



procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

INTERNA OZNAKA

213/2025/GNJ

NEKRETNINA

Zemljište zk.č.br. 11120 k.o. Varaždin upisano u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin, upravna zgrada i proizvodna zgrada izgrađene na adresi Kućanska ulica 12, Varaždin

NARUČITELJI

Midal d.o.o., Kućanska ulica 12, Varaždin

DATUM

09.07.2025

UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA – PRIHODOVNA METODA:	1.040.910,56	Eur	ZAOKRUŽENO:	1.040.000,00	Eur
UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA – TROŠKOVNA METODA (PROVJERA REZULTATA):	1.040.041,13	Eur	ZAOKRUŽENO:	1.040.000,00	Eur

Sadržaj

1 Sažetak.....	4
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	5
2.1 Položaj nekretnine.....	5
2.2 Stanje u zemljišnoj knjizi.....	7
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	9
2.4 Namjena zemljišta.....	10
2.5 Arhitektonski snimak izvedenog stanja.....	12
2.6 Rješenje o izvedenom stanju.....	19
2.7 Tehnički opis.....	23
2.8 Korisna površina.....	25
2.9 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 08.07.2025. godine.....	28
2.10 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	33
2.10.1 Svrha i područje primjene.....	33
2.10.2 Upute o korištenju godišnjih indeksnih nizova.....	34
2.10.3 Prosječni godišnji indeksi cijena županija, Grada Zagreba i velikih gradova.....	36
2.11 Procjena vrijednosti nekretnine.....	37
2.11.1 Procjena vrijednosti zemljišta – poredbena metoda.....	39
2.11.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	39
2.11.1.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	41
2.11.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	42
2.11.1.4 Interkvalitativno izjednačavanje cijena.....	43
2.11.1.5 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	44
2.11.1.6 Statistička obrada i izračun.....	45
2.12 Procjena tržišne vrijednosti prihodovnom metodom.....	47
2.12.1 Prihodovna metoda.....	47
2.12.2 Procjena vrijednosti zakupnine Zgrade.....	48
2.12.2.1 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	50
2.12.2.2 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	51
2.12.2.3 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	52
2.12.2.4 Statistička obrada i izračun.....	53

2.12.2.5 Procjena tržišne vrijednosti upravne zgrade prihodovnom metodom.....	54
2.12.2.6 Procjena tržišne vrijednosti proizvodne zgrade prihodovnom metodom.....	59
2.12.3 Vanjsko uređenje zk.č.br. 11120 k.o. Varaždin.....	64
2.13 Rekapitulacija – procjena tržišne vrijednosti prihodovnom metodom.....	65
2.14 Procjena vrijednosti zgrada troškovnom metodom – provjera rezultata.....	66
2.14.1 Procjena vrijednosti nekretnine - troškovna metoda.....	66
2.14.1.1 Procjena troškova gradnje.....	66
2.14.2 Upravna zgrada izgrađena na zk.č.br. 11120 upisanoj u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin.....	67
2.14.2.1 Uzgredni troškovi.....	69
2.14.2.2 Komunalni doprinos.....	69
2.14.2.3 Vodni doprinos.....	69
2.14.2.4 Ukupna vrijednost.....	70
2.14.3 Proizvodna zgrada izgrađena na zk.č.br. 11120 upisanoj u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin.....	71
2.14.3.1 Uzgredni troškovi.....	73
2.14.3.2 Komunalni doprinos.....	73
2.14.3.3 Vodni doprinos.....	73
2.14.3.4 Ukupna vrijednost.....	74
3 Ukupna procijenjena tržišna vrijednost.....	75
4 Energetski certifikat.....	77
5 Rješenje.....	81

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema zahtjevu Naručiitelja izvršili smo reviziju procjene vrijednosti nekretnine; Procjembeni elaborat interna oznaka br. 119/2024/AMB od 09.04.2024. godine. Prema nalogu Naručiitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnina: - zemljište zk.č.br. 11120 k.o. Varaždin upisano u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin, upravna zgrada i proizvodna zgrada izgrađene na njemu, na adresi Kućanska ulica 12, Varaždin
Naručitelj:	Midal d.o.o., Kućanska ulica 12, Varaždin
Nekretnine:	Zemljište zk.č.br. 11120 k.o. Varaždin upisano u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin, upravna zgrada i proizvodna zgrada izgrađene na njemu, na adresi Kućanska ulica 12, Varaždin
Datum pregleda nekretnine:	08.07.2025.
Dan kakvoće:	08.07.2025.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Dan vrednovanja:	09.07.2025.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Žarko Željko, dipl.ing.građ. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlicheva 39, Zagreb

UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA – PRIHODOVNA METODA:	1.040.910,56	Eur	ZAOKRUŽENO:	1.040.000,00	Eur
UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA – TROŠKOVNA METODA (PROVJERA REZULTATA):	1.040.041,13	Eur	ZAOKRUŽENO:	1.040.000,00	Eur

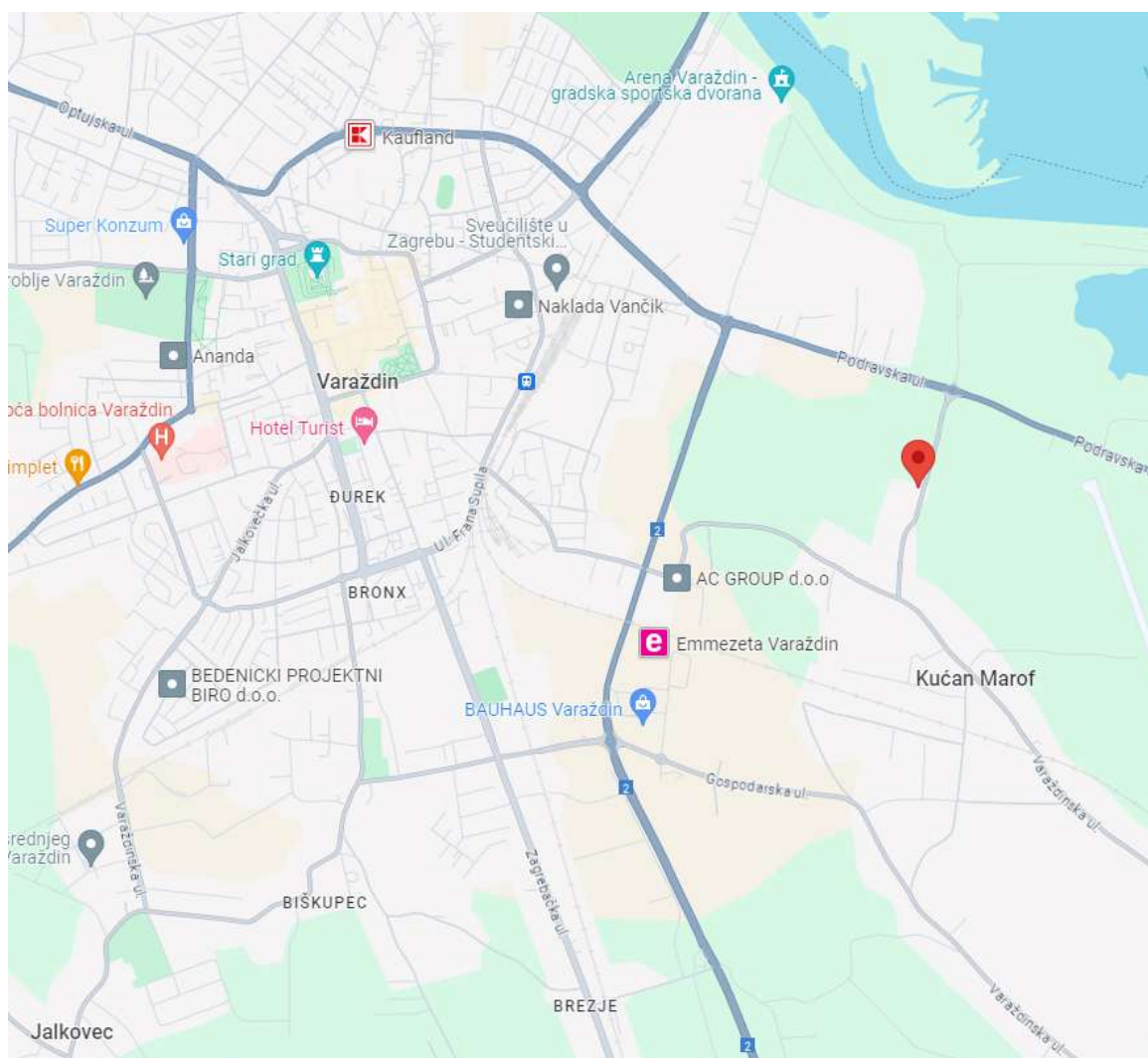
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Zagrebu, 9. srpnja 2025. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Kučanska ulica 12, Varaždin
----------	-----------------------------



- lokacija u odnosu na grad Varaždin -



- mikrolokacija čestice k.č.br. 11120 k.o. Varaždin -

2.2 STANJE U ZEMLJIŠNOJ KNJIZI

U zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin je upisana k.č.br. 11120 k.o. Varaždin kao Kućanska ulica, dvorište površine 1.236 m², poslovna zgrada, Varaždin, Kućanska ulica 12, površine 1.572 m², sveukupne površine 2.808 m², a kako je vidljivo u nastavku:

**REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 27.06.2025. 10:13

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 14794

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-9003/2025
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	11120	130	Kućanska ulica	2808	
			DVORIŠTE	1236	
			POSLOVNA ZGRADA, Varaždin, Kućanska ulica 12	1572	
			UKUPNO:	2808	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 03.04.2024.g. pod brojem Z-5927/2024	
1.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST PODRUČNOG UREDA ZA KATASTAR VARAŽDIN, KLASA: 932-01/24-02/51, URBROJ: 541-16-02/4-24-2 03.04.2024, sukladno čl. 149 Zakona o gradnji ("Narodne novine" br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) da je za građevinu izgrađenu na kčbr. 11120 k.o. Varaždin - poslovnu zgradu od 1572 m2 u katastru priloženo - Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I-361-02/13- 01/377, URBROJ: 2186/01-08-00/7-14-07 od 02.12.2014. godine izdano od Grada Varaždina, Upravnog odjela za prostornog uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša.	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	3. Vlasnički dio: 1/1	
	MIDAL D.O.O., OIB: 04612730856, KUĆANSKA ULICA 12, 42000 VARAŽDIN	
3.2	Zaprimljeno 08.05.2025.g. pod brojem Z-9003/2025	na 3 (1.1)
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU, POSLOVNI BROJ: ST-106/2025-6 08.05.2025, zabilježba otvaranja predstečajnog postupka.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 26.06.2024.g. pod brojem Z-10865/2024	600.000,00 EUR	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU POTVRĐEN PO JAVNOM BILJEŽNIKU ANI KALŠAN MALIŠ IZ VARAŽDINA, POSL. BROJ OV-3591/2024 26.06.2024, u iznosu od 600.000,00 EUR (slovima: šestotisuća eura) uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove, te prema uvjetima iz Ugovora, i nositelj tog prava:		

Ispis iz BZP-a (datum i vrijeme izrade)

27.06.2025. 10:19:53

Stranica: 1

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 14794

C

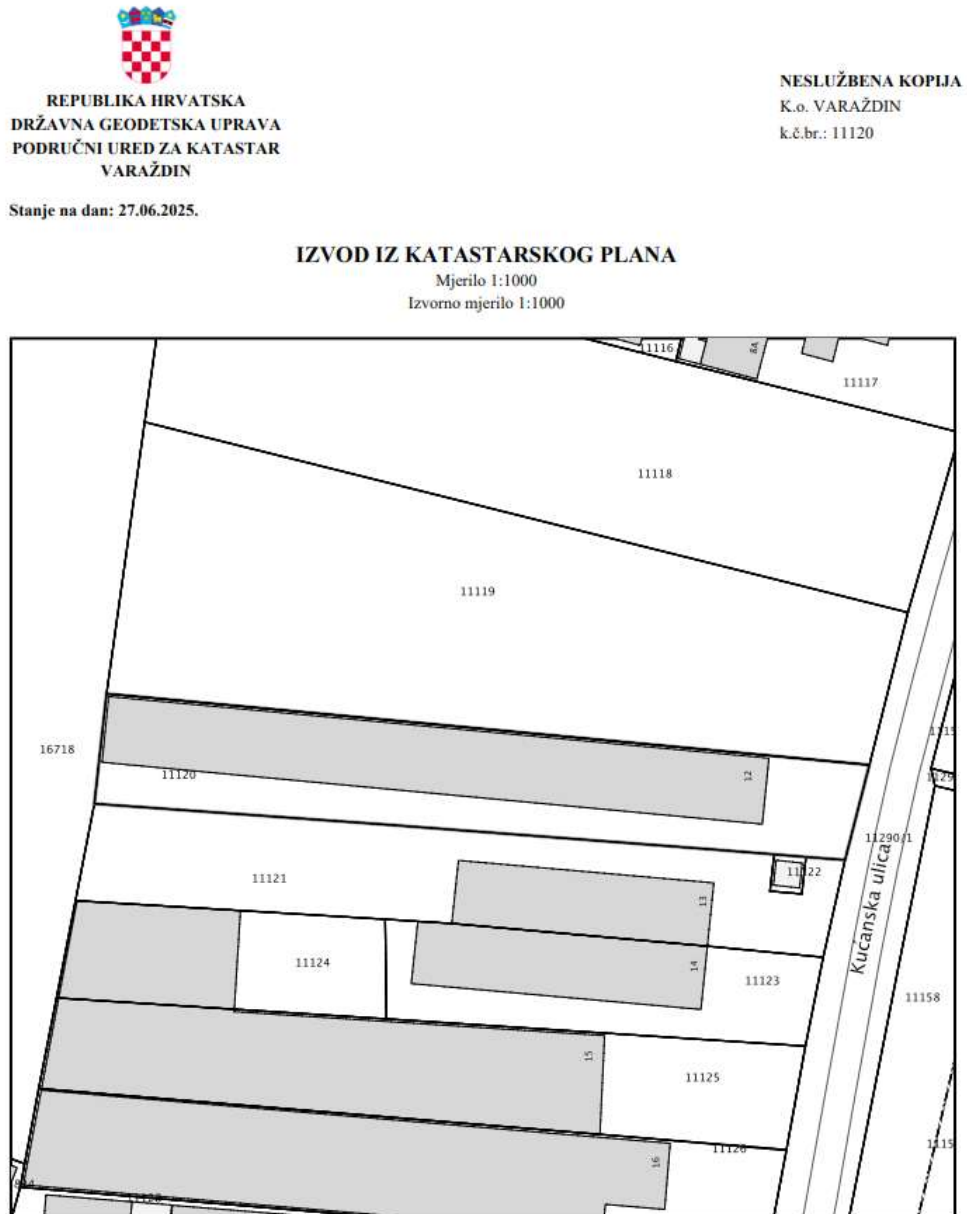
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 27.06.2025.

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

Stanje u zemljišnoj knjizi je usklađeno sa stanjem u katastarskom operatu pa je u nastavku prikazana kopija katastarskog plana za vrednovanu česticu:

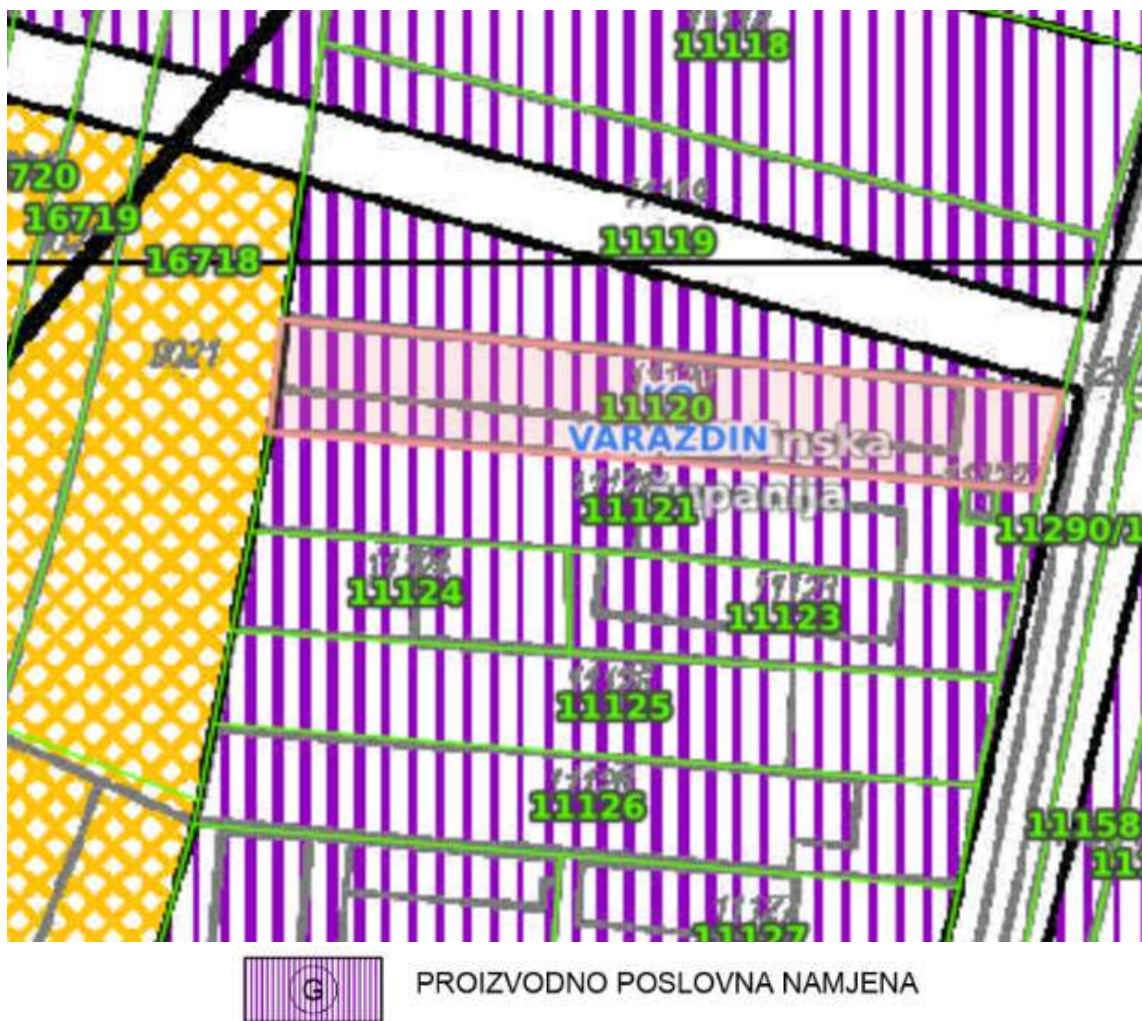


- *prikaz k.č.br. 11120 k.o. Varaždin na kopiji katastarskog plana* -

2.4 NAMJENA ZEMLJIŠTA

Čestica k.č.br. 11120 k.o. Varaždin se prema Generalnom urbanističkom planu Grada Varaždina (V. Izmjene i dopune – Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: Službeni vjesnik Grada Varaždina br. 9/22) nalazi u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu Namjena prostora u zoni:
 - **Proizvodno poslovna namjena (oznaka G)**



- Generalni urbanistički plan grada Varaždina -

1.1.4. Gospodarska namjena proizvodno-poslovna - G

1.1.4.1. Na površinama proizvodno poslovne namjene smještavaju se gospodarski sadržaji koji su prihvatljivi sa stanovišta zaštite okoliša. To su:

- proizvodni: industrijski, obrtnički, zanatski, gospodarski pogoni svih vrsta skladišta, skladišno-veleprodajni prostori,
- poslovne: upravne, uredske i trgovačke građevine i hoteli,
- ostale komunalne djelatnosti: sajmište na otvorenom prostoru i u namjenski građenim građevinama, reciklažna dvorišta i druge građevine infrastrukture,

Na površinama proizvodno-poslovne namjene mogu se graditi i:

- izložbeno-prodajni saloni i slični prostori i građevine;
- turističko ugostiteljske građevine i građevine za zabavu;

- trgovački centri;
- prometne građevine, garaže,
- sportsko rekreacijske namjene;
- istraživački centri i građevine uprave
- školstvo – specijalizirane škole
- drugi sadržaji koji upotpunjuju osnovnu namjenu;
- građevine za malo poduzetništvo;
- benzinske postaje
- ateljei i umjetničke galerije.

