oporavak tržišta nekretnina.

Rizici su prisutni i na komercijalnom segmentu tržišta nekretnina s obzirom na najavljeni proces restrukturiranja Agrokor.

Podaci o ovom dijelu tržišta nekretnina i inače su oskudni, pa je nemoguće kvantificirati utjecaj koji bi Agrokorovo restrukturiranje moglo imati na tržište poslovnih nekretnina. Naime, očekuje se da ono zasigurno u jednom dijelu obuhvati i segment maloprodajnih prostora te logističkih centara u sastavu Agrokor.



## ZEMLJIŠTE upisano u zk.ul.br. 8835 i 673 k.o. Križevci

Procjena vrijednosti zemljišta izračunata je poredbenom metodom na temelju analognih tržišnih cijena za područje Koprivničko-križevačke županije (grad Križevci, grad Koprivnica).

Za izvođenje poredbenih cijena koristio sam kupoprodajne cijene prema podacima e - nekretnina.

Realizirane kupoprodajne cijene zemljišta primjenom baznog indeksa prema kretanju indeksa cijena stambenih nekretnina objavljenog u biltenu DZS za I 2021. međuvremenski su izjednačene.

### PODACI PORTALA E-NEKRETNINE

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1134180
Datum pregleda		15.7.2021.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4070097
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		809,00
Vrijednost nekretnine (KN)		650.000,00
Datum ugovora		08.07.2019
<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>		25
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		KRIŽEVCI - MJEŠOVITO 10
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1316159
Datum pregleda		15.7.2021.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4325600
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		25.09.2020
Površina u prometu		480,00
Vrijednost nekretnine (KN)		340.000,00
Datum ugovora		09.09.2020
<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
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		KRIŽEVCI - MJEŠOVITO 10
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

# Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	533374
Datum pregleda	15.7.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3295244
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.029,00
Vrijednost nekretnine (KN)	915.915,00
Datum ugovora	19.11.2015
<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>	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KOPRIVNICA - MJEŠOVITO CENTAR
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

# Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1094833
Datum pregleda	15.7.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3763369
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2.746,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.657.171,99
Datum ugovora	22.02.2018
<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
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KOPRIVNICA - STAMBENO 10
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

OSNOVNI PODACI	Križevci, Bana Josipa Jelačića	Križevci, Ljudevita Gaja	Koprivnica, Florijski trg	Koprivnica, Ivana Gundulića
	k.o. Križevci	k.o. Križevci	k.o. Koprivnica	ko. Koprivnica
	k.č.br. 1252/1, 1253/1	k.č.br. 1266/1	k.č.br. 111572	k.č.br. 2270/2
e-nekretnine	ID PN (PU) 4070097	ID PN (PU) 4325600	ID PN (PU) 3295244	ID PN (PU) 3763369
Prodajna cijena (kn)	650.000,00	340.000,00	915.915,00	1.657.171,99
Površina (m2)	809	480	1.029	2.746
Jedinična cijena (kn/m2)	803,46	708,33	890,10	603,49
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE				
Vrsta transakcije	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Datum transakcije	08.07.2019.	09.09.2020.	19.11.2015.	22.02.2018.
Indeks na dan prodaje A	103,98	113,35	100,16	99,57
Indeks na dan vrednovanja B	115,71	115,71	115,71	115,71
Faktor korekcije (B/A)	1,11	1,02	1,16	1,16
MEĐUKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE				
Kategorija (prilog 4. Pravilnika)	I	I	I	I
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Služnost puta, vodova (prilog 2,3 Pravilnika)	nema	nema	nema	nema
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Izgradivost (kis) (prilog 10. Pravilnika)	istovjetna	istovjetna	istovjetna	istovjetna
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Lokacija (čl. 14. Pravilnika)	slabija	slabija	slabija	slabija
Prilagodba	1,10	1,10	1,00	1,20
Buka (prilog 6. Pravilnika)	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Zagađenje (prilog 7. Pravilnika)	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00
Međuvremenski i međukvalitativno izjednačena vrijednost jedinične cijene zemljišta	983,51	795,39	1.028,29	841,57
Indikator vrijednosti = 912,19 kn/m2				
odstupanje od prosjeka (kn/m2)	-71,32	116,8	-116,1	70,6
kvadrat odstupanja	5.086,43	13.642,50	13.479,54	4.987,12
suma	37.195,59			
standno odstupanje	96,43			
pravilo dva-sigma	192,86			
odstupanje od dva-sigma	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

TRŽNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA prema upisu katastarskih čestica						
zemljište oznake katastarska čestica broj	Jedinična cijena (kn/m2)			Površina (m2)		Ukupno vrijednost zemljište
1077	912,19	kn/m2	x	152	m2	138.652,94 kn
1069/2	912,19	kn/m2	x	485	m2	442.412,34 kn
1070/2	912,19	kn/m2	x	136	m2	124.057,89 kn
1073	912,19	kn/m2	x	381	m2	347.544,54 kn
1074/2	912,19	kn/m2	x	809	m2	737.962,02 kn
1075/2	912,19	kn/m2	x	656	m2	598.396,89 kn
1076	912,19	kn/m2	x	271	m2	247.203,59 kn
1078	912,19	kn/m2	x	665	m2	606.606,60 kn
	ukupno površina zemljišta =			3.555	m2	
TRŽNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA =						3.242.836,81 kn
						433.267,88 €



Na zemljištu na k.č.br. 1075/2 i 1078 nalaze se i dva dvorišna objekta, trenutno nedefinirane namjene, neodržavana, ruševna, male građevinske i tržne vrijednosti. Slijedi izračun građevinske i tržne vrijednosti istih:

#### CIJENA GRAĐENJA - dvorišni objekti

Za izračun jedinične cijene građenja građevina (Jc) korištene objavljene jedinične cijene iz "Pokazatelja troškova građenja - 2017" Hrvatske komore arhitekata (preslika TABLICE u prilogu procjene).

BGP = 210,00 m<sup>2</sup> bruto površina  
Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc) = 2.200,00 kn /m<sup>2</sup>

	m <sup>2</sup>		kn/m <sup>2</sup>		
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST	=	210,00	×	2.200,00	= 462.000,00 kn

#### Izračun smanjenja vrijednosti zbog starosti i trošnosti:

Godina procjene:					2021 .
Godina izgradnje					1930 .
Starost zgrade (G):					91 god
Održivi vijek korištenja (OVK):					100 god
Preostali vijek korištenja:					9 god
FK - prema uvjetima in situ:					
A - lokacija/tržište	1				
B - zgrada općenito	4				
C - stanje zgrade	4				
Odabrani faktor korištenja (FK - prema uvjetima in situ):					4,0
Relativna starost (G/OVK)					91,0%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):		30,0%	×	100	= 30 god
Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK):					70 god
Linearni otpis ((OVK-OOVK)/OVK):					70,0%
					323.400,00 kn

PREOSTALA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST OBJEKATA = 138.600,00 kn  
18.518,02 €

#### Projekti, nadzor i dr.

Pr = Nv x 2,50% = 11.550,00 kn

#### PRIKLJUČCI, DOPRINOSI:

Procjena komunalnog i vodnog doprinosa izračunata je prema pravilnicima o načinu obračuna te odlukama jedinica lokalne samouprave o visini komunalnog doprinosa i Hrvatskih voda o visini vodnog doprinosa, obračunava se po "m<sup>3</sup>" građevina i uključen je u jediničnu cijenu građenja.

Cijena doprinosa iznosi : = 9.240,00 kn

#### REKAPITULACIJA PRIVREMENE VRIJEDNOSTI

1. Objekti	138.600,00 kn
2. Projekti, nadzor gradnje	11.550,00 kn
3. Doprinosi	9.240,00 kn
UKUPNO PRIVREMENA VRIJEDNOST OBJEKATA =	159.390,00 kn
	21.295,73 €

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su koeficijenti za prilagodbu, koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji. Isto tako ne postoji podatak o izračunatim koeficijentima za prilagodbu obzirom da nema podataka o izvršenim transakcijama usporedivih nekretnina. Na temelju poznatih odnosa na tržištu poslovnih i gospodarskih objekata i građevinskog zemljišta u gradu križevci i na drugim usporedivim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, tržna vrijednost nekretnine određena je sa sadašnjom građevinskom vrijednošću objekata i zemljišta pomnožena ka tržnim koeficijentom.

## TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Privremena vrijednost objekata = 159.390,00 kn × 0,60 = 95.634,00 kn

Tržna vrijednost zemljišta = 3.242.836,81 kn

UKUPNO TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE = 3.242.836,81 kn  
= 433.267,88 €

## MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

**Građevinsko zemljište, objekti na k.č.br. 1077, 1069/2, 1070/2, 1073, 1074/2, 1075/2, 1076, 1078 u zk. ul. br. 673 i zk. ul. br. 8835 oba k.o. Križevci**

na adresi: Grad Križevci, raskrižje ulice A. Nemčića i Trga J. J. Strossmayera  
predloženi od: Učka-Marjan d.d. u stečaju, OIB 49658781418, Zagreb, Đorđićeva 24, zastupana po stečajnom  
upravitelju Domagoju Repaču

katastarska općina:

## TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

433.267,88 € ili 3.242.836,81 kn 1 € = 7,4846 kn

**zaokruženo po Pravilniku = 3.250.000,00 kn**

**434.000,00 €**

Zaokružena cijena po m<sup>2</sup> = 914 kn/m<sup>2</sup>  
130 eur/m<sup>2</sup>

Napomena: Sukladno članaku 68. Pravilnika izvršeno je zaokruživanje iznosa, i to prema odredbi:

- a) vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotice,
- b) vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice,
- c) vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice

Vrednovanje vještaka uključuje samo građevinu, dijelove građevine kao i elemente vanjskog uređenja. U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dio građevine.

Procjenjena tržna vrijednost nekretnina je vrijednost koju je trenutno moguće postići na slobodnom tržištu nekretnina, te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za izračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu) ukoliko dođe do prodaje nekretnine.

## POSLOVNI PROSTOR

tijelo VI , NA K.Č.BR. 1075/1, UPISANOJ U ZK.UL.BR. 7707 K.O. KRIŽEVCI

### LEGALNOST:

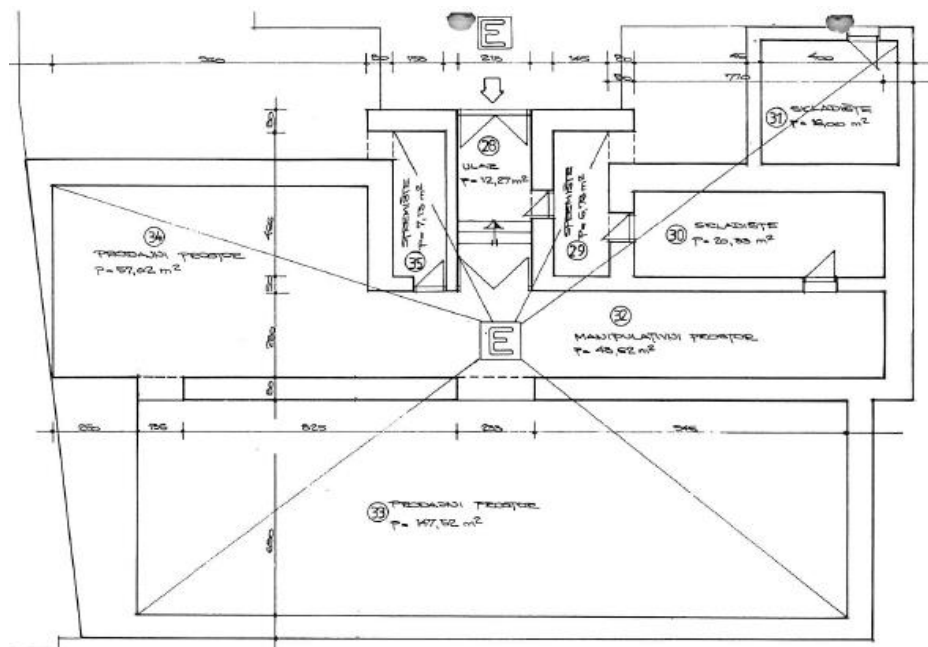
Za objekt nije predloženo odobrenje za građenje ili uporabu, objekt je vidljiv na HOK-u 1982. godine. Objekt se procjenjuje kao legalan

### TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Katnost:	suteren, prizemlje, kat (procjenjuje se poslovni prostor u suterenu)
Temelji:	zidani punom glinenom opekom
Podovi:	betonski
Nosiva konstrukcija:	zidovi zidani punom, glinenom opekom
Međukatna konstrukcija:	strop boltani
Krovište:	višestrešno, termo i hidro izolirani, pokrov
Stolarija:	drvena (dijelom uništena, dijelom nedostaje)
Instalacije:	nisu u funkciji
Grijanje:	nema
Fasada:	produžna žbuka, obojena
Opći dojam:	poslovni prostor izvan funkcije, neupotrebljiv, devastiran, nužni radovi sanacije; ulaz u isti samo preko k.č.br. 1075/2 (nema ulaz iz zgrade izgrađene na k.č.br. 1075/1).