1.1.4.2. Na površinama gospodarsko proizvodno-poslovne namjene ne mogu se obavljati djelatnosti poput ~~spaljenica~~ spaljivanja, petrokemijskih piroliza, obrade otpada kao primarne djelatnosti i slično.

1.1.4.3. Postojeće postrojenje za mehaničko-biološku obradu otpada će nastaviti s radom na postojećoj lokaciji do pronalaska odgovarajuće zamijske lokacije na koju će se izmjestiti.

3.1. Uvjeti i način gradnje gospodarskih građevina proizvodne i proizvodne poslovne namjene

3.1.1. Osnovni uvjet za izgradnju građevina proizvodne i proizvodno-poslovne namjene je njihova ekološka prihvatljivost u smislu sprečavanja zagađenja okoliša.

Mogu se izgrađivati samo građevine čiste industrijske i druge proizvodnje, te skladišta, servisi i prodajni prostori koji svojim postojanjem i radom ne otežavaju i ugrožavaju život u gradu.

3.1.2. Gradnja građevina ove namjene moguća je tako da izgrađenost građevne čestice ne bude veća od 40% te da najmanje 30% površine građevne čestice bude uređeno kao zelena površina, na prirodnom tlu. Iznimno na prijedlog Upravnog odjela nadležnog za izdavanje akata za gradnju i Zaključkom Gradonačelnika na česticama s postojećim proizvodnim i proizvodno poslovnim građevinama, te na području Gospodarske zone Brezje, izgrađenost može biti i veća ako to zahtijeva tehnološki proces, ali ne veća od 60%.

3.1.3. Najveća visina proizvodnih i proizvodno-poslovnih građevina može biti podrum, prizemlje, 4 kata i potkrovlje.

Visina građevine zbog tehnološkog procesa ili drugih razloga može biti i veća, ako se njena opravdanost dokaže arhitektonsko-urbanističkim rješenjem uz posebno vrednovanje u odnosu na karakteristične vizure naselja prema točki 9.2.3. ovih odredbi.

3.1.4. Minimalna širina građevne čestice mora biti 20 m.

Udaljenost građevina od granice građevne čestice mora biti minimalno pola visine građevine, ali ne manje od 4 m.

Udaljenost građevnog pravca od regulacijske linije mora biti najmanje 10 m, a kod postojećih građevina iznimno može biti i manja.

3.1.5. Sve potrebe za parkiranjem treba riješiti na vlastitoj građevnoj čestici.

Na čestici treba predvidjeti smještaj posuda za otpad.

Ako se građevnu česticu ograđuje ograda može biti visine najviše 2 m, a iznimno i više ako to posebni sigurnosti razlozi i tehnološke potrebe zahtijevaju.

3.1.6. Na čestici treba, u dijelu gdje je u kontaktu sa zonom stambene ili mješovite namjene te uz židovsko groblje osigurati zaštitni zeleni prostor širine najmanje 10 m. U gospodarskoj zoni istočno od dosadašnje farme u Optujskoj ulici taj koridor mora biti najmanje 25 m. Uz pristupne ulice taj prostor mora biti najmanje 5 m.

3.1.7. U sklopu dokumentacije za izdavanje građevnih dozvola treba izraditi i krajobrazno rješenje uređenja građevne čestice.

2.5 ARHITEKTONSKI SNIMAK IZVEDENOG STANJA



d.o.o. VARAŽDIN



GRAĐEVINA :

POSLOVNO-PROIZVODNA GRAĐEVINA

LOKACIJA :

42000 VARAŽDIN
Kučanska 12
Čkbr. 11120 k.o. Varaždin

Ovaj arhitektonski snimak je sastavni dio
Rješenja o izvedenom stanju

Klasa: UP/I-361-02/
Urbroj: 2186/01-

Varaždin



INVESTITOR - VLASNIK :

Brugal d.o.o. Varaždin
42000 Varaždin
Josipa Kraša 5

BROJ T.D. : 153/2013

VARAŽDIN, veljača, 2013.

SADRŽAJ :

ARHITEKTONSKI SNIMAK IZVEDENOG STANJA NEZAKONITO IZGRAĐENOG DIJELA GRAĐEVINE MEHANIČKA OTPORNOST I STABILNOST GRAĐEVINE

HRVATSKA KOMORA INŽENERA GRAĐEVINARSTVA
mr.sc. Zoran Vinceković
dipl. ing. građ.
Ovlašteni inženjer građevinarstva
G 2575



PROJEKTANT :

Karmen Ernoić dipl.ing.arh.
ovlašteni inženjer arhitekture



mr.sc. VINCEKOVIĆ ZORAN dipl.ing.građ.
ovlašteni inženjer građevinarstva

DIREKTOR :

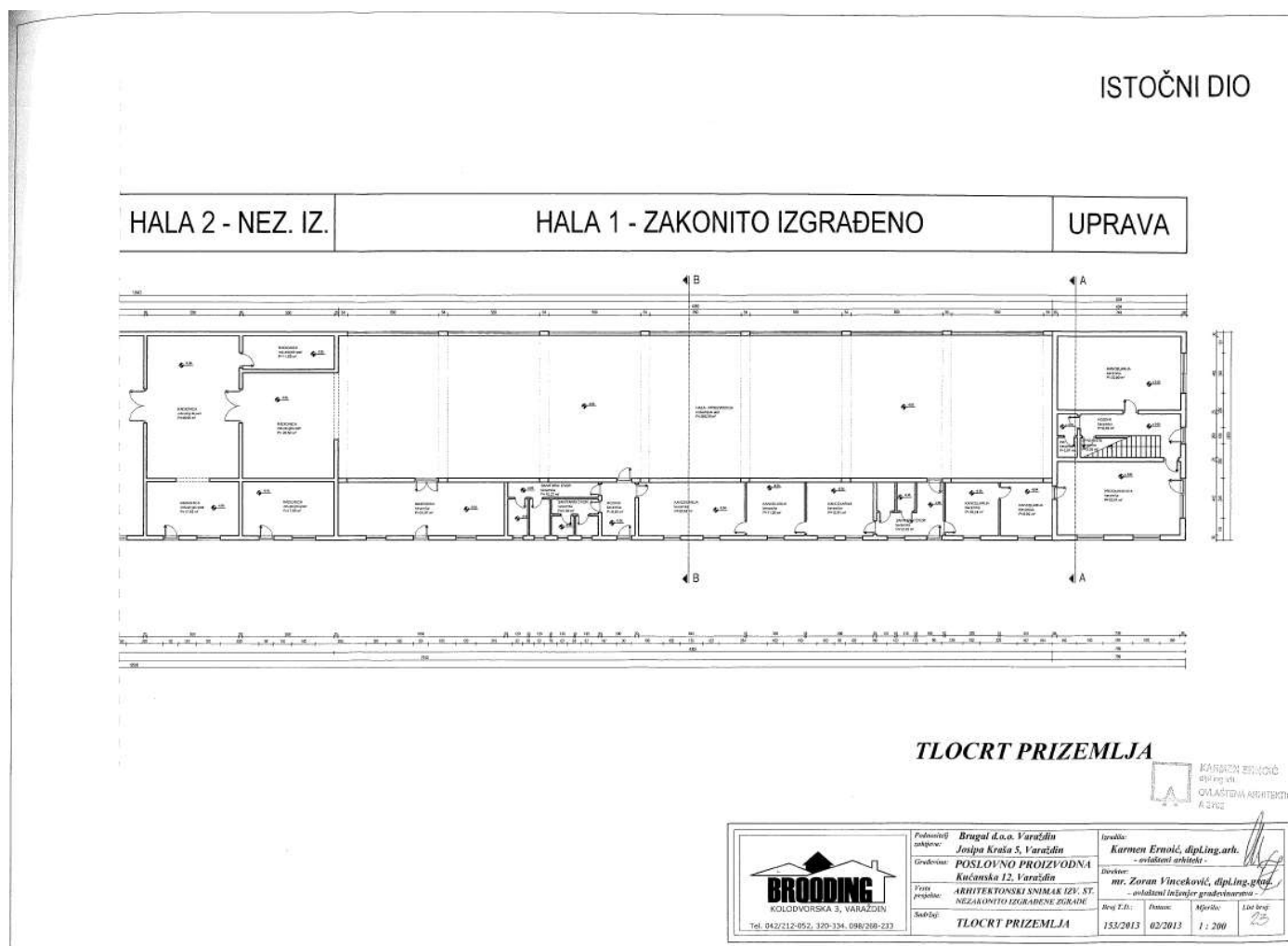
mr.sc. VINCEKOVIĆ ZORAN dipl.ing.građ.
ovlašteni inženjer građevinarstva

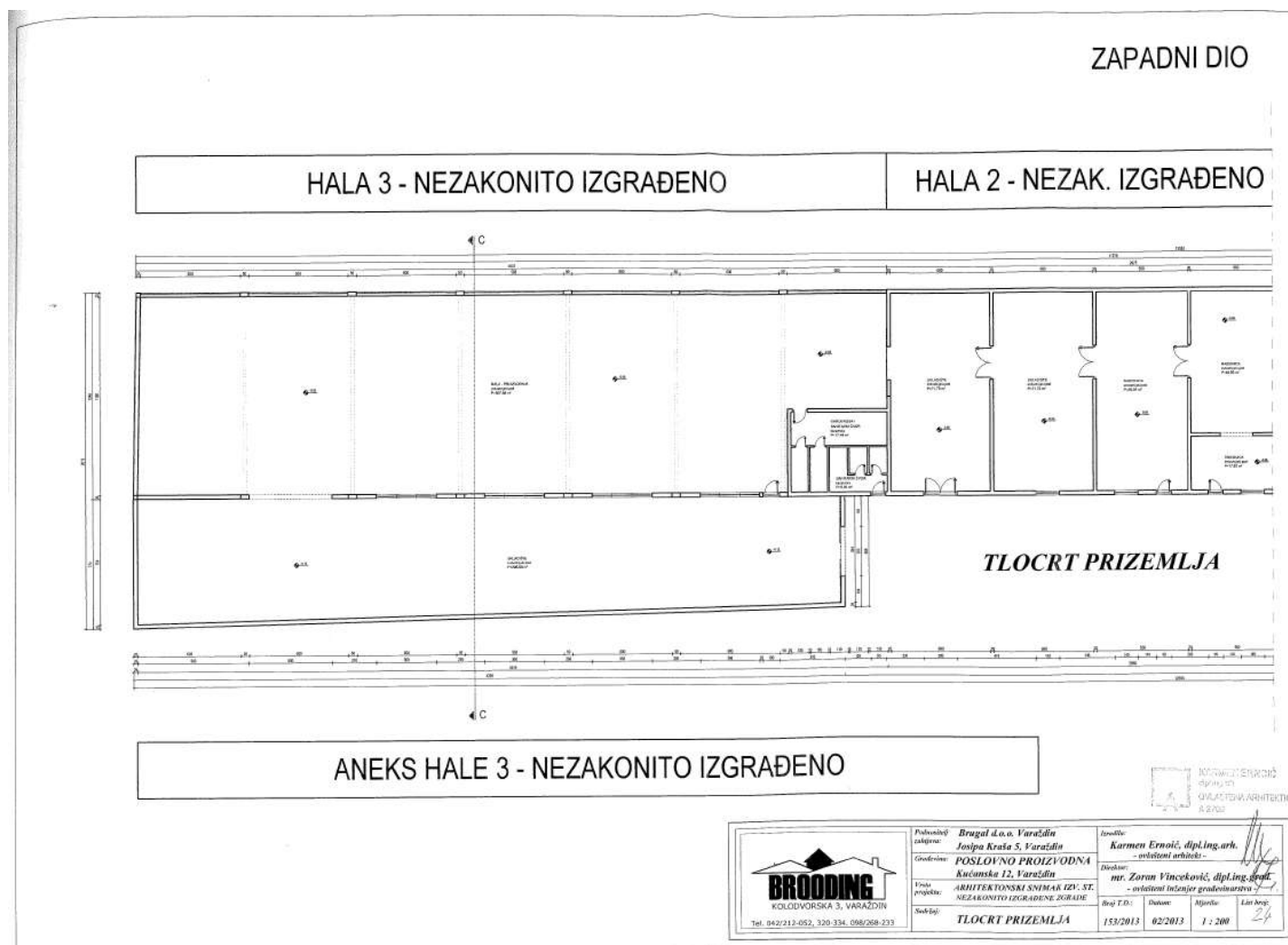
BROODING d.o.o. VARAŽDIN PROJEKTIRANJE, KONZALTING, INŽENJERING U GRADITELJSTVU,
HRVATSKA, 42000 VARAŽDIN, KOLODVORSKA 3, TL. 0385 – 42/212-052, 320 – 334, 0993/ 269-233, E-mail : brooding@yz.t-com.hr

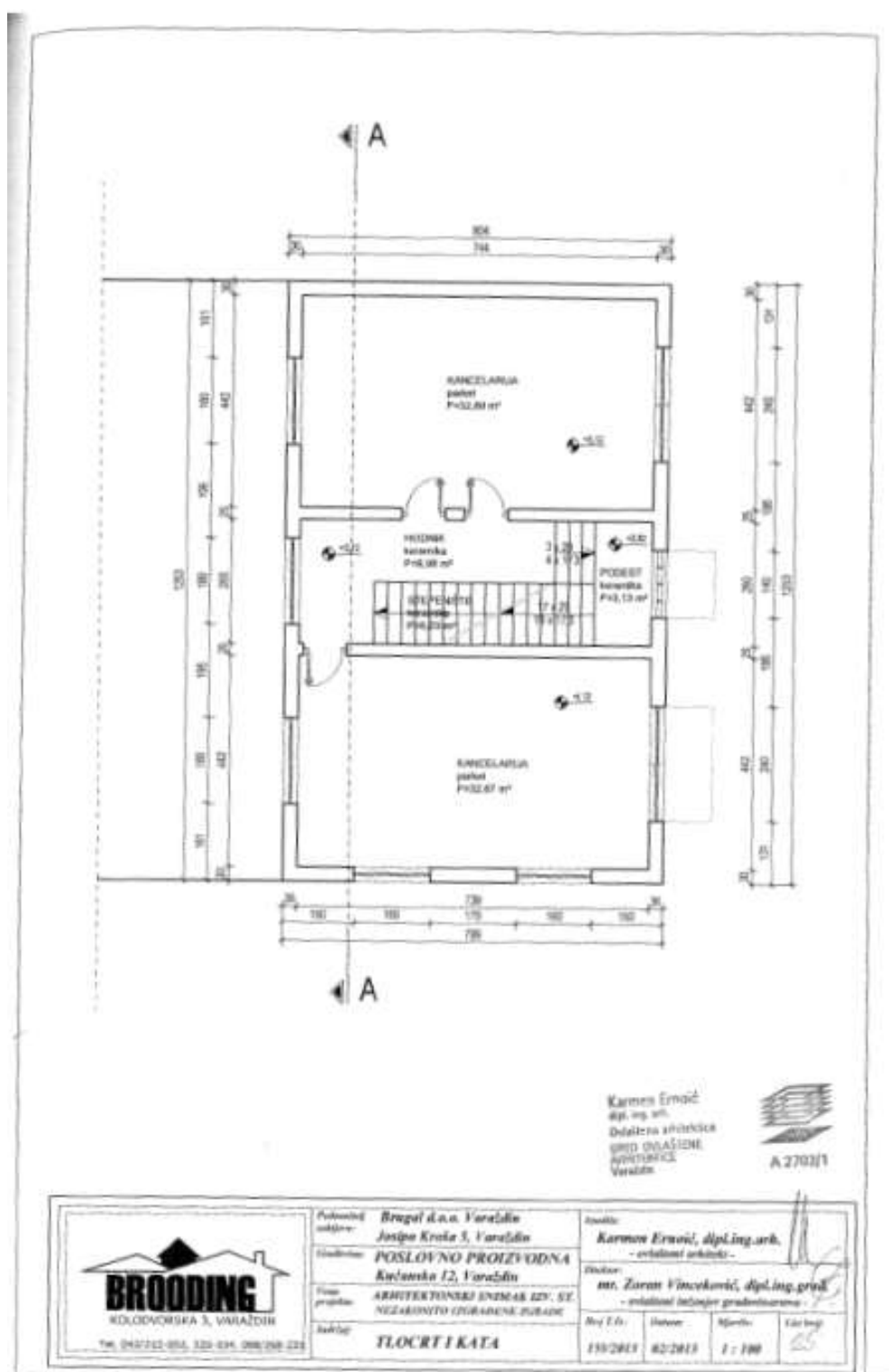
GRADEVINA	: POSLOVNO-PROIZVODNA GRADEVINA
LOKACIJA	: VARAŽDIN, KUĆANSKA 12
INVESTITOR	: BRUGAL D.O.O. VARAŽDIN
SADRŽAJ	: SNIMAK IZVEDENOG STANJA
BROJ T.D.	: 153/2012
DATUM	: VELJAČA, 2013

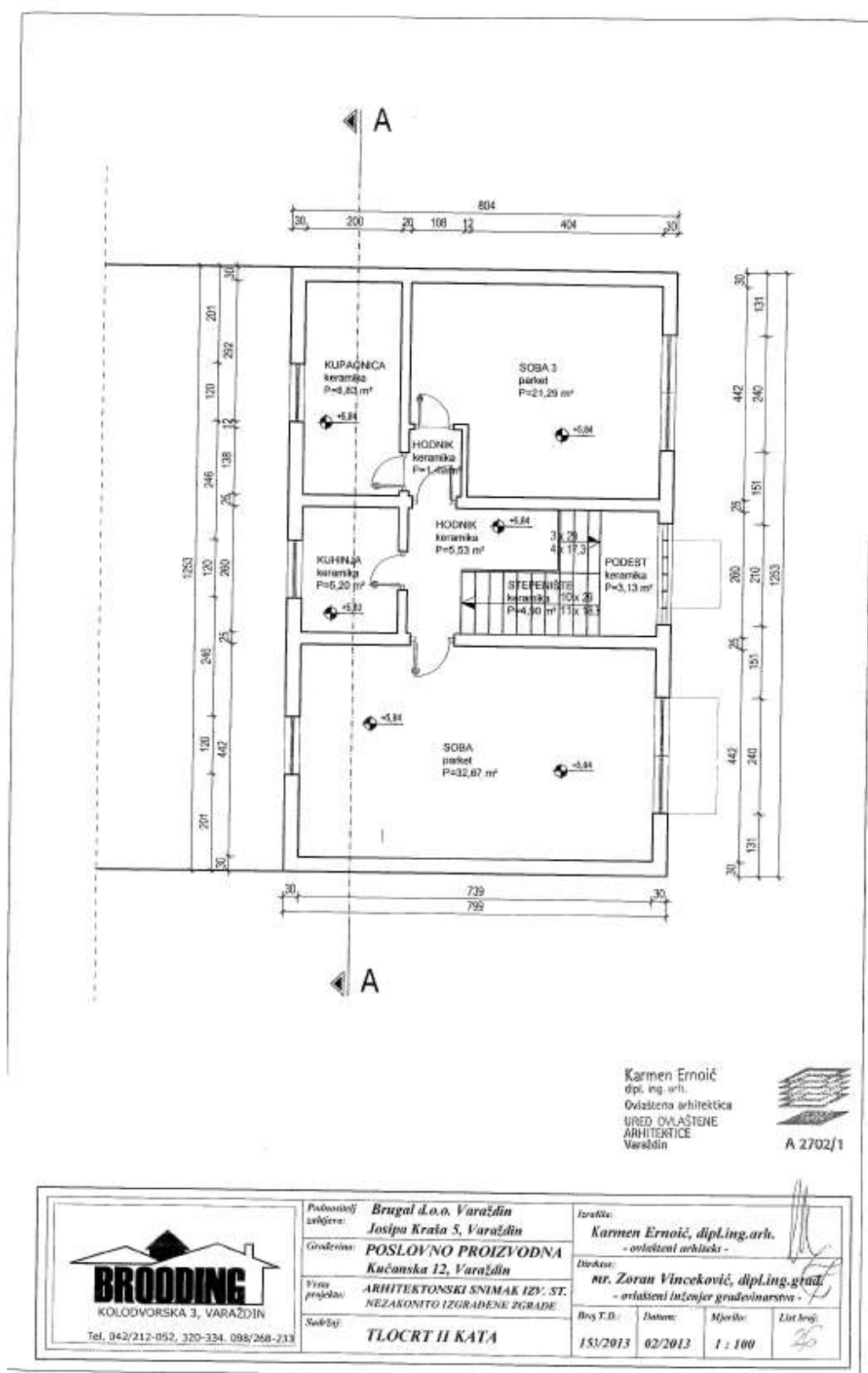
6.00. NACRTI (SITUACIJA, TLOCRTI, PRESJECI I PROČELJA)

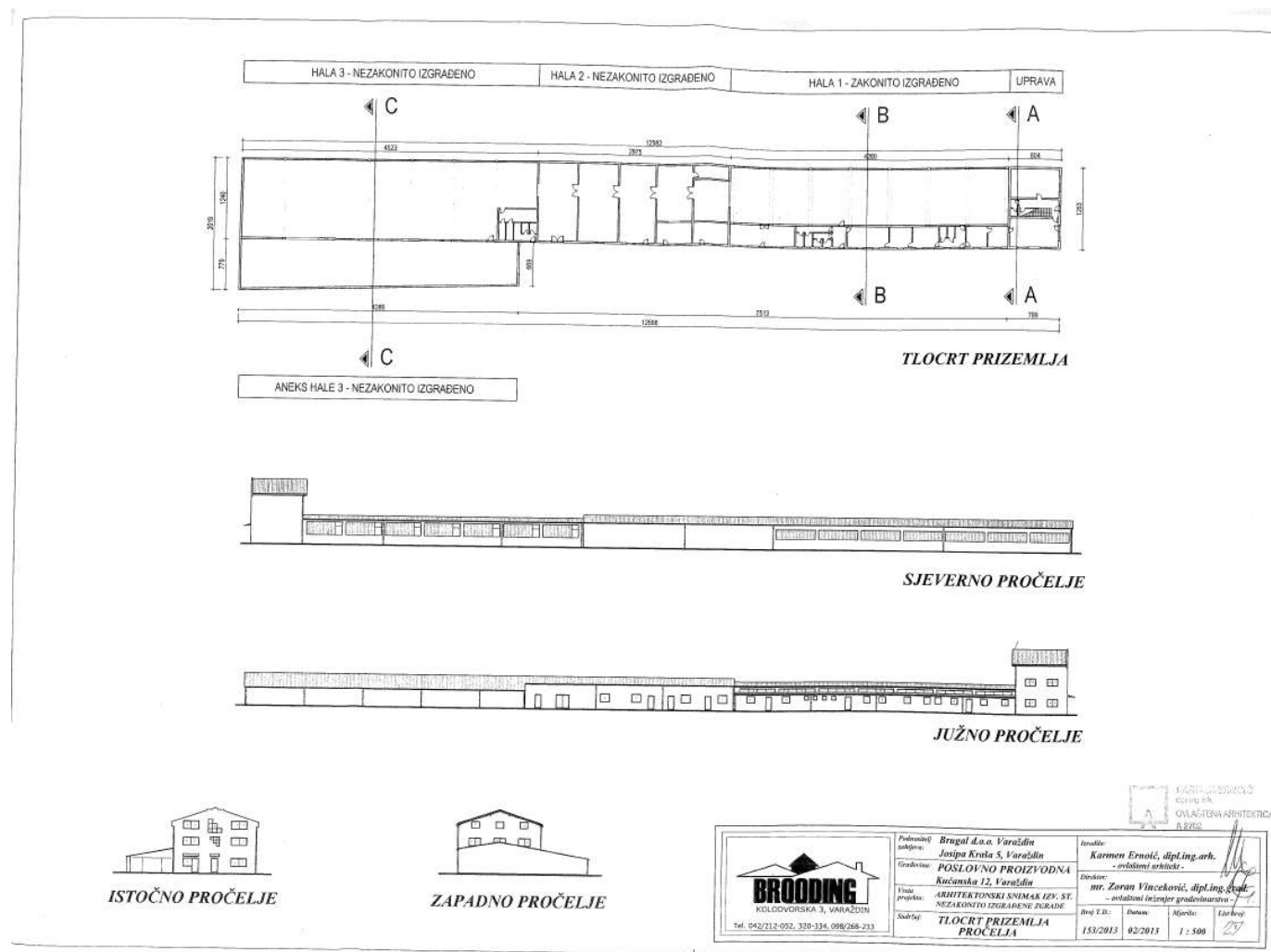
22











2.6 RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU



Upravni odjel za prostorno uređenje,
graditeljstvo i zaštitu okoliša

KLASA: UP/I-361-02/13-01/377
URBROJ: 2186/01-08-00/7-14-07
Varaždin, 02. prosinca 2014.

OVO RJEŠENJE POSTAJE JE PRAVOMOTNO
23. prosinca 2014.
Varaždin, 12. prosinca 2014.
Potpis:
Ivana Štetić

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Grada Varaždina, na temelju odredbe članka 8. stavka 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ("Narodne novine", broj 86/12 i 143/13), u predmetu izdavanja rješenja o izvedenom stanju povodom zahtjeva trgovačkog društva **BRUGAL d.o.o. iz Varaždina, Ul. Josipa Kraša 5**, donosi sljedeće

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

1. Ozakonjuje se samostojeća dovršena zahtjevna **poslovno – proizvodna zgrada (proizvodnja obuće – dogradnja)**, izgrađena na 11120 k.o. Varaždin, Varaždin, Kučanska 12, ukupne građevinske (bruto) površine poslovno-proizvodne zgrade (BGP) cca 2073,12m² (postojeće cca 565,0m² + nezakonito izgrađen dio – 1508,12m²) i volumena nezakonitog dijela (V) 5767,21m³, prikazana na Geodetskom snimku, oznake: 067/2013 od 25.01.2013., izrađenom u "GEO-DIN" d.o.o. Varaždin, Stanka Vraza 15, po ovlaštenom inženjeru geodezije Dinku Rončeviću, dipl.ing.geod. (Geo 183) i Arhitektonskom snimku izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, TD 153/2013 od veljače 2013., izrađenom u "BROODING" d.o.o. Varaždin, Kolodvorska 3, po ovlaštenoj arhitektici Karmen Ernoić, dipl.ing.arh. (A 2702).

Poslovno-proizvodna zgrada se sastoji od:

- proizvodna hala 1 – zakonito izgrađena prizemna zgrada, polumontažne a.b. konstrukcije, dim. 43,05m x 12,53m, visine do vijenca 3,41m i sljemena 4,39m, dvostrešnog krovišta, nagiba 10°, odnosno visine do vijenca 2,18m i jednostrešnog krovišta nagiba 4° na nižem dijelu, pokrov Al-profiliranim limom;
- proizvodna hala 2 – nezakonito izgrađena prizemna hala, monolitne a.b. konstrukcije, dim. 29,75m x 12,48m, visine vijenca 3,60m i sljemena 4,93m, dvostrešnog krovišta, nagiba 10°, pokrov Al-profiliranim limom;
- proizvodna hala 3 – nezakonito izgrađena prizemna hala, monolitne a.b. konstrukcije, dim. 45,23m x (12,40m – 12,45m), visine vijenca 3,60m i sljemena 4,93m, dvostrešnog krovišta, nagiba 10°, pokrov Al-profiliranim limom;

KLASA: UP/I-361-02/13-01/377

- aneks proizvodne hale 3 – nezakonito izgrađena prizemna zgrada – monolitno građena, dim. 42,86m x (6,69m – 7,79m), visine vijenca 2,27m i jednostrešnog krovišta, nagiba 10°, pokrov Al-profiliranim limom;
- upravna zgrada je nezakonito izgrađena, katnosti: prizemlje + 1. kat + 2. kat, dimenzija (7,99m – 8,04m) x 12,53m, visine vijenca 7,41m i sljemena 9,88m, dvostrešnog krovišta, nagiba 19°, pokrov Al-profiliranim limom.

2. Za poslovno-proizvodnu zgradu iz točke 1. izreke ovoga rješenja (proizvodna hala 1, 2 i 3, aneks proizvodne hale 3 i upravna zgrada), ovlaštenu inženjer građevinarstva mr.sc. Zoran Vinceković, dipl.ing.grad.(G 2575) iz "BROODING" d.o.o. Varaždin, Kolodvorska 3, dao je izjavu, broj t.d.: 153/2012 od veljače 2013., da nezakonito izgrađena zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti prema propisima koji su važili u vrijeme kada je građevina građena.

3. Geodetski snimak i arhitektonski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade iz točke 1. izreke ovoga rješenja sastavni su dijelovi ovoga rješenja, a što je na njima navedeno i ovjereno potpisom ovlaštene osobe i pečatom ovoga Upravnog odjela.

4. Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, osim bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovoga rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

BRUGAL d.o.o. iz Varaždina, Ul. Josipa Kraša 5, podnio je dana 13. ožujka 2013., zahtjev za donošenje rješenja o izvedenom stanju za ozakonjenje građevine iz točke 1. izreke ovoga rješenja.

Povodom pravovremenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno slijedeće:

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu u mjerilu 1:1000 Državne geodetske uprave izrađenoj na temelju aerofotogrametrijskog snimanja Republike Hrvatske započetog 21. lipnja 2011., utvrđeno je da je predmetna građevina vidljiva na istoj, te je o izvršenom uvidu sastavljena službena bilješka, Klasa: UP/I-361-02/13-01/377, Urbroj: 2186/01-08-00-14-02 od 20. veljače 2014. i izrađen je ispis iz spomenute ortofoto karte s Geoportala, koji je priložen u spis.

Uvidom u Generalni urbanistički plan grada Varaždina ("Službeni vjesnik Grada Varaždina", broj 1/07, 6/08 i 3/12 – u daljnjem tekstu GUP grada Varaždina), koji se primjenjuje u konkretnom postupku, arhitektonski snimak izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja i geodetski snimak za zemljište na kojemu je izgrađena predmetna građevina te očevitom održanim dana 03. ožujka 2014., utvrđeno je:

– da je predmetna zgrada unutar obuhvata navedenog plana i to u gospodarskoj namjeni (G), izgrađena protivno GUP-u grada Varaždina (postotak izgrađenosti veći od dopuštenog, udaljenost od međa nepropisna),

KLASA: UP/I-361-02/13-01/377

- da je za izgradnju građevine za proizvodnju cipela i kožne galanterije izdana građevna dozvola, KLASA: UP/I-361-03/94-01/362, URBROJ: 2186-04-03-94-3 od 12.12.1994., po Uredu za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša Županije varaždinske, investitoru "MIDAL" d.o.o. iz Varaždina, Kraševa 5, na kat.čest.br. 19/16 k.o. Kučan u Kučan Marofu, Dravska bb,
- da je predmetna proizvodna zgrada (hala 1) dograđena sa zapadne (hala 2 i 3 te anekst hale 3) i istočne strane (upravna zgrada) bez odgovarajućeg akta za gradnju,
- da se predmetna građevina ne nalazi u području i površinama iz članka 6. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama na kojemu se ne mogu ozakoniti nezakonito izgrađene zgrade,
- da predmetna građevina ne prelazi na druge susjedne čestice,
- da je predmetna poslovno-proizvodna zgrada s izvedenom fasadom te
- da je arhitektonski snimak izvedenog stanja iz točke 1. izreke ovoga rješenja u skladu s izvedenim stanjem predmetne zgrade.

Uvidom u potvrdu, Klasa: UP/I-361-02/14-03/231, Urbroj: 2186/01-06-1/10-14-3 od 13.11.2014. Upravnog odjela za komunalni sustav i urbanizam Grada Varaždina, utvrđeno je da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru u jednokratnom iznosu od 41.706,11 kuna.

Vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na čestici zemljišta iz točke 1. izreke ovoga rješenja, vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče s tom česticom zemljišta i jedinica lokalne samouprave na čijem se području nalazi ta čestica, pozvani su na uvid u spis radi izjašnjenja pozivom, Klasa: UP/I-361-02/13-01/377, Urbroj: 2186/01-08-00/7-14-03 od 20. veljače 2014., koji im je dostavljen javnom objavom na oglasnoj ploči ovoga upravnog tijela od 20.02.2014. do 28.02.2014.

Navedene stranke pozvane su na uvid u spis radi izjašnjenja dana 03. ožujka 2014., ali se pozivu nisu odazvale osobno niti putem opunomoćenika, a što je utvrđeno zapisnikom sastavljenim dana 03. ožujka 2014. od strane ovoga upravnog tijela.

Budući je u provedenom postupku utvrđeno da su ispunjeni svi propisani uvjeti za ozakonjenje predmetne dogradnje i nadogradnje stambene zgrade, postupljeno je prema odredbi članka 18. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama te je odlučeno kao u točki 1. izreke ovoga rješenja.

Sadržaj točke 1., 2. i 4. izreke ovoga rješenja sukladan je odredbama članka 23. stavka 1. i 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

U točki 3. izreke ovoga rješenja odlučeno je u skladu s odredbom članka 24. stavka 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.


Upravna pristojba na zahtjev za donošenje ovoga rješenja i njegovo donošenje po Tar. broju 1., 3. i 5. Tarife Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11, 112/12, 19/13, 80/13, 40/14, 69/14, 87/14 i 94/14) u iznosu od 70,00 kuna plaćena je u cijelosti.

KLASA: UP/I-361-02/13-01/377

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovoga rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku poštom ili usmeno na zapisnik, putem ovog Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Grada Varaždina, Varaždin, P. Preradovića 10, koje je izdalo ovo rješenje. Na žalbu se plaća upravna pristojba u iznosu od 50,00 kuna.

VIŠI SAVJETNIK
Melanija Čar, dipl.ing.grad.

**DOSTAVITI:**

1. **BRUGAL d.o.o.**
Varaždin, Ul. Josipa Kraša 5
2. Grad Varaždin
Varaždin, Trg kralja Tomislava 1
3. Oglasna ploča ovog Upravnog tijela
4. Evidencija – ovdje
5. Pismohrana – ovdje

NA ZNANJE:

1. Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja
Uprava za inspekcijske poslove
Varaždin, Kratka 1
2. Upravni odjel za komunalni sustav i urbanizam Grada Varaždina
Varaždin, Trg slobode 12/II
3. Hrvatske vode, VGI Plitvica – Bednja
Varaždin, Ul. Međimurska 26/b

2.7 TEHNIČKI OPIS

Upravna zgrada izgrađena na zk.č.br. 11120 k.o. Varaždin

LOKACIJA	Kućanska ulica 12, Varaždin
TIP GRAĐEVINE	Monolitna troetažna zgrada
KATovi	Prizemlje + 1. kat + 2. kat
PROSJEČNA GODINA GRADNJE	1997. godina
PROČELJE	Ožbukano plemenitom žbukom
KROVNI POKROV	Aluminijski lim
LIMARIJA	Izvedena, žljebovi i oluci od pocinčanog lima
TEMELJI	Betonski, trakasti
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Beton i opeka
STROPNA KONSTRUKCIJA	„fert” strop
PREGRADNI ZIDOVI	Pregradna blok opeka
OBRADA ZIDOVA	Gruba i fina žbuka, bojano, sanitarni čvorovi - keramika
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i oličeni
PODNA OBLOGA	Parquet i keramičke pločice
PROZORI	PVC, ostakljeni IZO staklom
VRATA	Vanjska – PVC, unutarnja – drvena (puna i ostakljena)
INSTALACIJE VODE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
OSTALE INSTALACIJE	Ventilacijski uređaji, kanali za klimu i ventilaciju
INSTALACIJA PLINA	Izvedena s priključkom na mrežu
KLIMATIZACIJA	Izvedena
GRIJANJE	Centralno s radijatorima kao grijaćim tijelima
KOMENTAR ZAKONITOSTI	Za zgradu je napravljen Arhitektonski snimak izvedenog stanja na temelju kojeg je izdano Rješenje o izvedenom stanju klasa: UP/I 361-02/13-01/377, urbroj 2186/01-08/00/7-14-07 te se temeljem toga zgrada može smatrati zakonitom
PRISTUP JAVNOJ PROMETNICI	Pristup k.č.br. 11120 k.o. Varaždin na javnu prometnicu oznake k.č.br. 11290/1 k.o. Varaždin postoji, radi se o Kućanskoj ulici
SPECIFIČNOSTI	Upravna zgrada se sastoji od prizemlja, 1. kata i 2. kata. Zgrada je prema namjeni uredska. Ista je dostatno održavana, te je prosječnog stupnja opremljenosti i očuvanosti.

Proizvodna zgrada izgrađena na zk.č.br. 11120 k.o. Varaždin

LOKACIJA	Kućanska ulica 12, Varaždin
TIP GRAĐEVINE	Monolitna prizemna zgrada
KATovi	Prizemlje
PROSJEČNA GODINA GRADNJE	1997. godina
PROČELJE	Ožbukano plemenitom žbukom
KROVNA KONSTRUKCIJA I POKROV	Metalni rešetkasti nosači s pokrovom od lima i sendvič panela
LIMARIJA	Izvedena, žljebovi i oluci od pocinčanog lima
TEMELJI	Betonski, trakasti
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Opeka
PREGRADNI ZIDOVI	Pregradna blok opeka
OBRADA ZIDOVA	Gruba i fina žbuka, bojano, sanitarni čvorovi - keramika
OBRADA STROPOVA	Ožbukani i oličeni
PODNA OBLOGA	Beton i keramičke pločice
PROZORI	PVC i koplit staklo
VRATA	Vanjska – PVC, unutarnja – drvena (puna i ostakljena)
INSTALACIJE VODE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Izvedena s priključkom na mrežu
INSTALACIJA PLINA	Izvedena s priključkom na mrežu
OSTALE INSTALACIJE	Ventilacijski uređaji, kanali za klimu i ventilaciju
GRIJANJE	Izvedeno, kalorifersko
KOMENTAR ZAKONITOSTI	Za zgradu je napravljen Arhitektonski snimak izvedenog stanja na temelju kojeg je izdano Rješenje o izvedenom stanju klasa: UP/I 361-02/13-01/377, urbroj 2186/01-08/00/7-14-07 te se temeljem toga zgrada može smatrati zakonitom
PRISTUP JAVNOJ PROMETNICI	Pristup k.č.br. 11120 k.o. Varaždin na javnu prometnicu oznake k.č.br. 11290/1 k.o. Varaždin postoji, radi se o Kućanskoj ulici
KLIMATIZACIJA	Izvedena
SPECIFIČNOSTI	Proizvodna zgrada je prizemnica. Zgrada je prema namjeni proizvodna zgrada u kojoj se proizvodi obuća. Ista je prosječnog stupnja opremljenosti, održavanosti i očuvanosti, a s obzirom na namjenu.

Osim zgrada koje su izgrađene na vrednovanoj čestici u obzir je potrebno i uzeti njeno vanjsko uređenje. Vanjsko uređenje uključuje asfaltirane prometne površine koje su izvedene kao klasične cestovne konstrukcije od dobro građiranog i zbijenog tamponskog sloja, bitumenizirajućeg nosivog sloja te asfaltbetona. Asfaltirane površine su omeđene betonskim rubnjacima. Ujedno čestica je omeđena ogradom koja je izvedena kao industrijska ograda od betonskog parapeta sa čeličnim stupovima i metalnim okvirom sa ispunom polja od žičanog pletera. Ograda ima ulazna, metalna vrata.