GEOMETRIJSKI PODACI:	neto tlocrt (m2)	k	neto korisno (m2)
Podrum			
28 ulaz	12,27	1,00	12,27
29 spremište	5,71	1,00	5,71
30 skladište	20,33	1,00	20,33
31 skladište	12,00	1,00	12,00
32 manipulativni prostor	48,62	1,00	48,62
33 prodajni prostor	147,52	1,00	147,52
34 prodajni prostor	57,02	1,00	57,02
35 spremište	7,18	1,00	7,18
Ukupno podrum	310,65		310,65
Bruto građevinska površina (BGP)	=		388,31 m2
Zapremina (V)	=		1164,94 m3

Preslika tlocrta iz elaborata o etažiranju





## CIJENA GRAĐENJA

Za izračun jedinične cijene građenja građevina (Jc) korištene objavljene jedinične cijene iz "Pokazatelja troškova građenja - 2017" Hrvatske komore arhitekata (preslika TABLICE u prilogu procjene).

BGP = 388,31 m<sup>2</sup> bruto površina poslovnog prostora  
Jedinična cijena izgradnje ekvivalentnog objekta (Jc) = 4.200,00 kn /m<sup>2</sup>

	m <sup>2</sup>		kn/m <sup>2</sup>		
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST	=	388,31	×	4.200,00	= 1.630.912,50 kn

### Izračun smanjenja vrijednosti zbog starosti i trošnosti:

Godina procjene:					2021 .
Godina izgradnje:					1930 .
Starost zgrade (G):					91 god
Održivi vijek korištenja (OVK):					100 god
Preostali vijek korištenja:					9 god
FK - prema uvjetima in situ:					
A - lokacija/tržište	1				
B - zgrada općenito	4				
C - stanje zgrade	4				
Odabrani faktor korištenja (FK - prema uvjetima in situ):					4,0
Relativna starost (G/OVK)					91,0%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):		30,0%	×	100	= 30 god
Zamjenska starost zgrade (OVK - OOVK):					70 god
Linearni otpis ((OVK-OOVK)/OVK):					70,0%
					1.141.638,75 kn
					489.273,75 kn
					65.370,73 €
PREOSTALA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST =					

### Projekti, nadzor i dr.

Pr = Nv x 2,50% = 40.772,81 kn

### PRIKLJUČCI, DOPRINOSI:

Procjena komunalnog i vodnog doprinosa izračunata je prema pravilnicima o načinu obračuna te odlukama jedinica lokalne samouprave o visini komunalnog doprinosa i Hrvatskih voda o visini vodnog doprinosa, obračunava se po "m<sup>3</sup>" građevina i uključen je u jediničnu cijenu građenja.

Cijena doprinosa iznosi : K3 = 32.618,25 kn

## REKAPITULACIJA PRIVREMENE VRIJEDNOSTI

1. Poslovni prostor	489.273,75 kn
2. Projekti, nadzor gradnje	40.772,81 kn
3. Okoliš	0,00 kn
4. Doprinosi	32.618,25 kn
5. Zemljište (pripadajući udio prema suvlasništvu u zgradi)	77.536,18 kn
UKUPNO PRIVREMENA VRIJEDNOST NEKRETNINE =	640.200,99 kn
	85.535,77 €

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su koeficijenti za prilagodbu, koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji. Isto tako ne postoji podatak o izračunatim koeficijentima za prilagodbu obzirom da nema podataka o izvršenim transakcijama usporedivih nekretnina. Na temelju poznatih odnosa na tržištu poslovnih i gospodarskih objekata i građevinskog zemljišta u gradu križevci i na drugim usporedivim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, tržišna vrijednost nekretnine određena je sa sadašnjom građevinskom vrijednošću objekata i zemljišta pomnožena ka tržišnim koeficijentom.

## TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - poslovni prostor

Privremena vrijednost nekretnine = 640.200,99 kn × 0,40 = 256.080,40 kn

**UKUPNO TRŽNA VRIJEDNOST = 256.080,40 kn**  
**= 34.214,31 €**

## MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Poslovni prostor upisan na k.č.br. 1075/1 u zk.ul.br. 7707 k.o. Križevci  
(ZK tijelo VI, poslovni prostor 5)

na adresi: Grad Križevci, raskrižje ulice A. Nemčića i Trga J. J. Strossmayera  
predloženi od: Učka-Marjan d.d. u stečaju, OIB 49658781418, Zagreb, Đorđićeva 24, zastupana po stečajnom  
upravitelju Domagoju Repaču

## TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

34.214,31 €

ili

256.080,40 kn

1 € = 7,4846 kn

**zaokruženo prema Pravilniku = 260.000,00 kn**  
**35.000,00 €**

Zaokružena cijena po m<sup>2</sup> = 837 kn/m<sup>2</sup>  
120 eur/m<sup>2</sup>

Napomena: Sukladno članaku 68. Pravilnika izvršeno je zaokruživanje iznosa, i to prema odredbi:

- a) vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotice,
- b) vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice,
- c) vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice

Vrednovanje vještaka uključuje samo građevinu, dijelove građevine kao i elemente vanjskog uređenja. U tom smislu tehnička oprema i namještaj su uzeti u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dio građevine.