2.8 KORISNA POVRŠINA

Zemljište

Površina zemljišta je utvrđena prema upisu u zemljišnu knjigu te je prikazana u nastavku:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)
Zemljište zk.č.br. 11120 upisano u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin	2.808,00

Upravna zgrada izgrađena na zk.č.br. 11120 k.o. Varaždin

Površina vrednovane poslovne zgrade je utvrđena iz dokumentacije dostavljene od Naručitelja te je potvrđena kontrolnom izmjerom na uviđaju održanom dana 8. travnja 2024. godine. Neto površina, bruto površina te bruto volumen su prikazani u tablici u nastavku:

R. br.	PROSTORIJA	NETO POVRŠINA (m ²)	KOEF.	NETO KORISNA POVRŠINA (m ²)	KOEF.	BRUTO POVRŠINA (m ²)	VISINA	BRUTO VOLUMEN (m ³)
PRIZEMLJE								
1	Hodnik	9,39	1,00	9,39	1,25	11,74	3,00	35,21
2	Spremište	3,26	0,50	1,63	1,25	2,04	3,00	6,11
3	WC	3,07	1,00	3,07	1,25	3,84	3,00	11,51
4	Kancelarija	32,80	1,00	32,80	1,25	41,00	3,00	123,00
5	Prodavaonica	32,67	1,00	32,67	1,25	40,84	3,00	122,51
UKUPNO PRIZEMLJE:		81,19		79,56		99,45		298,34
1. KAT								
1	Hodnik	8,98	1,00	8,98	1,25	11,23	3,00	33,68
2	Stepenište	6,03	1,00	6,03	1,25	7,54	3,00	22,61
3	Podest	3,13	1,00	3,13	1,25	3,91	3,00	11,74
4	Kancelarija	32,80	1,00	32,80	1,25	41,00	3,00	123,00
5	Kancelarija	32,67	1,00	32,67	1,25	40,84	3,00	122,51
UKUPNO 1. KAT:		83,61		83,61		104,51		313,54
2. KAT								
1	Hodnik	5,53	1,00	5,53	1,25	6,91	3,00	20,74
2	Stepenište	4,90	1,00	4,90	1,25	6,13	3,00	18,38
3	Podest	3,13	1,00	3,13	1,25	3,91	3,00	11,74
4	Hodnik	1,49	1,00	1,49	1,25	1,86	3,00	5,59
5	Kupaonica	8,83	1,00	8,83	1,25	11,04	3,00	33,11
6	Soba 3	21,29	1,00	21,29	1,25	26,61	3,00	79,84
7	Kuhinja	5,20	1,00	5,20	1,25	6,50	3,00	19,50

R. br.	PROSTORIJA	NETO POVRŠINA (m ²)	KOEF.	NETO KORISNA POVRŠINA (m ²)	KOEF.	BRUTO POVRŠINA (m ²)	VISINA	BRUTO VOLUMEN (m ³)
8	Soba	32,67	1,00	32,67	1,25	40,84	3,00	122,51
UKUPNO 2. KAT:		83,04		83,04		103,80		311,41
SVEUKUPNO:		247,84		246,21		307,76		923,29

Proizvodna zgrada izgrađena na zk.č.br. 11120 k.o. Varaždin

Površina vrednovane poslovne zgrade je utvrđena iz dokumentacije dostavljene od Naručitelja te je potvrđena kontrolnom izmjerom na uviđaju održanom dana 8. travnja 2024. godine. Neto površina, bruto površina te bruto volumen su prikazani u tablici u nastavku:

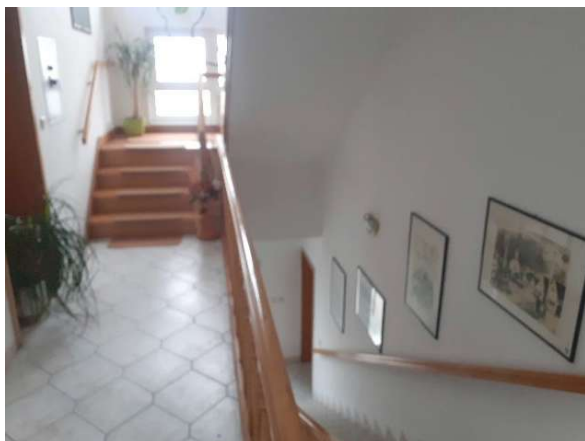
R. br.	PROSTORIJA	NETO POVRŠINA (m ²)	KOEF.	NETO KORISNA POVRŠINA (m ²)	KOEF.	BRUTO POVRŠINA (m ²)	VISINA	BRUTO VOLUMEN (m ³)
PRIZEMLJE								
1	Hala - proizvodnja	366,20	1,00	366,20	1,25	457,75	3,50	1.602,13
2	Kancelarija	9,92	1,00	9,92	1,25	12,40	3,00	37,20
3	Kancelarija	10,24	1,00	10,24	1,25	12,80	3,00	38,40
4	Sanitarni čvor	12,38	1,00	12,38	1,25	15,48	3,00	46,43
5	Kancelarija	12,81	1,00	12,81	1,25	16,01	3,00	48,04
6	Kancelarija	11,20	1,00	11,20	1,25	14,00	3,00	42,00
7	Kancelarija	20,48	1,00	20,48	1,25	25,60	3,00	76,80
8	Hodnik	6,40	1,00	6,40	1,25	8,00	3,00	24,00
9	Sanitarni čvor	5,89	1,00	5,89	1,25	7,36	3,00	22,09
10	Sanitarni čvor	10,27	1,00	10,27	1,25	12,84	3,00	38,51
11	Restoran	31,97	1,00	31,97	1,25	39,96	3,00	119,89
12	Radionica	11,05	1,00	11,05	1,25	13,81	3,50	48,34
13	Radionica	20,50	1,00	20,50	1,25	25,63	3,50	89,69
14	Radionica	17,85	1,00	17,85	1,25	22,31	3,50	78,09
15	Radionica	46,95	1,00	46,95	1,25	58,69	3,50	205,41
16	Radionica	17,82	1,00	17,82	1,25	22,28	3,50	77,96
17	Radionica	65,81	1,00	65,81	1,25	82,26	3,50	287,92
18	Skladište	71,75	1,00	71,75	1,25	89,69	3,00	269,06
19	Skladište	71,75	1,00	71,75	1,25	89,69	3,00	269,06
20	Sanitarni čvor	9,05	1,00	9,05	1,25	11,31	3,00	33,94

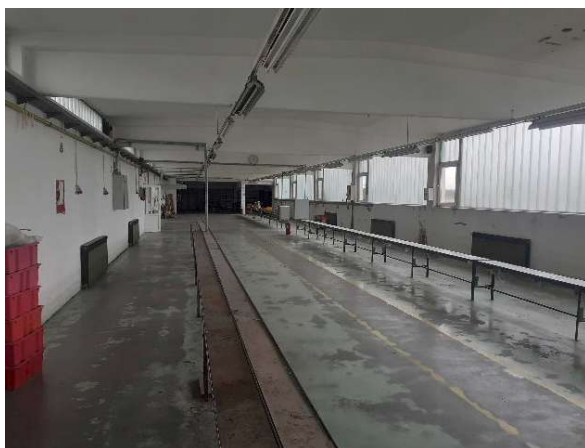
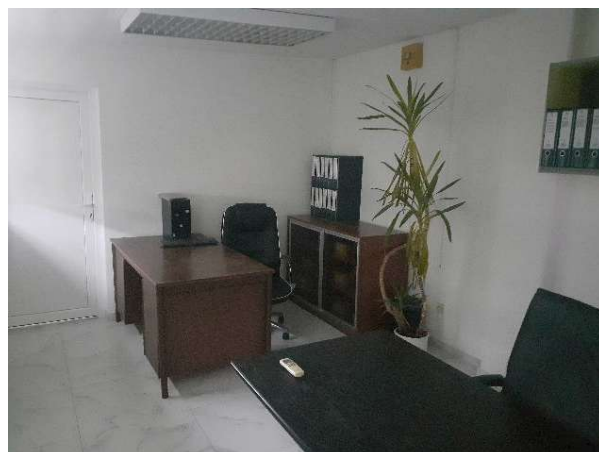
R. br.	PROSTORIJA	NETO POVRŠINA (m ²)	KOEF.	NETO KORISNA POVRŠINA (m ²)	KOEF.	BRUTO POVRŠINA (m ²)	VISINA	BRUTO VOLUMEN (m ³)
21	Garderoba i sanitarni čvor	17,44	1,00	17,44	1,25	21,80	3,00	65,40
22	Hala - proizvodnja	507,58	1,00	507,58	1,25	634,48	5,00	3.172,38
23	Skladište	296,00	1,00	296,00	1,25	370,00	3,00	1.110,00
UKUPNO PRIZEMLJE:		1.651,31		1.651,31		2.064,14		7.802,74
SVEUKUPNO:		1.651,31		1.651,31		2.064,14		7.802,74

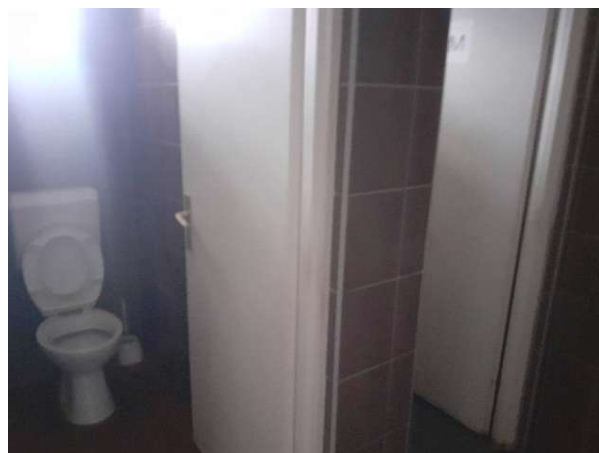
S obzirom da će se procjena vršiti prihodovnom metodom u nastavku je prikazan udio u površini zemljišta s obzirom na pojedinu građevinu koja će se pojedinačno procjenjivati prihodovnom metodom zbog različite namjene građevine.

NEKRETNINA	POVRŠINA ZGRADE (m ²)	PRIPADAJUĆI UDIO ZA POJEDINU ZGRADU	NEKRETNINA	POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA PRIPADAJUĆEM UDJELU ZA POJEDINU ZGRADU (m ²)
Upravna zgrada	246,21	12,98	Zemljište zk.č.br. 11120 upisano u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin	364,48
Proizvodna zgrada	1.651,31	87,02		2.443,52
UKUPNO:	1.897,52			2.808,00

2.9 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 08.07.2025. GODINE









2.10 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

2.10.1 SVRHA I PODRUČJE PRIMJENE

Primjena indeksnih nizova uređena je Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 78/2015) (dalje u tekstu: Zakon) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ br. 105/2015) (dalje u tekstu: Pravilnik).

Prema odredbi članka 22. stavka 3. Zakona, procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće. Dok odredba članka 4. stavka 1. točke 8. Zakona propisuje da su indeksni nizovi (bazni indeksi) nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na način da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Sukladno odredbi članka 4. stavka 1. točke 18. Zakona pomoću indeksnih nizova provodi se međuvremensko izjednačenje odnosno postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena. Dok Pravilnik u članku 7. propisuje da je pomoću indeksnih nizova dozvoljeno međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Odredbe članka 4. stavka 1. točke 20. Zakona i članak 23. Pravilnika definiraju nužne podatke za procjenu vrijednosti nekretnine koji primarno obuhvaćaju kamatne stope na nekretnine, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove (bazne indekse), koeficijente za preračunavanje i poredbene pokazatelje za izgrađena zemljišta.

Sukladno članku 26. Pravilnika indeksni nizovi (bazni indeksi) izvode se za nekretnine usporedivog položaja i korištenja, a osobito za:

1. cijene zemljišta
2. cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnine
3. cijene obiteljskih kuća.

U članku 6. Pravilnika propisano je da do izvođenja indeksnih nizova (baznih indeksa) za lokalno tržište nekretnina od strane procjeniteljskih povjerenstava, za međuvremensko izjednačenje mogu se koristiti drugi indeksni nizovi poput onih objavljenih na Eurostatu (Hrvatska narodna banka), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori, kao i odgovarajući statistički podatci agencija za posredovanje u prometu nekretninama ukoliko su takvi podaci javno dostupni. Od raspoloživih podataka uzimaju se u obzir oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina.

Sukladno odredbama članka 12. stavka 1. podstavka 1. Zakona te članka 16. stavka 1. točke 3. Zakona izvođenje i ažuriranje nužnih podataka (u što se ubrajaju indeksni nizovi) je u nadležnosti upravnih tijela i procjeniteljskih povjerenstava.

Indeksni nizovi se izvode se na temelju dovoljnog broja evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena s kojima se provodi statistička obrada. Indeksne nizove za lokalno tržište nekretnina objavljuje upravno tijelo županije, Grada Zagreba i velikog grada (dalje u tekstu: upravno

tijelo za procjenu vrijednosti nekretnina) za svoje područje nadležnosti, na svojim mrežnim stranicama u sklopu godišnjeg izvješća o tržištu nekretnina i kao pojedinačni dokument.

Publikacija Indeksi nizovi za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada u točki 3. sadrži indeksne nizove za lokalno tržište nekretnina, koje su potvrdila procjeniteljska povjerenstva te objavila upravna tijela za procjenu vrijednosti nekretnina.

Utvrđeni indeksni nizovi koji se iskazuju za navedena područja upravnih tijela, odnose se na godišnje razdoblje, te za određene vrste nekretnine, određena područja i određene kakvoće.

Objedinjeni prikaz ovih indeksnih nizova omogućuje daljnje transparentno i jednostavno korištenje podataka za potrebe procjena vrijednosti nekretnina, te doprinosi transparentnosti tržišta nekretnina.

2.10.2 UPUTE O KORIŠTENJU GODIŠNJIH INDEKSNIH NIZOVA

Zakon i Pravilnik propisuju na temelju kojih metoda, postupaka i s kojim podacima se izrađuje procjena vrijednosti nekretnina. Zakonom i Pravilnikom se definiraju elementi, oblik i sadržaj procjemenog elaborata te se propisuju dozvoljena odstupanja i ograničenja.

Odredbom članka 23. stavka 1. Zakona određene su metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Stavkom 2. istog članka propisano je da se metoda odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu iz članka 24. Zakona kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metode detaljno se obrazlaže u procjemenom elaboratu. U izradi procjemenog elaborata potrebno je uspoređivati međusobno usporedive tržišne podatke te osigurati usklađenost s propisanom metodologijom i korištenim pristupom.

Pomoću indeksnih nizova provodi se međuvremensko izjednačenje, na način da se od raspoloživih podataka u obzir uzimaju oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina.

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Spomenuto preračunavanje provodi se od dana kupoprodaje odnosno najma/zakupa poredbenih cijena na aktualne opće vrijednosne odnose na tržištu nekretnina koji vrijede na dan vrednovanja na temelju indeksnih nizova.

Osim indeksnih nizova koje objavljuju zainteresirane institucije kao npr. Državni zavod za statistiku, Hrvatska narodna banka, od 2024. godine izrađuju ih i upravna tijela za procjenu vrijednosti nekretnina za svoje područje.

Odredbom članka 7. Pravilnika propisano je da je pomoću indeksnih nizova dozvoljeno međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja, te ako procjenitelj raspolaže dovoljnim brojem kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja od

spomenutog najvišeg vremenskog razdoblja, starije kupoprodajne cijene se isključuju iz daljnjeg izračuna, a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

Indeks koji je utvrđen iz prosjeka svih prikladnih kupoprodajnih cijena u jednoj kalendarskoj godini odnosi se na godišnji presjek. Ukoliko je uzorak dovoljno velik, moguće je indeks izvoditi tromjesečno (npr. DZS).

U postupku procjene vrijednosti nekretnine nakon međuvremenskog izjednačenja slijedi interkvalitativno izjednačenje. Sukladno odredbi članka 4. stavka 1. točke 9. Zakona 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 (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje. Zakon i Pravilnik propisuju dovoljnu podudarnost kako bi se uski okviri za usporedbu proširili na prikladnu mjeru. U tom smislu su propisani egzaktni okviri za prilagodbu vrijednosti temeljem interkvalitativnog izjednačenja od $\pm 40\%$ i maksimalna starost poredbenih cijena od četiri godine u odnosu na dan vrednovanja.

Nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja potrebno je provjeriti postoji li i dalje međusobno odstupanje poredbenih cijena. Sukladno odredbama članka 4. Pravilnika provodi se statistička obrada podataka kojom se utvrđuje utjecaj neuobičajenih i osobnih okolnosti koje se prepoznaju ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. Značajno odstupanje odnosi se na pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena koje je veće od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene odabranih poredbenih nekretnina. Također, spomenuto značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Sukladno odredbi članka 22. stavak 1. Zakona, procjena vrijednosti nekretnine mora biti izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, uzimajući u obzir sve raspoložive dokaze kako bi rezultat bio održiv nakon provjere.

Dopuštena je uporaba samo parametara/koeficijenata koji su javno objavljeni iz povjerljivih izvora (propisi, znanstveni i stručni članci, i sl.) ili računski izvedeni iz tržišnih podataka uz nužnu argumentaciju. Svaki drugačiji način rada protivan je propisima.

2.10.3 PROSJEČNI GODIŠNJI INDEKSI CIJENA ŽUPANIJA, GRADA ZAGREBA I VELIKIH GRADOVA

Indeksni nizovi za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, objavljeni 23. svibnja 2025. godine od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, za područje grada Varaždina su prikazani u nastavku.

Indeksni nizovi za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, 23.05.2025.

23

3.14 Grad Varaždin

INDEKSNI NIZOVI – GRAD VARAŽDIN										
Vrsta nekretnine	GODINA									
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Gradevinsko zemljište			100,00	138,88	200,01	167,84	121,98	132,44	110,75	148,99
Poljoprivredno zemljište	100,00	140,94	143,25	148,43	148,47	145,36	146,48	160,77	166,74	187,04
Stanovi/apartmani	100,00	103,97	102,36	105,13	111,92	127,50	144,10	163,81	189,47	212,35

*pristupljeno: 23. svibnja 2025. godine, <https://varazdin.hr/procjena-vrijednosti-nekretnina/>

** Izvješće o tržištu nekretnina za 2024. godinu za područje - Varaždin, 23. svibnja 2025. godine, <https://varazdin.hr/procjena-vrijednosti-nekretnina/>

2.11 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Građevinski propisi:

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

Ostalo:

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada - definiranje i proračun površina i prostora
Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Zemljište će se procjenjivati poredbenom metodom i to na temelju podataka pribavljenih iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama eNekretnine, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

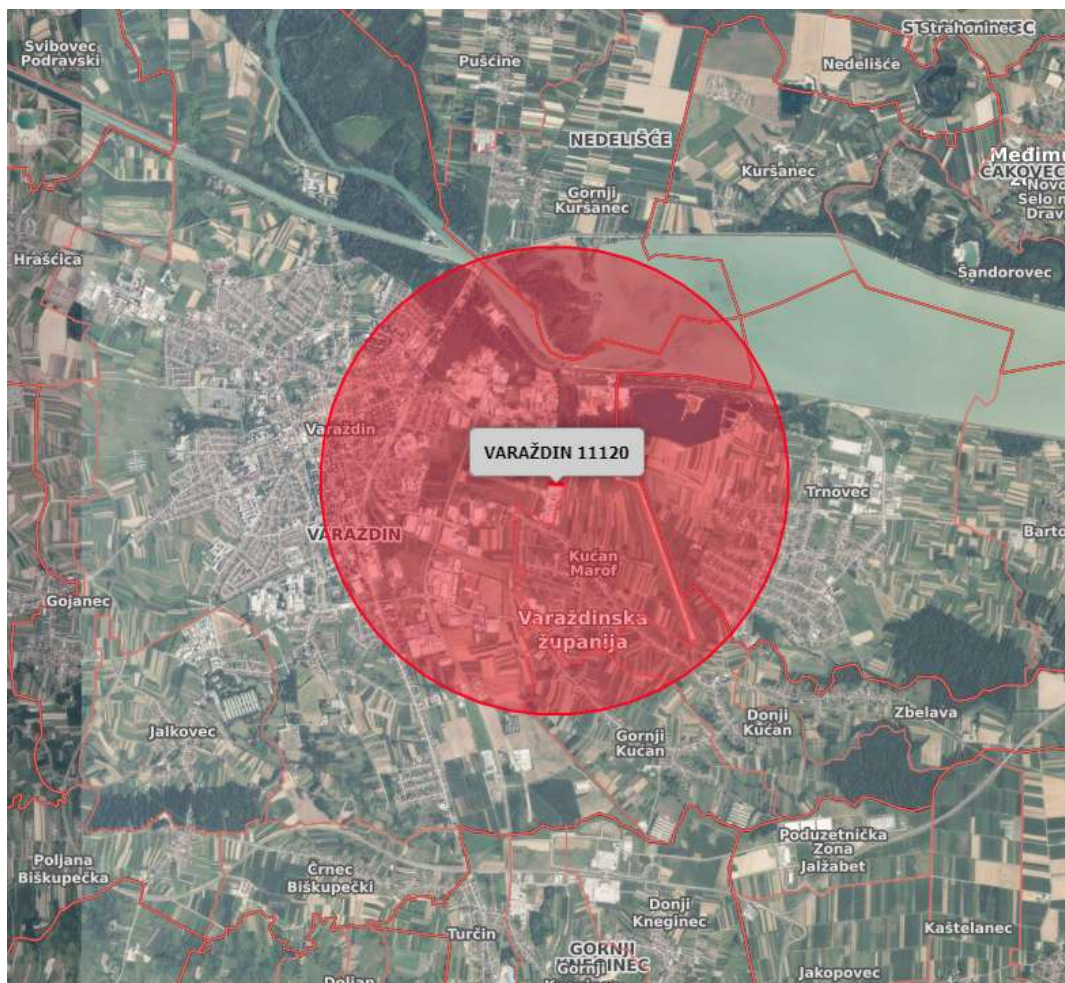
Nastavno na članak 23. i 24. stavak 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, te na pravila Grupe za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina svrha kojih je stvaranje prihoda u prvome redu primjerena je prihodovna metoda kojom metodom će se procjenjivati predmetne zgrade.

Procjena troškovnom metodom će biti vršena kao provjera rezultata dobivenih prihodovnom metodom, odnosno iz razloga što je propisano u članku 31. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, stavak 2. Troškovna metoda se može koristiti kao potpora prihodovnoj metodi.

2.11.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

2.11.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine <https://nekretnine.mgipu.hr/>. Za proračun su odmah odabrane one nekretnine koje su sličnih obilježja kao vrednovana nekretnina, a to podrazumijeva cjenovni blok zemljišta, kategoriju zemljišta i dr.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

R. BR.	ID ZKC	R. BR.	ID ZKC
1	2260008	3	2111209
2	2111210	4	2170158

ID ZKC	Županija	Grad/Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu	Status podatka	Namjena	Kategorija zemljište	Kin max	Cjenovni blok
2260008	VARAŽDINSKA	VARAŽDIN	VARAŽDIN	3739/8	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	01.08.2022.	1.060.000,00 EUR	22.388,00 M²	PROVEDENA EVALUACIJA	G - (ZG) GOSPODARSKA NAMJENA(GUP, UPU, DPU)		2,3	II. MJESNI ODBOR VARAŽDIN - PROIZVODNO 1
2111210	VARAŽDINSKA	VARAŽDIN	JALKOVEC	417/5	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	13.03.2024.	107.676,00 EUR	3.050,00 M²	PROVEDENA EVALUACIJA	G - (ZG) GOSPODARSKA NAMJENA(GUP, UPU, DPU)	1. KATEGORIJA	1,5	MJESNI ODBOR JALKOVEC - PROIZVODNO 2
2111209	VARAŽDINSKA	VARAŽDIN	JALKOVEC	415/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	13.03.2024.	80.316,00 EUR	2.275,00 M²	PROVEDENA EVALUACIJA	G - (ZG) GOSPODARSKA NAMJENA(GUP, UPU, DPU)	1. KATEGORIJA	1,5	MJESNI ODBOR JALKOVEC - PROIZVODNO 2
2170158	VARAŽDINSKA	VARAŽDIN	VARAŽDIN	7915/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	14.11.2023.	97.500,00 EUR	2.935,00 M²	PROVEDENA EVALUACIJA	G - (ZG) GOSPODARSKA NAMJENA(GUP, UPU, DPU)	1. KATEGORIJA	2,3	V. MJESNI ODBOR VARAŽDIN - PROIZVODNO

2.11.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

S obzirom da su za procjenu tržišne vrijednosti odabrane nekretnine sličnih obilježja kao i vrednovana nekretnina, za daljnji proračun se ostavljaju sve kupoprodaje, a kako je vidljivo u nastavku:

R. br.	Županija	Grad / Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (Eur)	Površina u prometu (m2)	Namjena	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta	Status podataka	Cjenovni blok	Cijena (Eur/m2)
1	Varaždinska	Varaždin	Varaždin	3739/8	GZ	KP	01.08.22	1.060.000,00	22.388,00	G - gospodarska	2,3		Provedena evaluacija	II. MJESNI ODBOR VARAŽDIN - PROIZVODNO 1	47,35
2	Varaždinska	Varaždin	Jalkovec	417/5	GZ	KP	13.03.24	107.676,00	3.050,00	G - gospodarska	1,5	1.	Provedena evaluacija	MJESNI ODBOR JALKOVEC - PROIZVODNO	35,30
3	Varaždinska	Varaždin	Jalkovec	415/1	GZ	KP	13.03.24	80.316,00	2.275,00	G - gospodarska	1,5	1.	Provedena evaluacija	MJESNI ODBOR JALKOVEC - PROIZVODNO	35,30
4	Varaždinska	Varaždin	Varaždin	7915/1	GZ	KP	14.11.23	97.500,00	2.935,00	G - gospodarska	2,3	1.	Provedena evaluacija	V. MJESNI ODBOR VARAŽDIN - PROIZVODNO	33,22

2.11.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog proteka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju Indeksni nizova za područje županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, objavljenog 23. svibnja 2025. godine od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, za područje grada Varaždina.

R. br.	Županija	Grad / Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (Eur)	Površina u prometu (m2)	Namjena	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta	Cijena (Eur/m2)	Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnina (za datum procjene)	Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m2)
1	Varaždinska	Varaždin	Varaždin	3739/8	GZ	KP	01.08.22	1.060.000,00	22.388,00	G - gospodarska	2,3		47,35	132,44	148,99	53,27
2	Varaždinska	Varaždin	Jalkovec	417/5	GZ	KP	13.03.24	107.676,00	3.050,00	G - gospodarska	1,5	1.	35,30	148,99	148,99	35,30
3	Varaždinska	Varaždin	Jalkovec	415/1	GZ	KP	13.03.24	80.316,00	2.275,00	G - gospodarska	1,5	1.	35,30	148,99	148,99	35,30
4	Varaždinska	Varaždin	Varaždin	7915/1	GZ	KP	14.11.23	97.500,00	2.935,00	G - gospodarska	2,3	1.	33,22	110,75	148,99	44,69

2.11.1.4 INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U interkvalitativnom izjednačenju sve kupoprodaje su preračunate na koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine, odnosno na $k_i=2,3$.

R. br.	Županija	Grad / Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (Eur)	Površina u prometu (m2)	Namjena	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta	Cijena (Eur/m2)	Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m2)	Koef.	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (Eur/m2)
1	Varaždinska	Varaždin	Varaždin	3739/8	GZ	KP	01.08.22	1.060.000,00	22.388,00	G - gospodarska	2,3		47,35	53,27	1,00	53,27
2	Varaždinska	Varaždin	Jalkovec	417/5	GZ	KP	13.03.24	107.676,00	3.050,00	G - gospodarska	1,5	1.	35,30	35,30	1,27	44,83
3	Varaždinska	Varaždin	Jalkovec	415/1	GZ	KP	13.03.24	80.316,00	2.275,00	G - gospodarska	1,5	1.	35,30	35,30	1,27	44,83
4	Varaždinska	Varaždin	Varaždin	7915/1	GZ	KP	14.11.23	97.500,00	2.935,00	G - gospodarska	2,3	1.	33,22	44,69	1,00	44,69

2.11.1.5 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tablici izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Niti jedna nekretnina ne odstupa od prosjeka za više od $\pm 30\%$.

R. br.	Županija	Grad / Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (Eur)	Površina u prometu (m ²)	Cijena (Eur/m ²)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (Eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Varaždinska	Varaždin	Varaždin	3739/8	GZ	KP	01.08.22	1.060.000,00	22.388,00	47,35	53,27	13,56
2	Varaždinska	Varaždin	Jalkovec	417/5	GZ	KP	13.03.24	107.676,00	3.050,00	35,30	44,83	-4,43
3	Varaždinska	Varaždin	Jalkovec	415/1	GZ	KP	13.03.24	80.316,00	2.275,00	35,30	44,83	-4,43
4	Varaždinska	Varaždin	Varaždin	7915/1	GZ	KP	14.11.23	97.500,00	2.935,00	33,22	44,69	-4,73
PROSJEK:											46,91	

2.11.1.6 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. br.	Županija	Grad / Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (Eur)	Površina u prometu (m2)	Cijena (Eur/m2)	Međuvremenski izjednačena cijena (Eur/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Varaždinska	Varaždin	Varaždin	3739/8	GZ	KP	01.08.22	1.060.000,00	22.388,00	47,35	53,27	13,56
2	Varaždinska	Varaždin	Jalkovec	417/5	GZ	KP	13.03.24	107.676,00	3.050,00	35,30	44,83	-4,43
3	Varaždinska	Varaždin	Jalkovec	415/1	GZ	KP	13.03.24	80.316,00	2.275,00	35,30	44,83	-4,43
4	Varaždinska	Varaždin	Varaždin	7915/1	GZ	KP	14.11.23	97.500,00	2.935,00	33,22	44,69	-4,73
PROSJEK:											46,91	

Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta proizvodno poslovne namjene (oznaka G) na proučavanom području iznosi 46,91 Eur/m².

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost zemljišta iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA PRIPADAJUĆEM UDJELU ZA POJEDINU ZGRADU (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (Eur/m ²)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST (Eur)
Zemljište zk.č.br. 11120 upisano u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin	364,48	46,91	17.097,76
	2.443,52	46,91	114.625,52
UKUPNO:	2.808,00		131.723,28

2.12 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/2015), za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina potrebno je imati u vidu održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja. Tehnički vijek korištenja (vijek trajanja konstrukcije) je duži od gospodarskog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja. Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina procjenjuje se prema vrsti i obilježjima građevine, a osobito uzimajući u obzir način gradnje. Za predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina (OOVK) koriste se tablice iz Priloga 10. koji je sastavni dio Pravilnika.

2.12.1 PRIHODOVNA METODA

Prihodovnom metodom će se procjenjivati građevina, jer je ta metoda primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda (Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 čl. 24 – 4).

Za procjenu vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom potrebni su sljedeći podaci:

- cijena zakupa poslovnog prostora na predmetnom području,
- predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja,
- vrijednost troškova gospodarenja.

2.12.2 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZAKUPNINE ZGRADE

Zbirka kupoprodajnih cijena zakupa je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine <https://nekretnine.mgipu.hr/>. U proračun su uključene samo usporedive nekretnine, uzimajući u obzir namjenu poslovne zgrade kao i stupanj uređenosti opremljenosti i lokacijske uvjete.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

R. BR.	ID ZKC	R. BR.	ID ZKC
1	1753965	4	2176649
2	2323367	5	2016460
3	2037789		

ID ZKC	Županija	Grad/Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu	Status podatka	Cjenovni blok
1753965	VARAŽDINSKA	VARAŽDIN	VARAŽDIN	13932	POSLOVNA ZGRADA (PZG)	Z - ZAKUP	05.07.2022.	20.000,00 EUR	6.569,84 M²	EVALUACIJA U TIJEKU	II. MJESNI ODBOR VARAŽDIN - PROIZVODNO 2
2323367	VARAŽDINSKA	VARAŽDIN	VARAŽDIN	13951	POSLOVNA ZGRADA (PZG)	Z - ZAKUP	03.01.2024.	23.743,00 EUR	4.374,00 M²	PROVEDENA EVALUACIJA	II. MJESNI ODBOR VARAŽDIN - PROIZVODNO 2
2037789	VARAŽDINSKA	VARAŽDIN	VARAŽDIN	13924	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Z - ZAKUP	15.12.2023.	4.008,00 EUR	940,00 M²	EVALUACIJA U TIJEKU	II. MJESNI ODBOR VARAŽDIN - PROIZVODNO 2
2176649	VARAŽDINSKA	VARAŽDIN	VARAŽDIN	13924	POSLOVNI PROSTOR (PP)	Z - ZAKUP	22.08.2024.	2.070,00 EUR	690,00 M²	PROVEDENA EVALUACIJA	II. MJESNI ODBOR VARAŽDIN - PROIZVODNO 2
2016460	MEĐIMURSKA	PRELOG	PRELOG	4060/23	POSLOVNA ZGRADA (PZG)	Z - ZAKUP	09.05.2023.	4.543,00 EUR	1.250,00 M²	PROVEDENA EVALUACIJA	PRELOG - GRAĐEVINSKO

2.12.2.1 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

PS obzirom da su za procjenu tržišne vrijednosti odabrane one nekretnine koje su sličnih obilježja kao i vrednovana nekretnina, za daljnji proračun se ostavljaju sve kupoprodaje, a kako je vidljivo u nastavku:

R. br.	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Iznos zakupnine (Eur)	Površina u prometu (m2)	Status podataka	Cjenovni blok	Cijena (Eur/m2)
1	Varaždinska	Varaždin	13932	PZG	Z	05.07.22	20.000,00	6.569,84	Evaluacija u tijeku	II. MJESNI ODBOR VARAŽDIN - PROIZVODNO 2	3,04
2	Varaždinska	Varaždin	13951	PZG	Z	03.01.24	23.743,00	4.374,00	Provedena evaluacija	II. MJESNI ODBOR VARAŽDIN - PROIZVODNO 2	5,43
3	Varaždinska	Varaždin	13924	PP	Z	15.12.23	4.008,00	940,00	Evaluacija u tijeku	II. MJESNI ODBOR VARAŽDIN - PROIZVODNO 2	4,26
4	Varaždinska	Varaždin	13924	PP	Z	22.08.24	2.070,00	690,00	Evaluacija u tijeku	II. MJESNI ODBOR VARAŽDIN - PROIZVODNO 2	3,00
5	Međimurska	Prelog	4060/23	PZG	Z	09.05.23	4.543,00	1.250,00	Provedena evaluacija	PRELOG - GRAĐEVINSKO	3,63

2.12.2.2 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog proteka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

Državni zavod za statistiku za područje grada Zagreba, Jadran, te ostalih područja u Hrvatskoj izdaje indeksne cijene stambenih nekretnina temeljem kojih se vrši međuvremensko izjednačavanje cijena nekretnina. S obzirom da Državni zavod za statistiku ne izdaje takve indekse za poslovne zgrade, te da ne postoje drugi službeni indeksi za poslovne zgrade, smatramo opravdanim koristiti dostavljene indekse.

R. br.	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Iznos zakupnine (Eur)	Površina u prometu (m ²)	Cijena (Eur/m ²)	Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnina (za datum procjene)	Međuvremenski izjednačena zakupnina (Eur/m ²)
1	Varaždinska	Varaždin	13932	PZG	Z	05.07.22	20.000,00	6.569,84	3,04	139,65	202,52	4,41
2	Varaždinska	Varaždin	13951	PZG	Z	03.01.24	23.743,00	4.374,00	5,43	170,84	202,52	6,44
3	Varaždinska	Varaždin	13924	PP	Z	15.12.23	4.008,00	940,00	4,26	167,17	202,52	5,16
4	Varaždinska	Varaždin	13924	PP	Z	22.08.24	2.070,00	690,00	3,00	189,95	202,52	3,20
5	Međimurska	Prelog	4060/23	PZG	Z	09.05.23	4.543,00	1.250,00	3,63	165,78	202,52	4,43

2.12.2.3 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja cijena zakupnine većih od $\pm 30\%$ od prosječne cijene zakupnine (medijana) istovrsnih nekretnina. Nekretnine pod rednim brojevima 2 i 4 odstupaju od prosjeka cijena zakupnine za više od $\pm 30\%$ te se isključuje iz daljnjeg izračuna.

R. br.	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Iznos zakupnine (Eur)	Površina u prometu (m ²)	Cijena (Eur/m ²)	Međuvremenski izjednačena zakupnina (Eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka ($\pm 30\%$)
1	Varaždinska	Varaždin	13932	PZG	Z	05.07.22	20.000,00	6.569,84	3,04	4,41	-6,79
2	Varaždinska	Varaždin	13951	PZG	Z	03.01.24	23.743,00	4.374,00	5,43	6,44	36,09
3	Varaždinska	Varaždin	13924	PP	Z	15.12.23	4.008,00	940,00	4,26	5,16	9,11
4	Varaždinska	Varaždin	13924	PP	Z	22.08.24	2.070,00	690,00	3,00	3,20	-32,38
5	Međimurska	Prelog	4060/23	PZG	Z	09.05.23	4.543,00	1.250,00	3,63	4,43	-6,25
PROSJEK:										4,73	

2.12.2.4 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka (zbirka zakupnina), sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene zakupnine. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri zakupnine (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. br.	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Iznos zakupnine (Eur)	Površina u prometu (m ²)	Cijena (Eur/m ²)	Međuvremenski izjednačena zakupnina (Eur/m ²)	Odstupanje od prosjeka (±30%)
1	Varaždinska	Varaždin	13932	PZG	Z	05.07.22	20.000,00	6.569,84	3,04	4,41	-5,60
3	Varaždinska	Varaždin	13924	PP	Z	15.12.23	4.008,00	940,00	4,26	5,16	10,51
5	Međimurska	Prelog	4060/23	PZG	Z	09.05.23	4.543,00	1.250,00	3,63	4,43	-5,04
PROSJEK:										4,67	

Procijenjena tržišna vrijednost zakupa iznosi 4,67 Eur/m².

2.12.2.5 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI UPRAVNE ZGRADE PRIHODOVNOM METODOM

Prilikom procjene tržišne vrijednosti Upravne zgrade je bilo potrebno utvrditi **cijenu zakupa** za takav prostor. Zakup je dobiven iz Zbirke cijena zakupa koja je preuzeta s aplikacije eNekretnine te zakup za vrednovanu nekretninu iznosi **4,67 Eur/m2**.

Nakon utvrđivanja cijene zakupa potrebno je utvrditi **OOVK (predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja predmetne nekretnine)** koji se dobiva iz sljedeće tablice:

Godina procjene	2025
Prosječna godina	1997
Starost zgrade G	28
OVK (Prilog 9 pravilnika)	60
Preostali vijek korištenja	32
Faktor korištenja (FK) - prilog 10 Pravilnika	2,5
Relativna starost zgrade (G/OVK)	45
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja: OOVK - Prilog 10 Pravilnika:	31,2
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	28,8

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine se dobiva na temelju sljedeće formule:

$$PV = PG \times M + VZ/q^n$$

gdje je:

PV - prihodovna vrijednost nekretnine

PG - čisti prihod građevine

M - multipikator

VZ - vrijednost zemljišta

n - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

q - $q = (1 + (p/100))$

p - kamatna stopa nekretnine

Ukupni prihod građevine se dobiva na temelju prethodno utvrđenog godišnjeg zakupa i površine prostora:

$$UKPG = 4,67 \text{ Eur/m}^2 \times 12 \text{ mjeseci} \times 246,21 \text{ m}^2 = 13.797,61 \text{ Eur}$$

Od čistog prihoda građevine je potrebno oduzeti **troškove gospodarenja**, koji prema iskustvu vještaka iznose 20 % te će se time dobiti čisti prihod građevine.

Multiplikator se očitava iz priloga 14 Pravilnika za koji je potreban podatak o prilagođenoj stopi kapitalizacije i OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja predmetne nekretnine.

Iz prethodno izvršenog je vidljivo da je OOVK = 31,2 dok je tržišnu stopu kapitalizacije potrebno utvrditi iz priloga 13 Pravilnika uzimajući u obzir prilagođavanje stope kapitalizacije. Na sljedećoj slici su prikazane stope kapitalizacije i prilagođene stope kapitalizacije:

PRILOG 13.

ORIJENTACIJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE	
Iznose se na novoizgrađene nekretnine s prosječnim obilježjima)	
Općena namjena:	
stanovne kuće	2,0 – 3,0%
poslovne zgrade	3,0 – 5,0%
Posebna namjena:	
poslovni prostori	4,5 – 6,0%
poslovne zgrade	5,0 – 6,0%
poslovni centri	5,0 – 6,0%
stanovne kuće	5,5 – 6,5%
javne garaže	6,0 – 7,0%
skladišne hale	6,0 – 7,0%
benzinske crpke	6,5 – 8,0%
logistički centri	6,5 – 8,0%
proizvodne građevine	6,5 – 8,0%
Posebna namjena:	
hoteli	6,0 – 7,0%
gastonomija	6,0 – 7,0%
rehabilitacija, domovi	6,0 – 7,0%
klinike	6,5 – 7,5%
sport, rekreacija, zabava	7,0 – 8,0%

PETAK, 2. LISTOPADA 2015.