Procjenjena tržišna vrijednost nekretnina je vrijednost koju je trenutno moguće postići na slobodnom tržištu nekretnina, te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za izračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu) ukoliko dođe do prodaje nekretnine.

Mogućnost prenamjene: postoji  
Iznajmljivost: slabo iznajmljiva  
Utrživost: slabo utrživa

## MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Građevinsko zemljište, objekti na k.č.br. 1077, 1069/2, 1070/2, 1073, 1074/2, 1075/2, 1076, 1078 u zk ul 673 i zk ul 8835 oba k.o. Križevci  
Poslovni prostor upisan na k.č.br. 1075/1 u zk.ul.br. 7707 k.o. križevci  
(ZK tijelo VI, poslovni prostor 5)

na adresi: 0  
predloženi od: 0

## UKUPNO TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

TV prema Pravilniku	=	3.510.000,00 kn
		469.000,00 €

U Koprivnici, 06.07.2021.

ELABORAT, IZRADIO:  
Dražen Kozjak, dipl. ing. građ.  
Stalni sudski veštak za područje građiteljstvo  
i posredstvo u nekretnostima





## PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Usluga pružena obavljena je sukladno pozitivnim propisima RH. Djelovao sam kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Sve datoteke, skice, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja ovog zadatka biti će moja imovina. Čuvati ću ove podatke još najmanje pet godina.

Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate vezano na prodaju. Zadržavamo pravo uključivanja vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente te naše izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

## IZJAVA PROCJENITELJA

- Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
- Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
- Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
- Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
- Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
- Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.
- Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
- Nitko mi nije pružio stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

Prilog: Pokazatelji troškova građenja - 2017" Hrvatske komore arhitekata:

### Pokazatelji troškova građenja - 2017

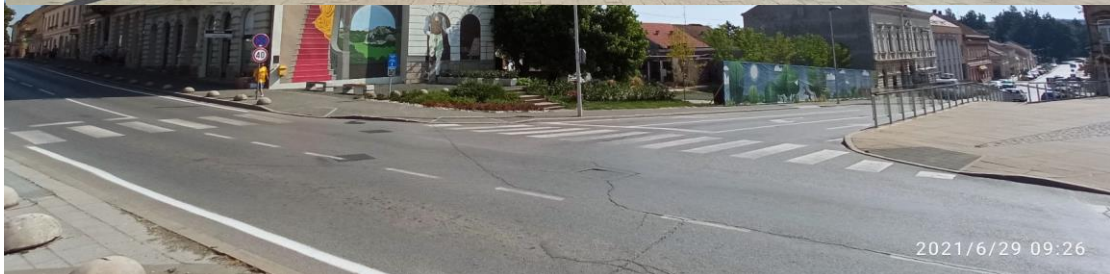
Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