NARODNE NOVINE
SLUŽBENI LIST REPUBLIKE HRVATSKE

BROJ 105 – STRANICA 127

Za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima, s novouređenim prostorima:

stanovi	4,0%
uredi	5,0%
lokali	5,5%
robne kuće	5,5%

Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka

prema položaju nekretnine:	
vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %
dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0%
loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%

kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):	
naročito dobra	do -0,5%
prosječna	0,0%
naročito loša	do +1,0%
gospodarska situacija:	
naročito dobra	do -0,5%
prosječna	0,0%
naročito loša	do +1,0%
razvojni potencijal nekretnine:	
ne postoji	0,0%
uočljiv	do -1,0%
visok	do -2,0%

Prilagođena stopa kapitalizacije iznosi kako je prikazano u sljedećoj tablici:

Tržišna stopa kapitalizacije	7,00
Položaj nekretnine	0,00
Kvaliteta građevine	0,00
Gospodarska situacija	0,00
Razvojni potencijal nekretnine	0,00
Prilagođena stopa kapitalizacije ukupno:	7,00

Multiplikator je na temelju OOVK i prilagođene stope kapitalizacije iz priloga 14 Pravilnika očitao kako slijedi:

IZJAK, 2. LISTOPADA 2015.

SLUŽBENI LIST REPUBLIKE HRVATSKE

BROJ 105 - STRANICA 129

93	60,36	49,97	42,07	35,98	31,20	27,41	24,35	21,85	19,79
94	60,75	50,22	42,23	36,07	31,26	27,45	24,37	21,87	19,80
95	61,14	50,46	42,38	36,17	31,32	27,48	24,40	21,88	19,81
96	61,53	50,70	42,53	36,26	31,38	27,52	24,42	21,90	19,82
97	61,91	50,94	42,68	36,35	31,44	27,56	24,44	21,91	19,82
98	62,29	51,17	42,82	36,44	31,49	27,59	24,46	21,92	19,83
99	62,66	51,40	42,96	36,53	31,55	27,62	24,49	21,94	19,84
100	63,03	51,62	43,10	36,61	31,60	27,66	24,50	21,95	19,85

	5,5%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%	8,5%	9,0%	9,5%	10,0%
1	0,95	0,94	0,94	0,93	0,93	0,93	0,92	0,92	0,91	0,91
2	1,85	1,83	1,82	1,81	1,80	1,78	1,77	1,76	1,75	1,74
3	2,70	2,67	2,65	2,62	2,60	2,58	2,55	2,53	2,51	2,49
4	3,51	3,47	3,43	3,39	3,35	3,31	3,28	3,24	3,20	3,17
5	4,27	4,21	4,16	4,10	4,05	3,99	3,94	3,89	3,84	3,79
6	5,00	4,92	4,84	4,77	4,69	4,62	4,55	4,49	4,42	4,36
7	5,68	5,58	5,48	5,39	5,30	5,21	5,12	5,03	4,95	4,87
8	6,33	6,21	6,09	5,97	5,86	5,75	5,64	5,53	5,43	5,33
9	6,95	6,80	6,66	6,52	6,38	6,25	6,12	6,00	5,88	5,76
10	7,54	7,36	7,19	7,02	6,86	6,71	6,56	6,42	6,28	6,14
11	8,09	7,89	7,69	7,50	7,32	7,14	6,97	6,81	6,65	6,50
12	8,62	8,38	8,16	7,94	7,74	7,54	7,34	7,16	6,98	6,81
13	9,12	8,85	8,60	8,36	8,13	7,90	7,69	7,49	7,29	7,10
14	9,59	9,29	9,01	8,75	8,49	8,24	8,01	7,79	7,57	7,37
15	10,04	9,71	9,40	9,11	8,83	8,56	8,30	8,06	7,83	7,61
16	10,46	10,11	9,77	9,45	9,14	8,85	8,58	8,31	8,06	7,82
17	10,86	10,48	10,11	9,76	9,43	9,12	8,83	8,54	8,28	8,02
18	11,25	10,83	10,43	10,06	9,71	9,37	9,06	8,76	8,47	8,20
19	11,61	11,16	10,73	10,34	9,96	9,60	9,27	8,95	8,65	8,36
20	11,95	11,47	11,02	10,59	10,19	9,82	9,46	9,13	8,81	8,51
21	12,28	11,76	11,28	10,84	10,41	10,02	9,64	9,29	8,96	8,65
22	12,58	12,04	11,54	11,06	10,62	10,20	9,81	9,44	9,10	8,77
23	12,88	12,30	11,77	11,27	10,81	10,37	9,96	9,58	9,22	8,88
24	13,15	12,55	11,99	11,47	10,98	10,53	10,10	9,71	9,33	8,98
25	13,41	12,78	12,20	11,65	11,15	10,67	10,23	9,82	9,44	9,08
26	13,66	13,00	12,39	11,83	11,30	10,81	10,35	9,93	9,53	9,16
27	13,90	13,21	12,57	11,99	11,44	10,94	10,46	10,03	9,62	9,24
28	14,12	13,41	12,75	12,14	11,57	11,05	10,57	10,12	9,70	9,31
29	14,33	13,59	12,91	12,28	11,70	11,16	10,66	10,20	9,77	9,37
30	14,53	13,76	13,06	12,41	11,81	11,26	10,75	10,27	9,83	9,43
31	14,72	13,93	13,20	12,53	11,92	11,35	10,83	10,34	9,89	9,48
32	14,90	14,08	13,33	12,65	12,02	11,43	10,90	10,41	9,95	9,53
33	15,08	14,23	13,46	12,75	12,11	11,51	10,97	10,46	10,00	9,57
34	15,24	14,37	13,58	12,85	12,19	11,59	11,03	10,52	10,05	9,61
35	15,39	14,50	13,69	12,95	12,27	11,65	11,09	10,57	10,09	9,64
36	15,54	14,62	13,79	13,04	12,35	11,72	11,14	10,61	10,13	9,68
37	15,67	14,74	13,89	13,12	12,42	11,78	11,19	10,65	10,16	9,71
38	15,80	14,85	13,98	13,19	12,48	11,83	11,23	10,69	10,19	9,73
39	15,93	14,95	14,06	13,26	12,54	11,88	11,28	10,73	10,22	9,76
40	16,05	15,05	14,15	13,33	12,59	11,92	11,31	10,76	10,25	9,78
41	16,16	15,14	14,22	13,39	12,65	11,97	11,35	10,79	10,27	9,80
42	16,26	15,22	14,29	13,45	12,69	12,01	11,38	10,81	10,29	9,82
43	16,36	15,31	14,36	13,51	12,74	12,04	11,41	10,84	10,31	9,83
44	16,46	15,38	14,42	13,56	12,78	12,08	11,44	10,86	10,33	9,85
45	16,55	15,46	14,48	13,61	12,82	12,11	11,47	10,88	10,35	9,86

STRANICA 130 – BROJ 105

SLUŽBENI LIST REPUBLIKE HRVATSKE

PETAK, 2. LISTOPADA 2015.

predvidjeni ostatak održivog vijeka korištenja u godinama

46	16,63	15,52	14,54	13,65	12,85	12,14	11,49	10,90	10,36	9,88
47	16,71	15,59	14,59	13,69	12,89	12,16	11,51	10,92	10,38	9,89
48	16,79	15,65	14,64	13,73	12,92	12,19	11,53	10,93	10,39	9,90
49	16,86	15,71	14,68	13,77	12,95	12,21	11,55	10,95	10,40	9,91
50	16,93	15,76	14,72	13,80	12,97	12,23	11,57	10,96	10,41	9,91
51	17,00	15,81	14,76	13,83	13,00	12,25	11,58	10,97	10,42	9,92
52	17,06	15,86	14,80	13,86	13,02	12,27	11,60	10,99	10,43	9,93
53	17,12	15,91	14,84	13,89	13,04	12,29	11,61	11,00	10,44	9,94
54	17,17	15,95	14,87	13,92	13,06	12,30	11,62	11,01	10,45	9,94
55	17,23	15,99	14,90	13,94	13,08	12,32	11,63	11,01	10,45	9,95
56	17,28	16,03	14,93	13,96	13,10	12,33	11,64	11,02	10,46	9,95
57	17,32	16,06	14,96	13,98	13,12	12,34	11,65	11,03	10,47	9,96
58	17,37	16,10	14,99	14,00	13,13	12,36	11,66	11,04	10,47	9,96
59	17,41	16,13	15,01	14,02	13,15	12,37	11,67	11,04	10,48	9,96
60	17,45	16,16	15,03	14,04	13,16	12,38	11,68	11,05	10,48	9,97
61	17,49	16,19	15,05	14,06	13,17	12,39	11,68	11,05	10,48	9,97
62	17,52	16,22	15,07	14,07	13,18	12,39	11,69	11,06	10,49	9,97
63	17,56	16,24	15,09	14,08	13,19	12,40	11,70	11,06	10,49	9,98
64	17,59	16,27	15,11	14,10	13,20	12,41	11,70	11,07	10,49	9,98
65	17,62	16,29	15,13	14,11	13,21	12,42	11,71	11,07	10,50	9,98
66	17,65	16,31	15,14	14,12	13,22	12,42	11,71	11,07	10,50	9,98
67	17,68	16,33	15,16	14,13	13,23	12,43	11,71	11,08	10,50	9,98
68	17,70	16,35	15,17	14,14	13,24	12,43	11,72	11,08	10,50	9,98
69	17,73	16,37	15,19	14,15	13,24	12,44	11,72	11,08	10,51	9,99
70	17,75	16,38	15,20	14,16	13,25	12,44	11,73	11,08	10,51	9,99
71	17,78	16,40	15,21	14,17	13,25	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
72	17,80	16,42	15,22	14,18	13,26	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
73	17,82	16,43	15,23	14,18	13,27	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
74	17,84	16,44	15,24	14,19	13,27	12,46	11,74	11,09	10,51	9,99
75	17,85	16,46	15,25	14,20	13,27	12,46	11,74	11,09	10,51	9,99
76	17,87	16,47	15,26	14,20	13,28	12,46	11,74	11,10	10,52	9,99
77	17,89	16,48	15,26	14,21	13,28	12,47	11,74	11,10	10,52	9,99
78	17,90	16,49	15,27	14,21	13,29	12,47	11,74	11,10	10,52	9,99
79	17,92	16,50	15,28	14,22	13,29	12,47	11,75	11,10	10,52	9,99
80	17,93	16,51	15,28	14,22	13,29	12,47	11,75	11,10	10,52	9,99
81	17,94	16,52	15,29	14,23	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
82	17,96	16,53	15,30	14,23	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
83	17,97	16,53	15,30	14,23	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
84	17,98	16,54	15,31	14,24	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
85	17,99	16,55	15,31	14,24	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
86	18,00	16,56	15,32	14,24	13,31	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
87	18,01	16,56	15,32	14,25	13,31	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
88	18,02	16,57	15,32	14,25	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
89	18,03	16,57	15,33	14,25	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
90	18,03	16,58	15,33	14,25	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
91	18,04	16,58	15,33	14,26	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
92	18,05	16,59	15,34	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
93	18,06	16,59	15,34	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
94	18,06	16,60	15,34	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
95	18,07	16,60	15,35	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
96	18,08	16,60	15,35	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
97	18,08	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
98	18,09	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
99	18,09	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
100	18,10	16,62	15,36	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,53	10,00

Na temelju prilagođene stope kapitalizacije od 7,0 % i OOVK od 31,20 multiplikator iznosi **12,55**.

Vrijednost zemljišta se može zanemariti kada je OOVK veći od 50 godina. Pošto je OOVK 31,20, odnosno manji od 50 godina vrijednost zemljišta je potrebno uzeti u obzir prilikom izrade procjene.

Ukupni godišnji prihodi:	13.797,61
Troškovi gospodarenja (20%)	2.759,52
Čisti prihod (PG)	11.038,09
OOVK (n)	31,20
Prilagođena stopa kapitalizacije (p)	7,00
Multiplikator (M)	12,55
Vrijednost zemljišta (VZ)	17.097,76
q	1,070
q ⁿ	8,26
VZ/q ⁿ	2.069,95
Prihodovna vrijednost poslovne zgrade (PV)	140.597,95

Tržišna vrijednost upravne zgrade procijenjena prihodovnom metodom iznosi **140.597,95 Eur.**

2.12.2.6 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PROIZVODNE ZGRADE PRIHODOVNOM METODOM

Prilikom procjene tržišne vrijednosti Proizvodne zgrade je bilo potrebno utvrditi **cijenu zakupa** za takav prostor. Zakup je dobiven iz Zbirke cijena zakupa koja je preuzeta s aplikacije eNekretnine te zakup za vrednovanu nekretninu iznosi **4,67 Eur/m2**.

Nakon utvrđivanja cijene zakupa potrebno je utvrditi **OOVK (predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja predmetne nekretnine)** koji se dobiva iz sljedeće tablice:

Godina procjene	2025
Prosječna godina	1997
Starost zgrade G	28
OVK (Prilog 9 pravilnika)	50
Preostali vijek korištenja	22
Faktor korištenja (FK) - prilog 10 Pravilnika	2,5
Relativna starost zgrade (G/OVK)	55
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja: OOVK - Prilog 10 Pravilnika:	25
Zamjenska starost (OVK-OOVK)	25

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine se dobiva na temelju sljedeće formule:

$$PV = PG \times M + VZ/q^n$$

gdje je:

PV - prihodovna vrijednost nekretnine

PG - čisti prihod građevine

M - multipikator

VZ - vrijednost zemljišta

n - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

q - $q = (1 + (p/100))$

p - kamatna stopa nekretnine

Ukupni prihod građevine se dobiva na temelju prethodno utvrđenog godišnjeg zakupa i površine prostora:

$$UKPG = 4,67 \text{ Eur/m}^2 \times 12 \text{ mjeseci} \times 1.651,31 \text{ m}^2 = 92.539,41 \text{ Eur}$$

Od čistog prihoda građevine je potrebno oduzeti **troškove gospodarenja**, koji prema iskustvu vještaka iznose 20 % te će se time dobiti čisti prihod građevine.

Multiplikator se očitava iz priloga 14 Pravilnika za koji je potreban podatak o prilagođenoj stopi kapitalizacije i OOVK predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja predmetne nekretnine.

Iz prethodno izvršenog je vidljivo da je OOVK = 25 dok je tržišnu stopu kapitalizacije potrebno utvrditi iz priloga 13 Pravilnika uzimajući u obzir prilagođavanje stope kapitalizacije. Na sljedećoj slici su prikazane stope kapitalizacije i prilagođena stopa kapitalizacije:

PRILOG 13.

ORIJENTACIJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE			
Izračun se na novoizgrađene nekretnine s prosječnim obilježjima)			
Općina namjena:			
stanovne kuće	2,0 – 3,0%	javne garaže	6,0 – 7,0%
poslovne zgrade	3,0 – 5,0%	skladišne hale	6,0 – 7,0%
Općina namjena:		benzinske crpke	6,5 – 8,0%
poslovni prostori	4,5 – 6,0%	logistički centri	6,5 – 8,0%
poslovne zgrade	5,0 – 6,0%	proizvodne građevine	6,5 – 8,0%
poslovni centri	5,0 – 6,0%	Posebna namjena:	
poslovne kuće	5,5 – 6,5%	hoteli	6,0 – 7,0%
		gastonomija	6,0 – 7,0%
		rehabilitacija, domovi	6,0 – 7,0%
		klinike	6,5 – 7,5%
		sport, rekreacija, zabava	7,0 – 8,0%

PETAK, 2. LISTOPADA 2015.

NARODNE NOVINE
SLUŽBENI LIST REPUBLIKE HRVATSKE

BROJ 105 – STRANICA 127

Za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima, s novouređenim prostorima:

stanovi	4,0%
uredi	5,0%
lokali	5,5%
robne kuće	5,5%

Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka

prema položaju nekretnine:	
vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %
dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,0%
loš do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%

kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):	
naročito dobra	do -0,5%
prosječna	0,0%
naročito loša	do +1,0%
gospodarska situacija:	
naročito dobra	do -0,5%
prosječna	0,0%
naročito loša	do +1,0%
razvojni potencijal nekretnine:	
ne postoji	0,0%
uočljiv	do -1,0%
visok	do -2,0%

Prilagođena stopa kapitalizacije iznosi kako je prikazano u sljedećoj tablici:

Tržišna stopa kapitalizacije	7,50
Položaj nekretnine	0,00
Kvaliteta građevine	0,00
Gospodarska situacija	0,00
Razvojni potencijal nekretnine	0,00
Prilagođena stopa kapitalizacije ukupno:	7,50

Multiplikator je na temelju OOVK i prilagođene stope kapitalizacije iz priloga 14 Pravilnika očitao kako slijedi:

IZATAK, 2. LISTOPADA 2015.

SLUŽBENI LIST REPUBLIKE HRVATSKE

BROJ 105 - STRANICA 129

93	60,36	49,97	42,07	35,98	31,20	27,41	24,35	21,85	19,79
94	60,75	50,22	42,23	36,07	31,26	27,45	24,37	21,87	19,80
95	61,14	50,46	42,38	36,17	31,32	27,48	24,40	21,88	19,81
96	61,53	50,70	42,53	36,26	31,38	27,52	24,42	21,90	19,82
97	61,91	50,94	42,68	36,35	31,44	27,56	24,44	21,91	19,82
98	62,29	51,17	42,82	36,44	31,49	27,59	24,46	21,92	19,83
99	62,66	51,40	42,96	36,53	31,55	27,62	24,49	21,94	19,84
100	63,03	51,62	43,10	36,61	31,60	27,66	24,50	21,95	19,85

	5,5%	6,0%	6,5%	7,0%	7,5%	8,0%	8,5%	9,0%	9,5%	10,0%
1	0,95	0,94	0,94	0,93	0,93	0,93	0,92	0,92	0,91	0,91
2	1,85	1,83	1,82	1,81	1,80	1,78	1,77	1,76	1,75	1,74
3	2,70	2,67	2,65	2,62	2,60	2,58	2,55	2,53	2,51	2,49
4	3,51	3,47	3,43	3,39	3,35	3,31	3,28	3,24	3,20	3,17
5	4,27	4,21	4,16	4,10	4,05	3,99	3,94	3,89	3,84	3,79
6	5,00	4,92	4,84	4,77	4,69	4,62	4,55	4,49	4,42	4,36
7	5,68	5,58	5,48	5,39	5,30	5,21	5,12	5,03	4,95	4,87
8	6,33	6,21	6,09	5,97	5,86	5,75	5,64	5,53	5,43	5,33
9	6,95	6,80	6,66	6,52	6,38	6,25	6,12	6,00	5,88	5,76
10	7,54	7,36	7,19	7,02	6,86	6,71	6,56	6,42	6,28	6,14
11	8,09	7,89	7,69	7,50	7,32	7,14	6,97	6,81	6,65	6,50
12	8,62	8,38	8,16	7,94	7,74	7,54	7,34	7,16	6,98	6,81
13	9,12	8,85	8,60	8,36	8,13	7,90	7,69	7,49	7,29	7,10
14	9,59	9,29	9,01	8,75	8,49	8,24	8,01	7,79	7,57	7,37
15	10,04	9,71	9,40	9,11	8,83	8,56	8,30	8,06	7,83	7,61
16	10,46	10,11	9,77	9,45	9,14	8,85	8,58	8,31	8,06	7,82
17	10,86	10,48	10,11	9,76	9,43	9,12	8,83	8,54	8,28	8,02
18	11,25	10,83	10,43	10,06	9,71	9,37	9,06	8,76	8,47	8,20
19	11,61	11,16	10,73	10,34	9,96	9,60	9,27	8,95	8,65	8,36
20	11,95	11,47	11,02	10,59	10,19	9,82	9,46	9,13	8,81	8,51
21	12,28	11,76	11,28	10,84	10,41	10,02	9,64	9,29	8,96	8,65
22	12,58	12,04	11,54	11,06	10,62	10,20	9,81	9,44	9,10	8,77
23	12,88	12,30	11,77	11,27	10,81	10,37	9,96	9,58	9,22	8,88
24	13,15	12,55	11,99	11,47	10,98	10,53	10,10	9,71	9,33	8,98
25	13,41	12,78	12,20	11,65	11,15	10,67	10,23	9,82	9,44	9,08
26	13,66	13,00	12,39	11,83	11,30	10,81	10,35	9,93	9,53	9,16
27	13,90	13,21	12,57	11,99	11,44	10,94	10,46	10,03	9,62	9,24
28	14,12	13,41	12,75	12,14	11,57	11,05	10,57	10,12	9,70	9,31
29	14,33	13,59	12,91	12,28	11,70	11,16	10,66	10,20	9,77	9,37
30	14,53	13,76	13,06	12,41	11,81	11,26	10,75	10,27	9,83	9,43
31	14,72	13,93	13,20	12,53	11,92	11,35	10,83	10,34	9,89	9,48
32	14,90	14,08	13,33	12,65	12,02	11,43	10,90	10,41	9,95	9,53
33	15,08	14,23	13,46	12,75	12,11	11,51	10,97	10,46	10,00	9,57
34	15,24	14,37	13,58	12,85	12,19	11,59	11,03	10,52	10,05	9,61
35	15,39	14,50	13,69	12,95	12,27	11,65	11,09	10,57	10,09	9,64
36	15,54	14,62	13,79	13,04	12,35	11,72	11,14	10,61	10,13	9,68
37	15,67	14,74	13,89	13,12	12,42	11,78	11,19	10,65	10,16	9,71
38	15,80	14,85	13,98	13,19	12,48	11,83	11,23	10,69	10,19	9,73
39	15,93	14,95	14,06	13,26	12,54	11,88	11,28	10,73	10,22	9,76
40	16,05	15,05	14,15	13,33	12,59	11,92	11,31	10,76	10,25	9,78
41	16,16	15,14	14,22	13,39	12,65	11,97	11,35	10,79	10,27	9,80
42	16,26	15,22	14,29	13,45	12,69	12,01	11,38	10,81	10,29	9,82
43	16,36	15,31	14,36	13,51	12,74	12,04	11,41	10,84	10,31	9,83
44	16,46	15,38	14,42	13,56	12,78	12,08	11,44	10,86	10,33	9,85
45	16,55	15,46	14,48	13,61	12,82	12,11	11,47	10,88	10,35	9,86

STRANICA 130 - BROJ 105

NARODNE NOVINE

SLUŽBENI LIST REPUBLIKE HRVATSKE

PETAK, 2. LISTOPADA 2015.

predodjiri ostanak održivog vijeka korištenja u godinama

46	16,63	15,52	14,54	13,65	12,85	12,14	11,49	10,90	10,36	9,88
47	16,71	15,59	14,59	13,69	12,89	12,16	11,51	10,92	10,38	9,89
48	16,79	15,65	14,64	13,73	12,92	12,19	11,53	10,93	10,39	9,90
49	16,86	15,71	14,68	13,77	12,95	12,21	11,55	10,95	10,40	9,91
50	16,93	15,76	14,72	13,80	12,97	12,23	11,57	10,96	10,41	9,91
51	17,00	15,81	14,76	13,83	13,00	12,25	11,58	10,97	10,42	9,92
52	17,06	15,86	14,80	13,86	13,02	12,27	11,60	10,99	10,43	9,93
53	17,12	15,91	14,84	13,89	13,04	12,29	11,61	11,00	10,44	9,94
54	17,17	15,95	14,87	13,92	13,06	12,30	11,62	11,01	10,45	9,94
55	17,23	15,99	14,90	13,94	13,08	12,32	11,63	11,01	10,45	9,95
56	17,28	16,03	14,93	13,96	13,10	12,33	11,64	11,02	10,46	9,95
57	17,32	16,06	14,96	13,98	13,12	12,34	11,65	11,03	10,47	9,96
58	17,37	16,10	14,99	14,00	13,13	12,36	11,66	11,04	10,47	9,96
59	17,41	16,13	15,01	14,02	13,15	12,37	11,67	11,04	10,48	9,96
60	17,45	16,16	15,03	14,04	13,16	12,38	11,68	11,05	10,48	9,97
61	17,49	16,19	15,05	14,06	13,17	12,39	11,68	11,05	10,48	9,97
62	17,52	16,22	15,07	14,07	13,18	12,39	11,69	11,06	10,49	9,97
63	17,56	16,24	15,09	14,08	13,19	12,40	11,70	11,06	10,49	9,98
64	17,59	16,27	15,11	14,10	13,20	12,41	11,70	11,07	10,49	9,98
65	17,62	16,29	15,13	14,11	13,21	12,42	11,71	11,07	10,50	9,98
66	17,65	16,31	15,14	14,12	13,22	12,42	11,71	11,07	10,50	9,98
67	17,68	16,33	15,16	14,13	13,23	12,43	11,71	11,08	10,50	9,98
68	17,70	16,35	15,17	14,14	13,24	12,43	11,72	11,08	10,50	9,98
69	17,73	16,37	15,19	14,15	13,24	12,44	11,72	11,08	10,51	9,99
70	17,75	16,38	15,20	14,16	13,25	12,44	11,73	11,08	10,51	9,99
71	17,78	16,40	15,21	14,17	13,25	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
72	17,80	16,42	15,22	14,18	13,26	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
73	17,82	16,43	15,23	14,18	13,27	12,45	11,73	11,09	10,51	9,99
74	17,84	16,44	15,24	14,19	13,27	12,46	11,74	11,09	10,51	9,99
75	17,85	16,46	15,25	14,20	13,27	12,46	11,74	11,09	10,51	9,99
76	17,87	16,47	15,26	14,20	13,28	12,46	11,74	11,10	10,52	9,99
77	17,89	16,48	15,26	14,21	13,28	12,47	11,74	11,10	10,52	9,99
78	17,90	16,49	15,27	14,21	13,29	12,47	11,74	11,10	10,52	9,99
79	17,92	16,50	15,28	14,22	13,29	12,47	11,75	11,10	10,52	9,99
80	17,93	16,51	15,28	14,22	13,29	12,47	11,75	11,10	10,52	10,00
81	17,94	16,52	15,29	14,23	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
82	17,96	16,53	15,30	14,23	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
83	17,97	16,53	15,30	14,23	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
84	17,98	16,54	15,31	14,24	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
85	17,99	16,55	15,31	14,24	13,30	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
86	18,00	16,56	15,32	14,24	13,31	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
87	18,01	16,56	15,32	14,25	13,31	12,48	11,75	11,10	10,52	10,00
88	18,02	16,57	15,32	14,25	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
89	18,03	16,57	15,33	14,25	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
90	18,03	16,58	15,33	14,25	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
91	18,04	16,58	15,33	14,26	13,31	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
92	18,05	16,59	15,34	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
93	18,06	16,59	15,34	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
94	18,06	16,60	15,34	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
95	18,07	16,60	15,35	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
96	18,08	16,60	15,35	14,26	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
97	18,08	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
98	18,09	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
99	18,09	16,61	15,35	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,52	10,00
100	18,10	16,62	15,36	14,27	13,32	12,49	11,76	11,11	10,53	10,00

Na temelju prilagođene stope kapitalizacije od 7,5 % i OOVK od 25,00 multiplikator iznosi **11,15**.

Vrijednost zemljišta se može zanemariti kada je OOVK veći od 50 godina. Pošto je OOVK 25,00, odnosno manji od 50 godina vrijednost zemljišta je potrebno uzeti u obzir prilikom izrade procjene.

Ukupni godišnji prihodi:	92.539,41
Troškovi gospodarenja (20%)	18.507,88
Čisti prihod (PG)	74.031,53
OOVK (n)	25
Prilagođena stopa kapitalizacije (p)	7,5
Multiplikator (M)	11,15
Vrijednost zemljišta (VZ)	114.625,52
q	1,075
q ⁿ	6,10
VZ/q ⁿ	18.791,07
Prihodovna vrijednost proizvodne zgrade (PV)	844.242,61

Tržišna vrijednost proizvodne zgrade procjenjivana prihodovnom metodom iznosi **844.242,61 Eur.**

2.12.3 VANJSKO UREĐENJE ZK.Č.BR. 11120 K.O. VARAŽDIN

Osim zgrada koje su izgrađene na vrednovanoj čestici u obzir je potrebno i uzeti njeno vanjsko uređenje.

Vanjsko uređenje uključuje asfaltirane prometne površine koje su izvedene kao klasične cestovne konstrukcije od dobro graduiranog i zbijenog tamponskog sloja, bitumenizirajućeg nosivog sloja te asfaltbetona. Asfaltirane površine su omeđene betonskim rubnjacima.

Ujedno čestica je omeđena ogradom koja je izvedena kao industrijska ograda od betonskog parapeta sa čeličnim stupovima i metalnim okvirom na sa ispunom polja od žičanog pletera. Ograda ima ulazna, metalna vrata.

U tablici u nastavku će biti procijenjena tržišna vrijednost vanjskog uređenja k.č.br. 11120 k.o. Varaždin. Cijena vanjskog uređenja je utvrđena na temelju stvarnih ponuda za uređenje te temeljem iskustva vještaka, a kako je prikazano u nastavku:

NEKRETNINA	MJERNA JEDINICA	KOLIČINA	CIJENA (€/m ²)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST (€)
Vanjsko uređenje zemljišta zk.č.br. 11120 upisanog u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin (asfaltirane površine, ograda s ulazom)				
Ograda sa ulazom	DUŽINA (m [`])	168,00	30,00	5.040,00
Asfaltirani dijelovi čestice	POVRŠINA (m ²)	567,00	90,00	51.030,00
UKUPNO:				56.070,00

2.13 REKAPITULACIJA – PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da **ukupna** tržišna vrijednost nekretnina izračunata prihodovnom metodom iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (Eur/m ²)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST (Eur)
Zemljište zk.č.br. 11120 k.o. Varaždin upisano u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin, upravna zgrada i proizvodna zgrada izgrađene na njemu, na adresi Kućanska ulica 12, Varaždin			
Upravna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 11120 upisanom u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin na adresi Kućanska ulica 12; Varaždin	246,21	571,05	140.597,95
Proizvodna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 11120 upisanom u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin na adresi Kućanska ulica 12; Varaždin	1.651,31	511,26	844.242,61
Vanjsko uređenje zemljišta zk.č.br. 11120 upisanog u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin (asfaltirane površine, ograda s ulazom)			56.070,00
UKUPNO:			1.040.910,56
ZAOKRUŽENO:			1.040.000,00

2.14 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADA TROŠKOVNOM METODOM – PROVJERA REZULTATA

2.14.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - TROŠKOVNA METODA

Troškovna vrijednost nekretnina proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti građevina.

Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema ploštini površine, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine.

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi. Normalni troškovi gradnje se umanjuju zbog starosti građevine kako je prikazano u nastavku, dok se uzgredni troškovi ne umanjuju.

2.14.1.1 PROCJENA TROŠKOVA GRADNJE

Troškovi gradnje nove građevine se izračunavaju kao produkt korisne površine (KP) i jedinične cijene gradnje ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena gradnje dobivena je prema podacima većih građevinskih poduzeća u RH, prema podacima iz Biltena standardna kalkulacija radova IGH za tipske objekte u RH na prosječnoj lokaciji, uzimajući u obzir stupanj uređenosti i opremljenosti.

Na temelju normalnih troškova gradnje, prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje i odgovarajućih korekcijskih faktora utvrđuje se cijena gradnje novih građevina. U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeњem u odnosu na starost.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeње vrijednosti kao postotak troška gradnje.

2.14.2 UPRAVNA ZGRADA IZGRAĐENA NA ZK.Č.BR. 11120 UPISANOJ U ZK.UL.BR. 14794 K.O. VARAŽDIN

Površina predmetnog objekta [m ²]	246,21
Nova vrijednost [€/m ²]	1.000,00
Vrijednost novogradnje [€]	246.210,00
Godina procjene [godina]	2025
Prosječna godina [godina]	1997
Starost objekta [godina]	28
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	60
Preostali vijek korištenja [godina]	32
Relativna starost [%]	45
Odabrani faktor korištenja	2,5
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	52
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	31,2
Zamjenska starost zgrade [godina]	28,8
Linearni otpis [%]	48
Linearni otpis [€]	118.180,80
Preostala sadašnja vrijednost [€]	128.029,20
Preostala sadašnja vrijednost [€/m ²]	520,00

Odabran je koeficijent prilagodbe 1,00 te je kroz odabrani faktor korištenja zgrade vrednovano stanje nekretnine na tržištu.

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
		Odabrano	2,5	2,5	2,0

2.14.2.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgredni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 1,5% normalnih troškova gradnje jer su u nastavku odvojeno procijenjeni komunalni i vodni doprinosi.

Izračun uzgrednih troškova	Vrijednost novogradnje (€)	(%)	Ukupno (€)
Upravna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 11120 upisanom u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin na adresi Kućanska ulica 12; Varaždin	246.210,00	1,5	3.693,15

2.14.2.2 KOMUNALNI DOPRINOS

Izračun komunalnog doprinosa	Bruto volumen (m ³)	Komunalni doprinos (€/m ²)	Ukupno komunalni doprinos (€)
Upravna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 11120 upisanom u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin na adresi Kućanska ulica 12; Varaždin	923,29	9,30	8.586,60

2.14.2.3 VODNI DOPRINOS

Izračun vodnog doprinosa	Bruto volumen (m ³)	Vodni doprinos (€/m ²)	Ukupno vodni doprinos (€)
Upravna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 11120 upisanom u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin na adresi Kućanska ulica 12; Varaždin	923,29	0,67	618,60

2.14.2.4 UKUPNA VRIJEDNOST

Ukupna procijenjena vrijednost zgrade prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade, ukupnih uzgrednih troškova te komunalnih i vodnih doprinosa.

Upravna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 11120 upisanom u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin na adresi Kućanska ulica 12; Varaždin	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (€)
Preostala sadašnja vrijednost	128.029,20
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	128.029,20
Ukupni uzgredni troškovi	3.693,15
Komunalni doprinos	8.586,60
Vodni doprinos	618,60
Ukupno:	140.927,55

Nekretnina	Površina (m ²)	Procijenjena vrijednost (€/m ²)	Procijenjena vrijednost (€)
Upravna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 11120 upisanom u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin na adresi Kućanska ulica 12; Varaždin	246,21	572,39	140.927,55

2.14.3 PROIZVODNA ZGRADA IZGRAĐENA NA ZK.Č.BR. 11120 UPISANOJ U ZK.UL.BR. 14794 K.O. VARAŽDIN

Površina predmetnog objekta [m ²]	1.651,31
Nova vrijednost [€/m ²]	750,00
Vrijednost novogradnje [€]	1.238.482,50
Godina procjene [godina]	2025
Prosječna godina [godina]	1997
Starost objekta [godina]	28
Održivi vijek trajanja konstrukcije [godina]	50
Preostali vijek korištenja [godina]	22
Relativna starost [%]	55
Odabrani faktor korištenja	2,5
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja [%]	50
Ostatak održivog vijeka korištenja [godina]	25
Zamjenska starost zgrade [godina]	25
Linearni otpis [%]	50
Linearni otpis [€]	619.241,25
Preostala sadašnja vrijednost [€]	619.241,25
Preostala sadašnja vrijednost [€/m ²]	375,00

Odabran je koeficijent prilagodbe 1,00 te je kroz odabrani faktor korištenja zgrade vrednovano stanje nekretnine na tržištu.

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>vrlo dobra</u> infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>vrlo dobra</u> infrastruktura • dobro oblikovanje • oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>dovoljna</u> infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>dovoljna</u> infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> • jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> • nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> • <u>nedovoljna</u> infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> • znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
		Odabrano	2,5	2,5	2,0

2.14.3.1 UZGREDNI TROŠKOVI

Uzgredni troškovi nastaju: planiranjem, istražnim radovima, izradom tehničke i projektne dokumentacije, provođenjem stručnog nadzora nad građenjem, upravljanjem projektom gradnje, ishođenjem dozvola, te troškovima koji su nužni za financiranje izgradnje. Uzgredni troškovi su u sljedećoj tabeli obračunati kao 1,5% normalnih troškova gradnje jer su u nastavku odvojeno procijenjeni komunalni i vodni doprinosi.

Izračun uzgrednih troškova	Vrijednost novogradnje (€)	(%)	Ukupno (€)
Proizvodna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 11120 upisanom u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin na adresi Kućanska ulica 12; Varaždin	1.238.482,50	1,5	18.577,24

2.14.3.2 KOMUNALNI DOPRINOS

Izračun komunalnog doprinosa	Bruto volumen (m ³)	Komunalni doprinos (€/m ²)	Ukupno komunalni doprinos (€)
Proizvodna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 11120 upisanom u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin na adresi Kućanska ulica 12; Varaždin	7.802,74	9,30	72.565,48

2.14.3.3 VODNI DOPRINOS

Izračun vodnog doprinosa	Bruto volumen (m ³)	Vodni doprinos (€/m ²)	Ukupno vodni doprinos (€)
Proizvodna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 11120 upisanom u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin na adresi Kućanska ulica 12; Varaždin	7.802,74	0,12	936,33

2.14.3.4 UKUPNA VRIJEDNOST

Ukupna procijenjena vrijednost zgrade prikazana je kao suma preostale sadašnje vrijednosti zgrade, ukupnih uzgrednih troškova te komunalnih i vodnih doprinosa.

Proizvodna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 11120 upisanom u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin na adresi Kućanska ulica 12; Varaždin	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (€)
Preostala sadašnja vrijednost	619.241,25
Faktor prilagodbe	1,00
Preostala sadašnja vrijednost s faktorom prilagodbe	619.241,25
Ukupni uzgredni troškovi	18.577,24
Komunalni doprinos	72.565,48
Vodni doprinos	936,33
Ukupno:	711.320,30

Nekretnina	Površina (m ²)	Procijenjena vrijednost (€/m ²)	Procijenjena vrijednost (€)
Proizvodna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 11120 upisanom u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin na adresi Kućanska ulica 12; Varaždin	1.651,31	430,76	711.320,30

2.15 REKAPITULACIJA – PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM (METODA ZA PROVJERU REZULTATA)

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da **ukupna** tržišna vrijednost nekretnina izračunata poredbenom i troškovnom metodom (metoda za provjeru rezultata) iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (Eur/m ²)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST (Eur)
Zemljište zk.č.br. 11120 k.o. Varaždin upisano u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin, upravna zgrada i proizvodna zgrada izgrađene na njemu, na adresi Kućanska ulica 12, Varaždin			
Zemljište zk.č.br. 11120 upisano u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin	2.808,00	46,91	131.723,28
Upravna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 11120 upisanom u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin na adresi Kućanska ulica 12; Varaždin	246,21	572,39	140.927,55
Proizvodna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 11120 upisanom u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin na adresi Kućanska ulica 12; Varaždin	1.651,31	430,76	711.320,30
Vanjsko uređenje zemljišta zk.č.br. 11120 upisanog u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin (asfaltirane površine, ograda s ulazom)			56.070,00
UKUPNO:			1.040.041,13
ZAOKRUŽENO:			1.040.000,00

3 UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Zemljište se procjenjivalo poredbenom metodom i to na temelju podataka pribavljenih iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama eNekretnine.