Vrsta zgrada	Poslovne zgrade																											
	Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje stručne škole		Vrtići srednji standard		Športske dvorane (27/45)		Obiteljske kuće jednostavnog standarda		Stambeni nizovi srednjeg standarda		Višestambene zgrade srednjeg standarda		Donosi za starije		Hoteli srednjeg standarda		Industrijski proizvodni 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	u grupi	ukupno		
300 Zgrada - građevinska konstrukcija	1,8	14	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	2,8			
310 Građevna jama	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				
320 Temeljenje	33,3	25,4	26,9	19,0	32,3	24,8	29,7	20,3	30,2	23,7	21,9	16,9	39,1	33,6	33,9	27,2	29,7	23,6	24,1	16,6	17,9	12,2	27,1	20,4				
330 Vanjski 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	16,4	11,4	8,6				
340 Unutarnji zidovi	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				
350 Stropovi	12,6	9,6	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	16,5	23,3	18,3	26,7	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				
360 Krovovi	0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,6	2,9	2,3	6,2	4,6	-	-	1,3	1,9	1,6	1,2	0,7	0,5	14,0	9,5	-	-				
370 Građevinske ugradnje	4,7	3,6	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,9	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				
390 Ostale građevinske konstrukcije	100,0	76,3	100,0	70,6	100,0	76,7	100,0	70,7	100,0	78,6	100	77,2	100,0	85,9	100,0	80,1	100,0	79,3	100,0	68,8	100	68,2	100,0	75,2				
400 Instalacije	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				
410 Odvodnja, vodovod, plin	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				
420 Grijanje	8,7	2,1	16,7	4,9	10,8	2,5	15,2	4,5	10,3	2,2	17,2	3,9	9,1	0,0	13,1	2,6	2,4	0,5	10,1	3,2	15,5	4,9	4,9	1,2				
430 Instalacije za obradu zraka	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				
440 Jaka struja	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				
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	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				
460 Transportni uređaji	1,5	0,4	2,5	0,7	1,0	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				
470 Posebna postrojenja za korištenje	2,8	0,7	4,1	1,2	3,6	0,8	6,7	2,0	-	-	0,8	0,2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,7	0,2				
480 Automatika zgrade	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	-	-			
490 Ostale instalacije	100,0	23,7	100	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100	19,9	100,0	20,700	100,0	31,2	100	31,8	100,0	24,8				
Hrvatska	kn	€ kn	€ kn	€ kn	€ kn	€ kn	€ kn	€ kn	€ kn	€ kn	€ kn	€ kn	€ kn	€ kn	€ kn	€ kn	€ kn	€ kn	€ kn	€ kn	€ kn	€ kn	€ kn	€ kn	€ kn			
Troškovi građenja kn (€/m2 bruto površine, procjena, bez PDV-a)	od	4500	600	5250	700	4850	647	4550	607	5150	687	5300	707	3000	400	3100	413	3200	427	3950	527	5350	713	2800	373			
	srednji	5.800	773	6.500	867	5.900	787	5.800	773	6.200	827	6.400	853	3.250	433	3.450	460	3.750	500	4.550	607	6300	840	3400	453			
	srednji	8100	1080	7500	1000	7200	960	7500	1000	7300	873	7500	1007	3450	460	3800	507	4650	625	5.300	707	8600	1153	3700	500			

7,5 16\*7,50 kn, I kvartal 2016

Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016). Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart. Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

Pripremio: Zlatko Handek



















k.č.br. 1075/1



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRIŽEVCI  
Stanje na dan: 07.07.2021. 00:53

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315532, KRIŽEVCI

Broj ZK uložka: 7707

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2637/2019  
Aktivne plombe:

VIŠE ZK TIJELA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: ZK TIJELA: VI (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

## ETAŽNO VLASNIŠTVO

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
VI						
POSLOVNI PROSTOR 5 ( OZNAKA E U NACRTU) U PODRUMSKOM ( SUTERANSKOM) DIJELU GRAĐEVINE SA ULAZOM IZ GRADSKO TRŽNICE, KOJI SE SASTOJI OD UKUPNO OSAM PROSTORIJA OZNAČENIH BROJEVIMA 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 SA UKUPNO 310,65 M2 ODNOSNO 34,41 % POVRŠINE GRAĐEVINE.						

## B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
ZK tijelo VI - 2. Vlasnički dio: 1/1 UČKA-MARJAN D.D., OIB: 35627096171, KRIŽEVCI, ULICA KRALJA TOMISLAVA 24		

## C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.07.2021.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KRIŽEVCI  
Stanje na dan: 07.07.2021. 00:53

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315532, KRIŽEVCI

Broj ZK uložka: 673

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8246/2021  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1077	KUĆA BR. 1 I DVOR NA TRGU M. TITA			152	
		UKUPNO:			152	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 UČKA-MARJAN D.D., OIB: 35627096171, KRIŽEVCI, ULICA KRALJA TOMISLAVA 24	
1.3	Zaprimljeno 02.04.2021.g. pod brojem Z-6418/2021  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BR. ST-1158/2016 31.03.2021, na nekretninama Učka-Marjan dioničko društvo za ulaganje u nekretnine i poljoprivredu u stečaju, OIB: 35627096171, iz Ulica Kralja Tomislava 24, Križevci, a stečajnim upraviteljem se imenuje Domagoj Repač, Đorđićeva ulica 24, Zagreb, OIB-24977406612.	na 1 (1,2)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 12.12.2013. broj Z-3437/13  Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini solemniziranog po javnom bilježniku Dragici Dumančić OV-9703/13 od 11. 12. 2013. uknjižuje se ovršno pravo zalogu na nekretnini Učka-Marjan D.D., Križevci, Ulica Kralja Tomislava 24 OIB: 35627096171 u iznosu od 3.879.000,00 kuna uvećano za pripadajuće kamate, naknade i druge troškove, te sve ostale obveze prema Ugovoru o kratkoročnom kreditu broj 70-411-01024869 od dana 10.12.2013. godine, te zatezne kamate i troškove ovrhe za korist:	3.879.000,00 KN	
1.2	Zaprimljeno 30.04.2021.g. pod brojem Z-8246/2021  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI TRAŽBINE I DIJELA SPOREDNIH PRAVA OV-3218/2019 30.04.2021 <b>ŠIRJAN DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, PRERADU I TRGOVINU, OIB: 31458573467, KUSIJEVEC 29, KUSIJEVEC 48267 OREHOVEC</b>		na 1.1
2.			
2.1	Zaprimljeno 18.12.2013. broj Z-3497/13  Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini solemniziranog po javnom bilježniku Dragici Dumančić OV-9703/13 od 11. 12. 2013., koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod br. Z-3437/13 od 12.12.2013. zabilježuje se da je zkul 8835 KO Križevci određen kao glavni zk. uložak, a zkul 673 KO Križevci i zkul 834 KO Poreč kao sporedni zk uložci.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 30.04.2018.g. pod brojem Z-6946/2018  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U BJELOVARU STALNE SLUŽBE U KRIŽEVCIMA, POSL. BROJ: REF 29 OVR-3146/2018-2 26.04.2018, utvrđivanjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja PODRAVSKA BANKA d.d., OIB: 97326283154, Opatička ulica 3, 48000 Koprivnica iz iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.07.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KRIŽEVCI  
Stanje na dan: 07.07.2021. 00:53

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315532, KRIŽEVCI

Broj ZK uložka: 8835

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8246/2021  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1069/2	DVOR U ULICI M.PIJADE			485	
2.	1070/2	ORANICA NA TRGU BANA LACKOVIĆA			136	
3.	1073	ORANICA NA NEMČIĆEVOM TRGU			381	
4.	1074/2	ZGRADA KBR. 9 TRG A. NEMČIĆA			193	
		DVORIŠTE TRG A. NEMČIĆA			616	
5.	1075/2	ZGRADA I DVOR NEMČIĆEV TRG			656	
6.	1076	DVOR NA TRGU M. TITA			239	
		DVOR NA TRGU M. TITA			32	
7.	1078	KUĆA I DVOR PUKLAVČEVA UL.			665	
		UKUPNO:			2594	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 UČKA-MARJAN D.D., OIB: 35627096171, KRIŽEVCI, ULICA KRALJA TOMISLAVA 24	
1.2	Zaprimljeno 02.04.2021.g. pod brojem Z-6418/2021  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU BR. ST-1158/2016 31.03.2021. na nekretninama Učka-Marjan dioničko društvo za ulaganje u nekretnine i poljoprivredu u stečaju, OIB: 35627096171, iz Ulica Kralja Tomislava 24, Križevci, a stečajnim upraviteljem se imenuje Domagoj Repač, Đorđićeva ulica 24, Zagreb, OIB-24977406612.	na 1 (1.1)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 12.12.2013. broj Z-3437/13  Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini solemniziranog po javnom bilježniku Dragici Dumančić OV-9703/13 od 11. 12. 2013., uknjižuje se ovršno pravo zalogu na nekretnini Učka-Marjan D.D., Križevci, Ulica Kralja Tomislava 24 OIB: 35627096171 u iznosu od 3.879.000,00 kuna uvećano za pripadajuće kamate, naknade i druge troškove, te sve ostale obveze prema Ugovoru o kratkoročnom kreditu broj 70-411-01024869 od dana 10.12.2013. godine, te zatezne kamate i troškove ovrhe za korist:	3.879.000,00 KN	
1.2	Zaprimljeno 30.04.2021.g. pod brojem Z-8246/2021  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI TRAŽBINE I DIJELA SPOREDNIH PRAVA OV-3218/2019 30.04.2021 <b>ŠIRJAN DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, PRERADU I TRGOVINU, OIB: 31458573467, KUSIJEVEC 29, KUSIJEVEC 48267 OREHOVEC</b>		na 1.1
2.			
2.1	Zaprimljeno 18.12.2013. broj Z-3497/13  Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini solemniziranog po javnom bilježniku Dragici Dumančić OV-9703/13 od 11. 12. 2013., koji se nalazi u ovisudnoj zbirci isprava pod br. Z-3437/13 od 12.12.2013. zabilježuje se da je zkul 8835 KO Križevci određen kao glavni zk. uložak, a zkul 673 KO Križevci i zkul 834 KO Poreč kao sporedni zk uložak.		
4.			
4.1	Zaprimljeno 30.04.2018.g. pod brojem Z-6946/2018  ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U BJELOVARU STALNE SLUŽBE U KRIŽEVcima, POSL. BROJ: REF 29 OVR-3146/2018-2 26.04.2018, utvrđivanjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja PODRAVSKA BANKA d.d., OIB: 97326283154, Opatička ulica 3, 48000 Koprivnica iz iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.07.2021.

Posjedovni list:

**REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KOPRIVNICA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KRIŽEVCI**

Stanje na dan: 07.07.2021. 00:53

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

**Katastarska općina: KRIŽEVCI (Mbr. 315532)**

**Posjedovni list: 8283**

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	UČKA-MARIJAN D.D., KRIŽEVCI, ULICA KRALJA TOMISLAVA 24 (VLASNIK)	35627096171

**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
		1069/2	MOŠE PIJADE	485	12		
			DVOR	485			
		1070/2	TRG B.LACKOVIĆA	136	12		
			ORANICA	136			
		1073	TRG B.LACKOVIĆA	381	12		
			DVOR	381			
		1074/2	TRG A.NEMČIĆA 9	809	12		
			ZGRADA	193			
			DVORIŠTE	616			
		1075/2	MOŠE PIJADE	656	12		
			KUĆA-DVOR	656			
		1076	MOŠE PIJADE	271	12		
			TRG	271			
		1077	TRG J.J.STROSSMAYERA	152	12		
			KUĆA-DVOR	152			
		1078	TRG J.J.STROSSMAYERA	665	12		
			KUĆA-DVOR	665			
Ukupna površina katastarskih čestica				3555			

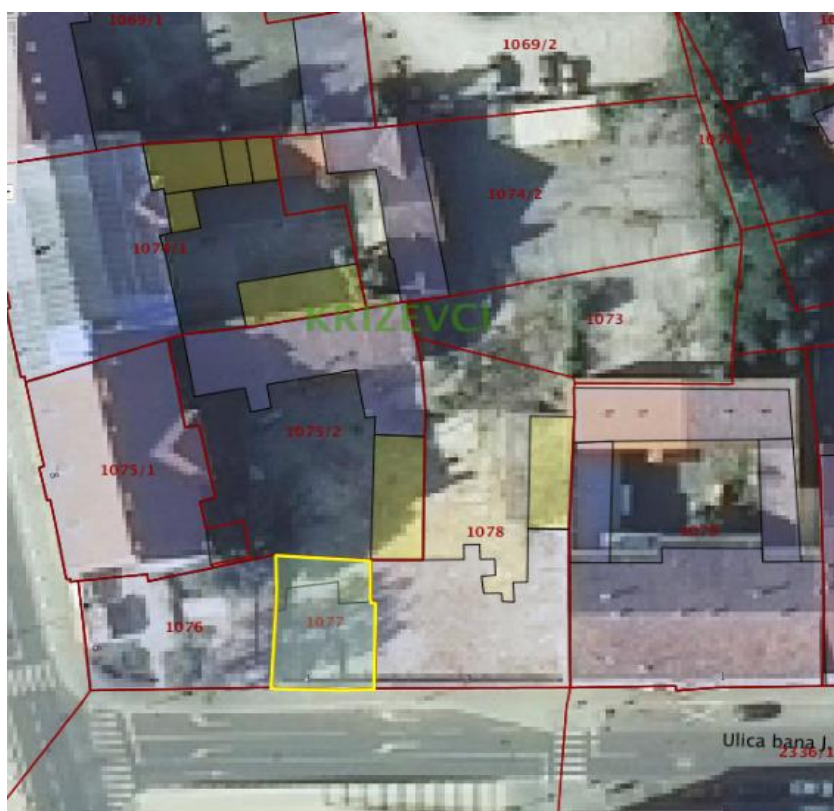


E - kopije katastarskog plana:

kčbr 1075/1 (poslovni prostor)



kčbr 1077





kčbr. 1069/2



kčbr. 1070/2



kčbr. 1073



kčbr. 1074/2



kčbr. 1075/2



kčbr. 1076



kčbr. 1078







Republika Hrvatska  
Županijski sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2  
Ured predsjednika suda  
Broj: 4 Su-294/2020-5  
Varaždin, 16. 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

Dražen Kozjak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Koprivnice, V. Nazora 16, OIB: 67073695152 koji je imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-511/2016-4 od 3. siječnja 2017., ispravljeno rješenjem broj 4 Su-511/2016-5 od 19. rujna 2018. 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 4. siječnja 2021.

#### Obrazloženje

Dražen Kozjak, diplomirani inženjer 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, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja, potvrdu o zaposlenju te potvrde o stručnom usavršavanju).

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