Nastavno na članak 23. i 24. stavak 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, te na pravila Grupe za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina svrha kojih je stvaranje prihoda u prvome redu primjerena je prihodovna metoda kojom su procijenjene predmetne zgrade.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da **ukupna** tržišna vrijednost nekretnina izračunata prihodovnom metodom iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (Eur/m ²)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST (Eur)
Zemljište zk.č.br. 11120 k.o. Varaždin upisano u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin, upravna zgrada i proizvodna zgrada izgrađene na njemu, na adresi Kućanska ulica 12, Varaždin			
Upravna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 11120 upisanom u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin na adresi Kućanska ulica 12; Varaždin	246,21	571,05	140.597,95
Proizvodna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 11120 upisanom u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin na adresi Kućanska ulica 12; Varaždin	1.651,31	511,26	844.242,61
Vanjsko uređenje zemljišta zk.č.br. 11120 upisanog u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin (asfaltirane površine, ograda s ulazom)			56.070,00
UKUPNO:			1.040.910,56
ZAOKRUŽENO:			1.040.000,00

Procjena troškovnom metodom je vršena kao provjera rezultata dobivenih prihodovnom metodom, odnosno iz razloga što je propisano u članku 31. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, stavak 2. Troškovna metoda se koristi kao potpora prihodovnoj metodi.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da **ukupna** tržišna vrijednost nekretnina izračunata poredbenom i troškovnom metodom (metoda za provjeru rezultata) iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (Eur/m ²)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST (Eur)
Zemljište zk.č.br. 11120 k.o. Varaždin upisano u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin, upravna zgrada i proizvodna zgrada izgrađene na njemu, na adresi Kućanska ulica 12, Varaždin			
Zemljište zk.č.br. 11120 upisano u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin	2.808,00	46,91	131.723,28
Upravna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 11120 upisanom u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin na adresi Kućanska ulica 12; Varaždin	246,21	572,39	140.927,55
Proizvodna zgrada izgrađena na zemljištu zk.č.br. 11120 upisanom u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin na adresi Kućanska ulica 12; Varaždin	1.651,31	430,76	711.320,30
Vanjsko uređenje zemljišta zk.č.br. 11120 upisanog u zk.ul.br. 14794 k.o. Varaždin (asfaltirane površine, ograda s ulazom)			56.070,00
UKUPNO:			1.040.041,13
ZAOKRUŽENO:			1.040.000,00

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svim važećim zakonima i propisima kao i pravilima struke.

Vezano uz pitanje utrživosti, a s obzirom na stanje na tržištu nekretnina, mišljenja smo, uzimajući u obzir mikro i makro lokaciju, kao i namjenu proučavane nekretnine, da bi se ista mogla utržiti u vremenskom periodu od 6 do 12 mjeseci.

Zgrada (upravna zgrada i proizvodna zgrada) se može prenamijeniti u zgradu u kojoj bi se odvijale djelatnosti koje se mogu odvijati u objektima slične namjene i veličine.


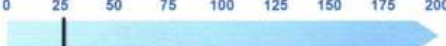




Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 9. srpnja 2025. godine

Direktor:
Mirjana Rajlić, dipl.oec.

Vještak:
Žarko Željko, dipl.ing.građ.

4 ENERGETSKI CERTIFIKAT

ENERGETSKI CERTIFIKAT ZGRADE			
prema Pravilniku o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (Narodne novine, 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)			
Zgrada mješovite namjene - pretežito radionica NSZ8			
Naziv zgrade			
-			
Naziv samostalne uporabne cjeline zgrade			
-			
Kućanska ul. 12	42000	Varaždin	
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)		Ostale nestambene zgrade koje se griju na temperaturu + 18 ili više	
Vrsta zgrade prema složenosti tehničkih sustava		zgrada sa složenim tehničkim sustavom	
Vlasnik / Investitor		MIDAL d.o.o.	
k.č.br.	11120	k.o.	Varaždin
Ploština korisne površine grijanog dijela zgrade A_k [m ²]	1.072,13	Godina izgradnje / rekonstrukcije	1994 / 2005
Građevinska (bruto) površina zgrade [m ²]	1.238,79	Mjerodavna meteorološka postaja	VARAŽDIN
Faktor oblika f_o [m ⁻¹]	0,66	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)]	
		B 131,57	
		C 84,33	
Upisati "nZEB" ako energetsko svojstvo zgrade (E_{prim}) zadovoljava zahtjeve za zgrade gotovo nulte energije propisane važećim TPREDTZZ ¹			
Pojedinačno zaštit. kulturno dobro/unutar zaštit. kult.-povijes. cjeline		Ne	
Specifična godišnja emisija CO ₂ [kg/(m ² a)] ¹		0 25 50 75 100 125 150 175 200	
26,48			
ROK VAŽENJA CERTIFIKATA / PODACI O OSOBI KOJA JE IZDALA ENERGETSKI CERTIFIKAT			
Oznaka energetskog certifikata	P_1142_2020_13871_NSZ5	Datum izdavanja	25.4.2024.
Naziv ovlaštene pravne osobe	1 NIZ PLAN j.d.o.o.	Datum važenja	25.4.2034.
Ime i prezime imenovane osobe u ovlaštenoj pravnoj osobi ili ime i prezime ovlaštene fizičke osobe /potpis	Mario Peruzović, dipl. ing. arh.	Registarski broj	P-1142/2020
		 MARIO PERUZOVIĆ dipl.ing.arh. OVL.AŠTENI ARHITEKT A 2382	
PODACI O OSOBAMA KOJE SU SUDJELOVALE U IZRADI ENERGETSKOG CERTIFIKATA			
Dio	Građevinski	Strojarski	Elektrotehnički
Ime i prezime ovlaštene osobe	Mario Peruzović, dipl. ing. arh.	Alen Pejčević, dipl. ing. stroj.	Danko Žerjav, dipl. ing. el.
Naziv pravne osobe	1 NIZ PLAN j.d.o.o.		ELAG d.o.o.
Registarski broj	P-1142/2020	F-272/2013	P-170/2011
Potpis			

¹ za stvarne klimatske podatke i Algoritmom propisan režim korištenja prostora i rada tehničkih sustava

ENERGETSKI CERTIFIKAT ZGRADE str.1/4

GRAĐEVINSKI DIJELOVI ZGRADE				
Koeficijent transmisivnog toplinskog gubitka $H'_{tr,adj}$ [W/(m²K)]	0,64			
KOEFICIJENT PROLASKA TOPLINE	U [W/(m²K)]²	U_{dop} [W/(m²K)]	Ispunjeno	
Vanjski zidovi, zidovi prema garaži, provjetravanom tavanu	0,75	0,30	<input type="checkbox"/> DA	<input checked="" type="checkbox"/> NE
Ravni i kosi krovovi iznad grijanog prostora, stropovi prema provjetravanom tavanu	0,64	0,25	<input type="checkbox"/> DA	<input checked="" type="checkbox"/> NE
Zidovi prema tlu, podovi prema tlu	0,50	0,40	<input type="checkbox"/> DA	<input checked="" type="checkbox"/> NE
Stropovi iznad vanjskog zraka, stropovi iznad garaže			<input type="checkbox"/> DA	<input type="checkbox"/> NE
Zidovi i stropovi prema negrijanim prostorijama i negrijanom stubištu temperature više od 0°C			<input type="checkbox"/> DA	<input type="checkbox"/> NE
Prozori, balkonska vrata, krovni prozori, prozirni elementi pročelja	1,10	1,60	<input checked="" type="checkbox"/> DA	<input type="checkbox"/> NE
Vanjska vrata s neprozirnim vratnim krilom	2,00	2,00	<input checked="" type="checkbox"/> DA	<input type="checkbox"/> NE
Stropovi i zidovi između samostalnih uporabnih cjelina zgrade (stanova, poslovnih prostora)			<input type="checkbox"/> DA	<input type="checkbox"/> NE
Broj izmjena zraka kod razlike tlakova od 50 Pa izmjerenog prilikom ispitivanja zrakopropusnosti prema važećem TPRUETZZ na novoj ili rekonstruiranoj postojećoj zgradi prije tehničkog pregleda zgrade, n_{50} [h⁻¹]				4,00
PODACI O TERMOTEHNIČKIM SUSTAVIMA ZGRADE				
Način grijanja zgrade	<input type="checkbox"/> lokalno <input type="checkbox"/> etažno	<input checked="" type="checkbox"/> centralno	<input type="checkbox"/> nema	
Način pripreme potrošne tople vode	<input type="checkbox"/> lokalno	<input checked="" type="checkbox"/> centralno	<input type="checkbox"/> nema	
Izvor energije za grijanje zgrade	<input checked="" type="checkbox"/> prirodni plin <input type="checkbox"/> loživo ulje <input type="checkbox"/> drvo (cjepanice) <input type="checkbox"/> daljinski izvor	<input type="checkbox"/> ukapljeni naftni plin <input type="checkbox"/> električna energija <input type="checkbox"/> drvena biomasa	<input type="checkbox"/> nema	
Izvor energije za pripremu potrošne tople vode	<input checked="" type="checkbox"/> prirodni plin <input type="checkbox"/> loživo ulje <input type="checkbox"/> drvo (cjepanice) <input type="checkbox"/> daljinski izvor	<input type="checkbox"/> ukapljeni naftni plin <input type="checkbox"/> električna energija <input type="checkbox"/> drvena biomasa	<input type="checkbox"/> nema	
Način hlađenja zgrade	<input checked="" type="checkbox"/> lokalno <input type="checkbox"/> etažno	<input type="checkbox"/> centralno	<input type="checkbox"/> nema	
Izvori energije koji se koriste za hlađenje zgrade	<input checked="" type="checkbox"/> električna energija	<input type="checkbox"/> _____	<input type="checkbox"/> nema	
Vrsta ventilacije	<input type="checkbox"/> prisilna bez sustava povrata topline	<input type="checkbox"/> prisilna sa sustavom povrata topline	<input checked="" type="checkbox"/> prirodna	
Vrsta i način korištenja sustava s obnovljivim izvorima energije	<input type="checkbox"/> dizalica topline <input type="checkbox"/> biomasa <input type="checkbox"/> _____	<input type="checkbox"/> solarni kolektori <input type="checkbox"/> fotonapon	<input checked="" type="checkbox"/> nema	
Sustav automatizacije i upravljanja zgradom (SAUZ)	<input type="checkbox"/> DA	<input checked="" type="checkbox"/> NE		
Sustav samoregulacije	<input checked="" type="checkbox"/> DA	<input type="checkbox"/> NE		
Zgrada ima dizalo	<input type="checkbox"/> DA	<input checked="" type="checkbox"/> NE		
ENERGETSKE POTREBE	REFERENTNI KLIMATSKI PODACI ³		STVARNI KLIMATSKI PODACI ¹	
	Ukupno [kWh/a]	Specifično [kWh/(m²a)]	Ukupno [kWh/a]	Specifično [kWh/(m²a)]
Godišnja potrebna toplinska energija za grijanje $Q_{H,nd}$	90.410,24	84,33	96.284,70	89,81
Godišnja potrebna toplinska energija za hlađenje $Q_{C,nd}$	9.061,41	8,45	6.195,50	5,78
Godišnja potrebna energija za rasvjetu E_L	11.484,64	10,71	11.484,64	10,71
Godišnja isporučena energija E_{del}	122.284,90	114,06	128.878,90	218,61
Godišnja primarna energija E_{prim}	141.060,40	131,57	148.044,43	251,06
OBNOVLJIVI IZVORI ENERGIJE NA LOKACIJI ZGRADE				
Godišnja proizvedena električna energija iz OIE na lokaciji zgrade $E_{EL,RES}$ [kWh/a]				0,00
Godišnja proizvedena toplinska energija iz OIE na lokaciji zgrade $E_{HW,RES}$ [kWh/a]				0,00
Udio obnovljivih izvora energije u ukupnoj isporučenoj energiji za rad tehničkih sustava [%]				0

¹ upisuju se U vrijednosti za pretežite građevne dijelove zgrade (najvećih ukupnih ploština)

³ za referentne klimatske podatke i Algoritmom propisan režim korištenja prostora i rada tehničkih sustava



DB602D86-CB9B-488F-9FCC-445BA14BF31

ENERGETSKI CERTIFIKAT ZGRADE str.2/4

PRIJEDLOG MJERA

- prijedlog ekonomski opravdanih mjera za poboljšanje energetskih svojstava zgrade temeljem Izvješća o energetske pregledu zgrade
- za nove zgrade se daju preporuke za korištenje zgrade vezano na ispunjenje temeljnog zahtjeva gospodarenja energijom, očuvanja topline i ispunjenje energetskih svojstava zgrade

Redni broj	Element zgrade na koji se mjera odnosi	Opis mjera	JPP [a]
1.	Opcenito	Provedba mjera gospodarenja energijom i vodom u građevini edukacija korisnika zgrade	
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			
7.			
8.			
9.			
10.			
11.			
12.			
13.			
14.			
15.			

Opis preporučene kombinacije mjera za poboljšanje energetskih svojstava zgrade	Potencijal razreda (<i>E_{prim}</i>) ⁵	Potencijal smanjenja CO ₂ : [t/a] ⁶	JPP [a]

DETALJNIJE INFORMACIJE (uključujući one koje se odnose na troškovnu učinkovitost prijedloga mjera ili preporuka)

⁴ jednostavni period povrata investicije izračunat za stvarne klimatske podatke i stvarni režim korištenja prostora i rada tehničkih sustava, izražen u godinama

⁵ potencijal razreda za referentne klimatske podatke i Algoritmom propisan režim korištenja prostora i rada tehničkih sustava, izražen u E_{prim}

⁶ potencijal smanjenja CO₂ izračunat za stvarne klimatske podatke i stvarni režim korištenja prostora i rada tehničkih sustava, izražen u tonama u godini



ENERGETSKI CERTIFIKAT ZGRADE str.3/4

OBJAŠNJENJE SADRŽAJA ENERGETSKOG CERTIFIKATA	
Općenito	<p>Energetski certifikat je certifikat iz kojega je vidljivo energetska svojstva zgrade ili samostalne uporabne cjeline zgrade izračunato u skladu sa Metodologijom provođenja energetskog pregleda zgrade.</p> <p>Energetski certifikat daje i prijedlog ekonomski opravdanih mjera za poboljšanje energetskih svojstava zgrade radi smanjenja potrošnje energije.</p> <p>Zgrade se klasificiraju u jedan od ukupno 8 energetskih razreda (A+, A, B, C, D, E, F, G), gdje A+ označava energetska najpovoljniji, a G energetska najnepovoljniji razred.</p> <p>Rok važenja energetskog certifikata je 10 godina.</p> <p>Energetski certifikat se odnosi na zgradu u cjelini ili na samostalnu uporabnu cjelinu.</p>
Prva stranica	<p>Navode se osnovni podatci o zgradi. Za promatranu zgradu navedene su <u>vrijednosti specifične godišnje potrebne toplinske energije za grijanje $Q_{H,nd}$ [kWh/(m²a)], specifične godišnje primarne energije E_{prim} [kWh/(m²a)]</u> izračunate prema <u>Algoritmu za izračun energetskih svojstava zgrade</u> za referentne klimatske podatke i Algoritmom propisan režim korištenja prostora i rada tehničkih sustava (npr. propisana unutarnja proračunska temperatura u sezoni grijanja/hlađenja, standardno razdoblje korištenja, propisano vrijeme rada sustava grijanja/hlađenja/ventilacije/klimatizacije/rasvjetle), na temelju kojih se određuju dva energetska razreda promatrane zgrade, grafički prikazani u strelicama.</p> <p>Referentni klimatski podaci su klimatski podaci za meteorološke postaje preuzete kao karakteristične za područje kontinentalnog i za područje primorskog dijela Hrvatske.</p> <p>Stvarni klimatski podaci su klimatski podaci dobiveni statističkom obradom prema meteorološkoj postaji najbližoj lokaciji zgrade.</p> <p>Godišnja potrebna toplinska energija za grijanje $Q_{H,nd}$ [kWh/a] je računski određena količina topline koju sustavom grijanja treba tijekom jedne godine dovesti u zgradu za održavanje unutarnje projektne temperature u zgradi tijekom razdoblja grijanja zgrade.</p> <p>Godišnja primarna energija E_{prim} [kWh/a] je računski određena godišnja energija iz obnovljivih i neobnovljivih izvora koja nije podvrgnuta niti jednom postupku pretvorbe.</p> <p>nZEB (Nearly zero-energy buildings) - Zgrada gotovo nulte energije je zgrada koja ima vrlo visoka energetska svojstva utvrđena u skladu s <i>TPRUETZZ</i>⁷.</p> <p>Navodi se podatak je li zgrada ima status pojedinačno zaštićenog kulturnog dobra (Z) ili se nalazi unutar zaštićene kulturno-povijesne cjeline (C).</p> <p>Navedena vrijednost specifične godišnje emisije CO₂ [kg/(m²a)] izračunata je za stvarne klimatske podatke i Algoritmom propisan režim korištenja prostora i rada tehničkih sustava, te grafički prikazana.</p> <p>Navodi se datum izdavanja i datum važenja certifikata, te podatci o osobama koje su sudjelovale u izradi energetskog certifikata. Ukoliko se radi o zgradi sa složenim tehničkim sustavom, u provedbi energetskog pregleda i izradi energetskog certifikata moraju sudjelovati sve tri struke.</p>
Druga stranica	<p>Navode se izračunate vrijednosti koeficijenata prolaska topline pojedinih građevnih dijelova zgrade za pretežite građevne dijelove zgrade (najvećih ukupnih ploština) i pripadajuće vrijednosti najvećih dopuštenih koeficijenata prolaska topline propisane u <i>TPRUETZZ</i>⁷. Opisan je tehnički sustav zgrade (grijanje, priprema potrošne tople vode, hlađenje, ventilacija, obnovljivi izvori energije, sustav automatizacije i upravljanja zgradom, sustav samoregulacije, dizalo), te su navedene vrijednosti proračunskih parametara izračunatih u sklopu energetskih potreba zgrade za referentne i stvarne klimatske podatke.</p> <p>Godišnja potrebna toplinska energije za hlađenje $Q_{C,nd}$ [kWh/a] je računski određena količina topline koju sustavom hlađenja treba tijekom jedne godine odvesti iz zgrade za održavanje unutarnje projektne temperature u zgradi tijekom razdoblja hlađenja zgrade.</p> <p>Godišnja potrebna energija za rasvjetu E_r [kWh/a] je računski određena količina godišnje potrebne energije za unutarnju rasvjetu što uključuje potrebnu energiju za osvjetljavanje prostora, te parazitarne gubitke na sustavu kontrole rada rasvjete.</p> <p>Godišnja isporučena energija E_{del} [kWh/a] je godišnja potrebna količina energije, izražena po nositelju energije, koja se dovodi u tehnički sustav u zgradi kroz granicu sustava kako bi se zadovoljile potrebe za grijanjem, hlađenjem, ventilacijom i klimatizacijom, potrošnom toplom vodom i rasvjetom.</p> <p>Na kraju stranice se navodi podatak o proizvodnji obnovljive energije (električne i toplinske) na lokaciji zgrade.</p>
Treća stranica	<p>Navodi <u>prijedlog mjera za povećanje energetskih svojstava zgrade</u> s prikazom jednostavnog perioda povrata investicije JPP u godinama za svaku predloženu mjeru.</p> <p>Za preporučenu kombinaciju mjera za poboljšanje energetskih svojstava zgrade koja se u konačnici predlaže, istaknut je potencijal energetskog razreda (E_{prim}), godišnji potencijal smanjenja CO₂ i jednostavni period povrata investicije JPP u godinama.</p>

⁷ Tehnički propis o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama



ENERGETSKI CERTIFIKAT ZGRADE str.4/4

5 RJEŠENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su-548/2021-4
Zadar, 29. studenoga 2021.

RJEŠENJE

Na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), predsjednik Trgovačkog suda u Zadru, Tomislav Jurlina,

riješio je

1. Žarko Željko, dipl.ing. građevine iz Sukošana, Ždralovac 6, rođen 7. srpnja 1958. u Zagrebu, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

2. Imenovani se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom i procjeniteljem s danom 29. studenoga 2021. na rok od 4 (četiri) godine.

Obrazloženje

Dana 4. studenoga 2021. Žarko Željko podnio je zamolbu da se ponovno imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je uz zamolbu dostavio policu WIENER osiguranja broj 1399-00057307, uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavio vještačenje, izvadak iz evidencije stručnog usavršavanja, rješenje Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj 4 Su-635/17- 5 od 29. studenoga 2017. i presliku osobne iskaznice.

Sud je od Ministarstva pravosuđa zatražio potvrdu da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo koje je zapreka za prijam u državnu službu.

Uvidom u rješenje Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj 4 Su-635/17-5 utvrđeno je da je Žarko Željko imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina dana 29. studenoga 2017., na rok od četiri godine.

Uvidom u policu WIENER osiguranja broj 1399-00057307 utvrđeno je da je osiguranik Žarko Željko osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještaka za razdoblje od 16. rujna 2021. godine do 16. rujna 2022.

Nakon provedenog postupka i prikupljenih dokaza utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete propisane čl. 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima pa je odlučeno kao u izreci.



Pouka o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba.

DNA:

1. Žarko Željko, uz nalog za plaćanje sudske pristojbe na rješenje u iznosu od 200,00 kn
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave