

Privremeni stečajni upravitelj  
Ana Šakić

REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

40. St - 3378/2016 - 15

TRGOVAČKI SUD  
U ZAGREBU  
PRIMLJENO  
20-08-2019  
poštom — neposredno  
u prim. 1183 priloga  
pristojba

Dužnik: PERUN KAMEN d.o.o.  
Majur, Majur 23  
OIB: 68828630913

## IZVJEŠĆE

PRIVREMENOG STEČAJNOG UPRAVITELJA  
(DOPUNA)

Zagreb, 20. kolovoza 2019.g.

1.

Dana 29. lipnja 2019.g. sastavila sam kao privremeni stečajni upravitelj izvješće prema zadacima koji su mi postavljeni rješenjem br. St – 3378/16 od 11.03.2019.g.

U tom izvješću, u dijelu pod nazivom „ IMOVINA I OBVEZA DUŽNIKA „ navela sam - da se dugotrajna materijalna imovina sastoji od nekretnina upisanih kod Općinskog suda u Bjelovaru, zemljišnoknjižni odjel Križevci, a označene su kao

k.č. br. 470/1 livada Babjak u Januševcu, povr.	406 čhv
k.č. br. 470/2 kuća i dvor Babjak u Januševcu, povr.	280 čhv
k.č. br. 471/2 kuća i dvorište u Babjaku, povr.	196 čhv
k.č. br. 471/3 oranica Babjak u Babjaku, povr.	367 čhv

upisane u zk. ul. 1736, k.o. Novi Glog,  
te nadalje

- da se u ovršnom postupku br. Ovr – 781/2015 nalazi procjena vrijednosti navedenih nekretnina.

Ovaj procjembeni elaborat stigao mi je nakon pisanja izvješća pa stoga u tom pogledu nadopunjujem ranije izvješće i u prilogu dostavljam procjenu iz koje je vidljivo da je vještak utvrdio kako je tržišna vrijednost navedenih nekretnina u vrijeme provođenja procjene ( 2016. godina ), 957.000,00 kn.

privremena stečajna upraviteljica  
Ana Šakić





12 -07- 2019

**REPUBLIKA HRVATSKA**

**Općinski sud u Bjelovaru - Stalna služba u Križevcima**

Ivana Zakmardija Dijankovečkog 14  
48260 Križevci

Poslovni broj: REF 31 : Ovr-781/2015-61

**Pravna stvar**

Ovrhovoditelj: Krešimir Rendulić, OIB 81000594702, Vijenac Ive Marinkovića 4, 47300 Ogulin zastupanog po punomoćniku Odvjetnik Boris Grgurić; TRAST međunarodno otpremništvo, dioničko društvo, OIB 93225891495, Prisavlje 2, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Odvjetnica Martina Tončić-Bota; B2 KAPITAL d.o.o. za poslovne usluge, OIB 57509775367, Radnička cesta 41, 10000 Zagreb

Ovršenik: PERUN KAMEN d.o.o. za trgovinu i usluge, OIB 68828630913, Majur 23, 10342 Majur; PERUN KAMEN d.o.o. za trgovinu i usluge, OIB 68828630913, Majur 23, 10342 Majur; PERUN KAMEN d.o.o. za trgovinu i usluge, OIB 68828630913, Majur 23, 10342 Majur

Radi: Ovrha na nekretninama

ANA ŠAKIĆ

Na Vaše traženje od 7. 6. 2019., u privitku ovog dopisa dostavljamo Vam presliku nalaza i mišljenja građevinskog vještaka od 4. 5. 2016. godine.

U Križevcima, 14. lipnja 2019.

Sudska savjetnica

Ivana Prosenečki Kamenjak v.r.

DNA

1. Naslovu uz nalaz

Za točnost otpravka  
ovlašteni službenik





MARKO KAŠIK, dipl. ing. građ.  
OIB: 91355132597  
48260 KRIŽEVCI  
Trg Sv. Florijana 5  
Tel/fax: 048/681-345, 712-797  
email: kasik@inet.hr

STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
ZA GRADITELJSTVO I  
PROCJENU NEKRETNINA  
Rješenje br. 4-Su- 610/12-5  
Županijski sud u Varaždinu

SUD: OPĆINSKI SUD U BJELOVARU  
STALNA SLUŽBA U KRIŽEVCIMA

SPIS BROJ: OVR-781/15

OVRHOVODITELJ: KREŠIMIR RENDULIĆ, Ogulin, Vijenac Ive Marinkovića 4

OVRŠENIK: PERUN KAMEN d.o.o., Dubrava, Majur 23

VLASNIK: PERUN KAMEN d.o.o., Dubrava, Majur 23

NEKRETNINE: STAMBENO-POSLOVNA, POSLOVNA I POMOĆNA ZGRADA



TRŽ. VRIJEDNOST: 128.000,00 €      III      957.000,00 kN

LOKACIJA: NOVI GLOG 10

ZADATAK: PROCJEMBENI ELABORAT - TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

IZRADIO: MARKO KAŠIK dipl. ing. građ.

DATUM: 04 / 2016

## SADRŽAJ

1. IMENOVANJE - RJEŠENJE STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA
2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE
3. POJMOVNIK
4. ZADATAK
5. PODACI O VLASNIŠTVU I LEGALITET NEKRETNINE
6. LOKACIJA
7. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA "KAKVOĆA"
8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
9. PROCJENA
10. MIŠLJENJE, ZAKLJUČAK - TRŽIŠNA VRIJEDNOST
11. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA, UPORABA DOKUMENATA
12. PRILOZI

# IMENOVANJE - RJEŠENJE STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj:

Varaždin, 4 Su-610/12-13

23. travnja 2015. g.

## RJEŠENJE

Predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan, odlučujući povodom zahtjeva Marka Kašika, dipl. ing. građ., o imenovanju stalnim sudskim vještakom i za područje procjene vrijednosti nekretnina, temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13) u vezi s čl. 10. i čl. 12. st. 7. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

**riješila je**

**Marko Kašik, dipl. ing. građ. iz Križevaca, Trg Sv. Florijana 5.** imenuje se stalnim sudskim vještakom za **procjenu vrijednosti nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

## Obrazloženje

Rješenjem Županijskog suda u Varaždinu broj: 4 Su-52/09 od 13. siječnja 2009. godine, Marko Kašik, dipl. ing. građ., iz Križevaca, Trg Sv. Florijana 5. imenovan je stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva.

Dana 12. lipnja 2014. godine, Marko Kašik, dipl. ing. građ., podnio je ovome sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještačenja i na područje procjene vrijednosti nekretnina.

Nakon što je utvrđeno, da imenovani ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

**PREDSJEDNICA SUDA:**

**Snježana Hrupek-Šabijan**

Dostaviti:

1. Marko Kašik, Križevci 48 260, Trg Sv. Florijana 5
2. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske
3. Općinski sudovi 1-3
4. Porezna uprava Križevci
5. na spis



## 2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA, I/2014)

## 3. POJMOVNIK

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

**NEKRETNINA** je dio zemljišne površine omeđene zatvorenom linijom kojoj je pridružena katastarska oznaka te sve što je s njom relativno trajno spojeno na površini i ispod nje osim u slučajevima kada je zakonom drugačije određeno.

**ZEMLJIŠNA ČESTICA** je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem.

**GRAĐEVINA** je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

**ZGRADA** je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

**STAMBENA ZGRADA** jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50 m<sup>2</sup> neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zgrada s apartmanima u turističkom području.

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

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

#### 4. ZADATAK

Temeljem Zaključka Općinskog Suda u Bjelovaru, stalna služba u Križevcima, od 18.03.2016.g. izvršen je očevid na licu mjesta te je prema nalogu Suda potrebno izvršiti procjenu sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekrenine, prema zatečenom stanju na dan uviđaja.

Nekretnina identificirana na licu mjesta od strane mjerničkog vještaka - vidi spis. Očevid je izvršen na licu mjesta te su u prisustvu Suda uzete sve mjere i podaci potrebni za izradu nalaza i procjene.

<b>OVRHOVODITELJ:</b>	KREŠIMIR RENDULIĆ, Ogulin, Vijenac Ive Marinkovića 4
<b>OVRŠENIK:</b>	PERUN KAMEN d.o.o., Dubrava, Majur 23
<b>VLASNIK:</b>	1 / 1 PERUN KAMEN d.o.o., Dubrava, Majur 23
<b>NEKRETNINA:</b>	STAMBENO-POSLOVNA, POSLOVNA I POMOĆNA ZGRADA A - STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA B - POSLOVNA ZGRADA - HALA C - POMOĆNA ZGRADA - GARAŽA
<b>LOKACIJA:</b>	NOVI GLOG 10
<b>ZADATAK:</b>	NALAZ I PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
<b>Datum očevida:</b>	18.04.2016.godine
<b>Datum kakvoće:</b>	18.04.2016.godine
<b>Datum vrednovanja:</b>	18.04.2016.godine
<b>OPIS NEKRETNINE:</b>	Kuća i dvorište, kuća i dvori, livada i oranica u Babjaku - u naravi stambeno-poslovna zgrada, poslovna zgrada-hala, pomoćna zgrada-garaža i građevinsko zmljište.
<b>OSNOVICA ZA VREDNOVANJE:</b>	Tržišna vrijednost nekretnine.

\*Obavljen je pregled objekta izvana i njegove okućnice. Obavljen je očevid i izmjera svih površina u unutrašnjosti građevine. Za dijelove građevine koji nisu vizualno dostupni (instalacije, izolacije i dr.), stečeni se dojam o građevini tijekom obilaska prenosi i na te dijelove.

\*Ova procjena temelji se na činjeničnom stanju nađenom na licu mjesta i podacima dobivenim od stranaka i Suda, a rađena je u skladu sa pravilima i propisima građevinske struke koji važe za procjenu takovih nekretnina.

\*Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u tržišnoj vrijednosti.



## 5. PODACI O VLASNIŠTVU I LEGALITET NEKRETNINE

### PODACI O VLASNIŠTVU - ZK IZVADAK:

Broj ZK uložka: 1736

Prema Izvratku iz Zemljišne		
knjige Općinskog suda u	BJELOVARU	
Zemljišnoknjižni odjel	KRIŽEVCI	- e-izvadak vidi prilog i spis
od	21. 04. 2016. god.	
upisana je	LIVADA BABJAK U JANUŠEVCU	
na kat.čest.broj	470/1	
te	KUĆA I DVOR BABJAK U JANUŠEVCU	
na kat.čest.broj	470/2	
te	KUĆA I DVORIŠTE U BABJAKU	
na kat.čest.broj	471/2	
te	ORANICA BABJAK U BABJAKU	
na kat.čest.broj	471/3	
sve zk. uložak	1736	
katastarska općina	NOVI GLOG	
a uknjiženo je pravo vlasništva		
u korist	1 / 1 PERUN KAMEN d.o.o., Dubrava, Majur 23	
teret	UPISAN - vidi ZK uložak u spisu i prilogu	
POVRŠINA ZEMLJIŠTA :	4.492,00 m <sup>2</sup>	(1249 čhv)

UKUPNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE :

4.492

m<sup>2</sup>

OPASKA: U naravi jedna građevinska parcela.

### LEGALITET:

Nekretnine na kat.čest.br.470/2 (stambeno-poslovna zgrada i poslovna zgrada-hala) nisu upisane u ZK i katastar prema stvarnom stanju na terenu.

Na kat.čest.br. 471/2 upisana i ucrтана kuća sa pomoćnim građevinama. Radi se o staroj kući i pomoćnim građevinama koje su srušene. Postojeća pomoćna zgrada-garaža nije evidentirana. Dokumentacija o legalitetu prema upitu na uviđaju nije dostavljena na uvid.

Kod izrade nalaza i mišljenja tržišne vrijednosti nekretnina neće se obračunati vrijednosti vezane za legalnost nekretnine i dodatno će se vrednovati koeficijentima prilagodbe tržišne vrijednosti.

Nekretnina se nalazi unutar građevinskog područja te ju je moguće zakonskim odredbama dovesti u legalno stanje.

Nekretnina ima direktni pristup na JPP.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog z.k. Izvotka u spisu i prilogu.

Energo certifikat - nije prezentiran.

Podaci u ZK i Katastru usklađeni nomenklaturom i površinom.

## 6. LOKACIJA

### PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

#### Makro Lokacija

**Križevci** su grad u Koprivničko-križevačkoj županiji. Zbog blizine Zagreba (57 km), Križevci se razvijaju kao satelitsko gradsko naselje s povoljnim smještajem u blizini regionalnih središta Koprivnice (31 km), Bjelovara (33 km) i Varaždina (48 km). Za nastanak Križevaca je bio važan makroprometni položaj. Još od antike i srednjeg vijeka na križevačkom prostoru se nalazilo križište prometnih pravaca, a kroz Križevce je prolazila poznata cesta kralja Kolomana koja je povezivala panonski i jadranski prostor. Suvremeni raster prometnih veza, nakon izgradnje makadamskih regionalnih putova između Podravine, kalničkog prigorja i Posavine od 18. st., završen je izgradnjom željezničkih pruga prema Zagrebu i Koprivnici (1870.), te Bjelovaru (1894.). Grad je danas cestovno križište koje je, osim smještaja na prometnici koja povezuje Koprivnicu s Vrbovcem, ishodište regionalnih cestovnih veza iz smjera Bjelovara, iz Sudovca i doline rijeke Bednje, iz zelinskog prigorja preko Čanjeva te iz Rasinje preko Apatovca. Križevci leže na 140 m nadmorske visine, na južnom ishodištu kalničkog prigorja. Križevci se sastoje od 60 naselja. Prema popisu stanovništva iz 2011. godine grad Križevci s pripadajućim naseljima ima 21.122 stanovnika, dok u samom gradu živi 11.231 stanovnika.

**Općina Sveti Ivan Žabno** smještena je na jugozapadu Koprivničko-križevačke županije. Prema posljednjem popisu stanovništva iz 2011. godine Općina ima 5.204 stanovnika na površini od 106,60 km<sup>2</sup>.

U sastavu Općine Sveti Ivan Žabno nalaze se sljedeća naselja: Brdo Cirkvensko, Brezovljani, Cepidlak, Cirkvena, Hrsovo, Kendelovec, Kuštani, Ladinec, Markovac Križevački, Novi Glog, Predavec Križevački, Raščani, Sveti Ivan Žabno, Sveti Petar Čvrstec, Škrinjari i Trema. Općina Sveti Ivan Žabno prometno je čvorište nekoliko važnih cestovnih pravaca i predstavlja prometnu poveznicu na relaciji Križevci-Bjelovar te se također nalazi na relaciji Koprivnica-Bjelovar-Zagreb i Koprivnica-Križevci-Zagreb.

**Naselje Novi Glog** nalazi se uz državnu prometnicu Bjelovar-Žabno i udaljeno je od grada Križevci cca 12,0 km.

#### Mikro lokacija

##### **Opis lokacije:**

Predmetna nekretnina nalazi se u naselju Novi Glog uz državnu prometnicu Bjelovar-Sv. Ivan Žabno, udaljena cca 12,0 km od centra grada Križevci. Na predmetnoj lokaciji se pretežno nalaze stambene, poslovne, pomoćne i gospodarke zgrade.

<b>Udaljenost:</b>	Središte Križevaca – 12,0 km	Koprivnica – 37 km
	Zagreb – 66 km	Bjelovar – 18 km

Udaljenost do autoceste: 16 km brza cesta Vrbovec-Gradec, 25 km autocesta A4 Zagreb-Goričan

Udaljenost do željezničke pruge: 2,0 km

Udaljenost do najbliže zračne luke: 69 km

##### **Opis pristupačnosti:**

Pristup nekretnini omogućen je javnim prijevozom, osobnim automobilom i pješke.

Prilazna cesta je državna prometnica primjerena obavljanju dvosmjernog prometa opremljena i uređena ( kolnik bez pločnika ), bez riješenih odvojaka za parkiranje, pa se stanari parkiranju na vlastitim parcelama.

##### **Opis infrastrukture:**

(škole, trgovački centri, liječnik, zelene površine, zone rekreacije, blizina sadržaja svakodnevnih potreba, itd...) - sve navedeno nalazi se u Križevcima udaljeno cca 12,0 km od nekretnine, a manjim dijelom u Cirkveni i Žabnu.

##### **Opis mogućnosti za parkiranje:**

Omogućeno na predmetnoj parceli i u garaži.

##### **Karakteristike nekretnine:**

Oblik: Pravilan oblik stambeno-poslovne zgrade sa dvorišnim dijelom te dvorišnom poslovnom zgradom-halom i pomoćnom zgradom garažom.

Pozicija: Nekretnina je smještena uz asfaltiranu prometnicu i orijentirana SZ-JI.

##### **Konkurencija na predmetnoj lokaciji:**

Srednja - u okolici ima praznih parcela, srednje-slaba potražnja za istima.

##### **Buka:**

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljiv, osim državne prometnice šta ne utječe na prometnu vrijednost.

##### **Zagađenje:**

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

\* vidi karte pod prilozi



## 7. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA "KAKVOĆA"

Građevinska parcela se nalazi u naselju Novi Glog u zoni GRAĐEVINSKO PODRUČJE-MJEŠOVITO-STAMBENA NAMJENA, prema odredbama Postornog plana uređenja Općine Sveti Ivan Žabno "PPUG" uz državnu prometnicu.

### GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Predmetne parcele u naravi čine jednu zajedničku parcelu te se tako u daljnjem tekstu opisuju.

<b>Položaj:</b>	U stambeno-poslovnom naselju - stambene, poslovne, pomoćne i gospodarske zgrade.
<b>Oblik:</b>	Relativno pravilan izdužen oblik oblik sa odnosom stanica 1:1,15, uža stranica uz JPP. Predmetne kat.čest. U naravi tvore jednu zajedničku česticu.
<b>Dimenzije:</b>	Kat.čest. su dimenzija cca "širina uz mjesnu prometnicu" 60,0 m x "dubina" 100 m.
<b>Korištenje:</b>	Parcela se trenutno koristi kao izgrađeno građevinsko zemljište i ekonomsko dvorište. Dvorišni dio se koristi kao otvoreno skadište i livada.
<b>Topografija terena:</b>	Ravna bez kosina, nema klizišta ni močvarnog terena, sposobno za gradnju.
<b>Infrastruktura:</b>	Od priključka na javnu infrastrukturu moguće je priključak struje i telefona.
<b>Pristup na JPP:</b>	Direktni na asfaltnu cestu.
<b>Nefinancijski tereti:</b>	Nema.
<b>Namjena zemljišta:</b>	Građevinsko zemljište, definirano planom.
<b>Prostorno-pl. dok.:</b>	PPU-Općina sv. Ivan Žabno
<b>Dozvole:</b>	Nisu prezentirane dozvole za dogradnju ili novu izgradnju.
<b>Ostalo:</b>	Četiri parcele, mogućnost okrupnjavanja u jednu zajedničku česticu.

### OSTALE KARAKTERISTIKE LOKACIJE

<b>Štetne imisije u okruženju:</b>	nema
<b>Karakteristike okolnih nekretnina:</b>	uglavnom stambene, poslovne i pomoćne zgrade - obiteljske kuće sa pomoćnim i gospodarskim zgradama te poslovne zgrade uslužne ili proizvodne namjene.
<b>Promet u mirovanju:</b>	omogućen na parceli i ugaraži

\* vidi karte pod prilozi

### PRIKLJUČCI NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU

Predmetne zgrade priključene su na slijedeće **komunalne sustave**:

- bunar sa hidroforom
- septička jama
- telefon
- električna struja



# TEHNIČKI OPIS I STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE:

ISKAZ POVRŠINA: prema izmjerama na terenu u prisutnosti Suda i stranaka

A - STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA				
NETTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA				
PROSTORIJA	POVRŠINA - DIMENZIJE	P m <sup>2</sup>	KOEF.	RED. P m <sup>2</sup>
PRIZEMLJE - h=2,60-3,00				
ULIČNI DIO - poslovnui prostor				
natkrivena terasa	58,00	58,00	0,35	20,30
poslovni prostor	43,75	43,75	1,00	43,75
poslovni prostor	12,60	12,60	1,00	12,60
spremište	27,05	27,05	1,00	27,05
sanitarije	10,25	10,25	1,00	10,25
poslovni prostor	22,25	22,25	1,00	22,25
dvorišna terasa	30,60	30,60	0,35	10,71
ulaz iz dvorišta	8,40	8,40	1,00	8,40
<b>UKUPNO:</b>		<b>212,90</b>		<b>155,31</b>
DVORIŠNI DIO - skladište				
ostava	4,00	4,00	1,00	4,00
kotlovnica	4,85	4,85	1,00	4,85
spremište 1	10,60	10,60	1,00	10,60
spremište 2	14,85	14,85	1,00	14,85
spremište 3	12,30	12,30	1,00	12,30
<b>UKUPNO:</b>		<b>46,60</b>		<b>46,60</b>
KAT - h=2,80 - stambeni prostor				
stubište	5,40	5,40	1,00	5,40
hodnik	9,50	9,50	1,00	9,50
garderoba	8,30	8,30	1,00	8,30
dnevni boravak	30,60	30,60	1,00	30,60
balkon	25,50	25,50	0,35	8,93
radna soba	18,30	18,30	1,00	18,30
ostava	2,20	2,20	1,00	2,20
kuhinja	7,20	7,20	1,00	7,20
soba	12,15	12,15	1,00	12,15
soba	12,15	12,15	1,00	12,15
soba	17,00	17,00	1,00	17,00
kupaonica	5,50	5,50	1,00	5,50
balkon	24,80	24,80	0,35	8,68
prostor za odmor	27,05	27,05	0,75	20,29
<b>UKUPNO:</b>		<b>205,65</b>		<b>166,19</b>
<b>SVEUKUPNO ZGRADA:</b>		<b>465,15</b>		<b>368,10</b>

$$\begin{aligned}
 \text{BGP} &= \text{NGP} \times \text{kb} \\
 \text{BGP} &= \text{NGP} \times 1,20 = 441,723 \text{ m}^2 \\
 \text{BGV} &= \text{BGP} \times 3,00 = 1325,17 \text{ m}^3
 \end{aligned}$$

B - POSLOVNA ZGRADA - HALA				
NETTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA				
PROSTORIJA	POVRŠINA - DIMENZIJE	P m <sup>2</sup>	KOEF.	RED. P m <sup>2</sup>
PRIZEMLJE				
hala	140,00	140,00	1,00	140,00
UKUPNO:		140,00		140,00
SVEUKUPNO HALA:		140,00		140,00

$$\begin{aligned}
 \text{BGP} &= \text{NGP} \times \text{kb} \\
 \text{BGP} &= \text{NGP} \times 1,10 = 154,00 \text{ m}^2 \\
 \text{BGV} &= \text{BGP} \times 5,00 = 770,00 \text{ m}^3
 \end{aligned}$$

C - POMOĆNA ZGRADA - GARAŽA				
NETTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA				
PROSTORIJA	POVRŠINA - DIMENZIJE	P m <sup>2</sup>	KOEF.	RED. P m <sup>2</sup>
PRIZEMLJE				
garaža	56,20	56,20	1,00	56,20
UKUPNO:		56,20		56,20
SVEUKUPNO GARAŽA:		56,20		56,20

$$\begin{aligned}
 \text{BGP} &= \text{NGP} \times \text{kb} \\
 \text{BGP} &= \text{NGP} \times 1,10 = 61,82 \text{ m}^2 \\
 \text{BGV} &= \text{BGP} \times 3,30 = 204,01 \text{ m}^3
 \end{aligned}$$

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA A - STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA

$$\begin{aligned}
 \text{NGP} &= 368,10 \text{ m}^2 \\
 \text{BGP} &= 441,72 \text{ m}^2 \\
 \text{BGV} &= 1.325,17 \text{ m}^3
 \end{aligned}$$

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA B - POSLOVNA ZGRADA - HALA

$$\begin{aligned}
 \text{NGP} &= 140,00 \text{ m}^2 \\
 \text{BGP} &= 154,00 \text{ m}^2 \\
 \text{BGV} &= 770,00 \text{ m}^3
 \end{aligned}$$

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA C - POMOĆNA ZGRADA - GARAŽA

$$\begin{aligned}
 \text{NGP} &= 56,20 \text{ m}^2 \\
 \text{BGP} &= 61,82 \text{ m}^2 \\
 \text{BGV} &= 204,01 \text{ m}^3
 \end{aligned}$$

#### SVEUKUPNA REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA OBJEKTA A+B+C

$$\begin{aligned}
 \text{NGP} &= 564,30 \text{ m}^2 \\
 \text{BGP} &= 657,54 \text{ m}^2 \\
 \text{BGV} &= 2.299,18 \text{ m}^3
 \end{aligned}$$

\*\*\*\* koef. netto iz Pravilnika o metodama procjene vrijenosti nekretnina, Prilog 1

\*\*\*\* kb - koeficijent odnosa bruto i neto površine

\*\*\*\* NGP - netto građevinska površina      BGP - bruto građevinska površina      BGV - bruto građevinski volumen



## TEHNIČKI OPIS:

### STAMBENO-POSLOVNA, POSLOVNA I POMOĆNA ZGRADA

#### A - STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA

godina izgradnje:	cca 1973	god. - uzet prosjek
godina adaptacije:	naknadno djelomično adaptirane završne obrade, prizemlje nije dovršeno	
namjena:	stambeno-poslovna zgrada građena kao samostojeća sa prizemljem i katom. Namjenjena u prizemlju za poslovnu namjenu (ugostiteljski ili prodajni prostor) te na katu kao stambeni prostor, dvorišni dio dograđen	
katnost:	prizemlje+kat	
svijetla visina prostorija:	2,60-3,00 m-prizemlje 2,60 m-kat	
<b>konstrukcija:</b>		
temelji:	betonski, trakasti	
podovi:	donja betonska ploča sa djelomično izvedenom izolacijom	
nosiva konstrukcija:	blok opeka sa djelomično izvedenim ab serklažima	
međukatna konstrukcija:	polumontažne "fert" gredice sa tlačnom pločom	
krovište i pokrov:	drveno, dvostrešno, pokriveno betonskim i glinenim crijepom te salonit pločama na dvorišnom dijelu	
limarija:	izvedena, pocinčana	
<b>obrada površina:</b>		
pročelja:	Izvedena fasada sa završnom obradom, dvorišni dio djelomično izvedena fasada bez završne obrade	
obrada podova:	keramičke pločice, kamen, cementna glazura, laminat i beton	
obrada unutrašnjih zidova:	žbukani, bojani i keramičke pločice	
obrada stropova:	žbukani, bojani	
<b>stolarija:</b>		
prozori:	PVC sa IZO ostakljenjem i drveni sa ostakljenjem	
vrata:	drvena sa punim i ostakljenim krilima i PVC	
<b>instalacije:</b>		
grijanje:	etažno na plin sa demontiranim radijatorima	
klimatizacija:	nije izvedena	
vodovod:	razveden po građevini priključen na bunar sa hidroforom	
kanalizacija:	razvedena, priključena na septičku jamu	
elektroinstalacija:	izvedena sa utičnim i rasvjetnim mjestima, djelomično demontirana utučna i rasvjetna mjesta	
sanitarni uređaji:	postavljeni sa pripremom tople vode	
plin:	nije izveden	
toplinska izolacija:	većim dijelom izvedena sukladno godini gradnje	
okoliš:	izveden pristup za pješake i vozila sa dvorištem u makadamskom i zemljanom zastoru	
<b>zaključak:</b>		
Uzimajući u obzir navedeno može se zaključiti da je građevina konstruktivno građena od klasičnih građevinskih materijala, sa većim dijelom izvedenom završnom obradom podova, zidova i stropova, sa svim instalacijama, uključujući etažno grijanje (demontirani radijatori), većim dijelom podobna za uporabu i korištenje za planiranu namjenu. Prema zatečenom na dan izrade procjene građevina se ne koristi unaza par godina.		



## B - POSLOVNA ZGRADA - HALA

godina izgradnje: cca 2010 god.  
godina adaptacije: nije vršena  
namjena: poslovna zgrada - proizvodna i skladišna hala  
katnost: prizemlje - h=4,30-5,80m

### **konstrukcija:**

temelji: betonski, trakasti  
podovi: donja betonska ploča bez izvedenoe izolacije  
nosiva konstrukcija: blok opeka sa djelomično izvedenim ab serklažima  
međukatna konstrukcija: nije planirana  
krovište i pokrov: drveno, višestrešno, pokriveno limom  
limarija: pocinčana

### **obrada površina:**

pročelja: grubo žbukana  
obrada podova: beton  
obrada unutrašnjih zidova: grubo žbukani  
obrada stropova: vidljiva krovna konstrukcija

### **stolarija:**

prozori: PVC  
vrata: metalna

### **instalacije:**

grijanje: nije planirano  
klimatizacija: nije izvedena  
vodovod: nije planiran  
kanalizacija: nije planirana  
elektroinstalacija: izvedena nadžbukno sa utičnim i rasvjetnim mjestima  
sanitarni uređaji: nisu planirani  
plin: nije izveden  
toplinska izolacija: nije izvedena

**okoliš:** izveden pristup za pješake i vozila sa dvorištem u makadamskom i zemljanom zastoru

### **zaključak:**

Uzimajući u obzir navedeno može se zaključiti da je građevina konstruktivno građena od klasičnih građevinskih materijala, sa djelomično izvedenim završnim obradama podova i zidova, bez svih instalacija osim razvoda struje, uvjetno podobna za uporabu i korištenje za planiranu namjenu.

## C - POMOĆNA ZGRADA - GARAŽA

Pomoćna zgrada-garaža građena od klasičnih građevinskih materijala (temelji od betona, zidovi od blok opeke, stropovi nisu planirani, drvena krovna konstrukcija krovišta sa pokrovom od salonit ploča, bez svih instalacija, podobna za uporabu i korištenje sukladno namjeni-otvorena garaža ili skladište.

## 8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila, potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

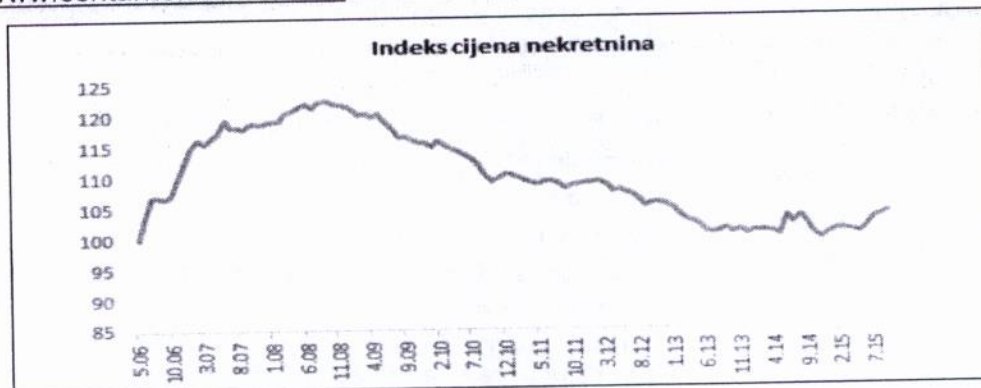
Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

Tržište nekretnina u Koprivničko-Križevačkoj županiji je neravnomjerno, ponuda je veća od potražnje što utječe na pad cijena nekretnina. Postoji potražnja za nekretninama.

Prema odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne samouprave, a prema stupnju razvijenosti, Grad Križevci se nalazi u sklopu III. skupine jedinica lokalne samouprave čiji je indeks razvijenosti između 75 i 100% od prosjeka RH.

izvor: [www.centarnekretnina.net](http://www.centarnekretnina.net)





## 9. PROCJENA

### ANALIZA NAJBOLJE I NAJEKONOMIČNIJE NAMJENE

Sadašnje korištenje nekretnine:	Zgrade se u vrijeme izrade procjene ne koriste za predviđenu stambenu i poslovnu namjenu.
Mogućnost alternativnog korištenja:	Moguća uz potrebna znatna ulaganja. Moguća stambeno-poslovna ili poslovna namjena.
Mišljenje:	Zgrade su trenutno ne koriste. Potrebna adaptacija te privođenje namjeni.

### PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor podataka:	ugovori - eNekretnine zbirka kupoprodajnih cijena publikacije o normalnim troškovima gradnje odluke o komunalnom i vodnom doprinosu priloženi računi, troškovnici, cjenici usluga
-----------------	---

### OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

#### POREDBENA METODA

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

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

#### PRIHODOVNA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

#### TROŠKOVNA METODA

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine. Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

### ODABIR METODE PROCJENJIVANJA

Kao najprikladnija metoda za izradu ove procjene, obzirom na vrstu nekretnine, stanje u kojem se nalazi nekretnina i stanje na tržištu takovih nekretnina, za izračun procjene odabrana je TROŠKOVNA METODA, a POREDBENA METODA će se koristiti za izračun vrijednosti zemljišta.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti zgrade. Umanjenje se računa odvojeno za konstrukciju, građevinske radove vanjskog zatvaranja (krov, fasada, vanjska stolarija), završne radove i instalacije. Postotak učešća pojedine vrste radova određuje se ovisno o konstrukciji, vrsti i namjeni zgrade.

Pretpostavka je da kupac za nekretninu neće platiti više nego što su ukupni troškovi investicije takve nekretnine na istoj lokaciji. Ova metoda je pogodna u situaciji u kojoj nema dostupnih informacija o postignutim transakcijama nekretnina sličnih svojstava ili kada je teško pretpostaviti potencijalne prihode od predmetne nekretnine.



## VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA

### Poredba 1: Haganj k.o. Haganj

Zemljište u Hagnju, u stambenom naselju, glavna cesta, bolja lokacija nego procjenjivano.

Obilježja:	površina zemljišta	535,9 m <sup>2</sup>		
	cijena:	49.000,00 kn	tečaj HNB na dan transakcije:	7,50
	cijena:	6.533,33 €	cijena:	12,19 €/m <sup>2</sup>
	datum transakcije:	22.05.2014.		
	namjena:	mješovita		

### Poredba 2: Žabno k.o. Žabno

Zemljište u okolici Žabna, Škrinjari, glavna cesta, u stambenom naselju, slična lokacija kao procjenjivano.

Obilježja:	površina zemljišta	921,6 m <sup>2</sup>		
	cijena:	60.000,00 kn	tečaj HNB na dan transakcije:	7,50
	cijena:	8.000,00 €	cijena:	8,68 €/m <sup>2</sup>
	datum transakcije:	18.01.2012.		
	namjena:	mješovita		

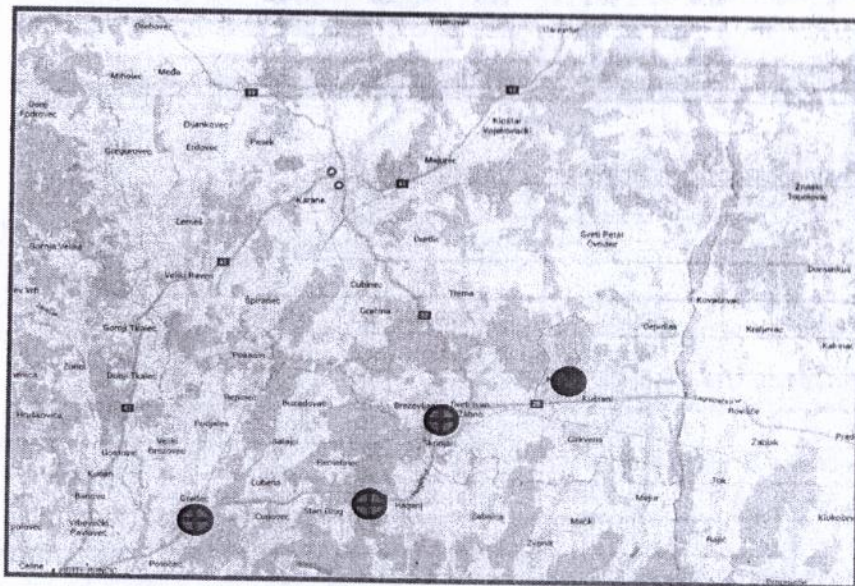
### Poredba 3: Gradec k.o. Gradec

Zemljište u Gradecu, u stambenom naselju, bolja lokacija nego procjenjivano.

Obilježja:	površina zemljišta	881,19 m <sup>2</sup>		
	cijena:	63.000,00 kn	tečaj HNB na dan transakcije:	7,50
	cijena:	8.400,00 €	cijena:	9,53 €/m <sup>2</sup>
	datum transakcije:	25.04.2014.		
	namjena:	mješovita		

## LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA

- - lokacija usporednih nekretnina
- - lokacija predmetne nekretnine



\* Poredbene nekretnine nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

**MEĐUVREMENSKO IZJEDNJAČENJE**
**Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnina**

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2010. = 100			Godišnje stope promjene			Stope promjene u odnosu na prethodno tromjesečje		
		Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran
1997.		57,0	63,0	39,5	....	....	....	....	....	....
1998.		61,1	67,8	41,5	7,1	7,6	4,9	....	....	....
1999.		61,6	69,0	39,9	0,8	1,8	-3,8	....	....	....
2000.		60,4	68,0	38,0	-2,0	-1,5	-4,7	....	....	....
2001.		61,5	65,5	49,9	1,9	-3,7	31,2	....	....	....
2002.		64,9	67,9	56,2	5,6	3,7	12,7	....	....	....
2003.		67,0	70,8	56,0	3,2	4,2	-0,5	....	....	....
2004.		74,5	78,0	64,3	11,2	10,2	14,8	....	....	....
2005.		82,9	85,5	75,0	11,2	9,7	16,7	....	....	....
2006.		97,5	101,7	85,2	17,7	18,9	13,7	....	....	....
2007.		109,2	112,7	99,1	12,0	10,8	16,3	....	....	....
2008.		113,0	115,7	105,3	3,5	2,6	6,2	....	....	....
2009.		108,8	109,5	106,9	-3,8	-5,3	1,5	....	....	....
2010.		100,0	100,0	100,0	-8,1	-8,6	-6,4	....	....	....
2011.		96,3	94,9	99,5	-3,7	-5,1	-0,5	....	....	....
2012.		97,3	97,0	97,9	1,0	2,2	-1,6	....	....	....
2013.		81,2	82,5	78,4	-16,5	-14,9	-19,9	....	....	....
2014.		79,3	80,1	77,8	-2,3	-2,9	-0,8	....	....	....
2015.		....	....	....	....	....	....	....	....	....
2010.	1. tr.	104,0	105,0	101,6	-5,2	-5,5	-4,0	-4,0	-0,1	-13,5
	2. tr.	101,2	101,8	99,5	-7,6	-9,6	-1,2	-2,7	-3,0	-2,1
	3. tr.	96,1	95,6	97,5	-10,6	-12,3	-5,7	-5,0	-6,2	-2,0
	4. tr.	98,7	97,6	101,3	-9,0	-7,2	-13,7	2,7	2,2	3,9
2011.	1. tr.	96,2	95,5	98,0	-7,5	-9,1	-3,5	-2,5	-2,2	-3,3
	2. tr.	96,2	92,9	103,7	-4,9	-8,7	4,2	0,0	-2,6	5,8
	3. tr.	95,8	95,1	97,3	-0,4	-0,5	-0,2	-0,4	2,3	-6,1
	4. tr.	97,0	96,1	99,0	-1,7	-1,5	-2,2	1,3	1,1	1,8
2012.	1. tr.	101,1	100,7	102,1	5,1	5,4	4,2	4,2	4,7	3,1
	2. tr.	99,4	97,7	103,2	3,4	5,1	-0,5	-1,7	-3,0	1,0
	3. tr.	95,6	96,3	94,0	-0,2	1,3	-3,4	-3,9	-1,4	-8,9
	4. tr.	92,9	93,2	92,3	-4,2	-3,1	-6,8	-2,8	-3,3	-1,8
2013.	1.tr.	85,7	88,3	79,8	-15,3	-12,3	-21,9	-7,8	-5,2	-13,6
	2.tr.	80,1	81,7	78,6	-19,4	-16,4	-25,8	-6,5	-7,5	-4,0
	3.tr.	79,5	80,4	77,5	-16,8	-16,5	-17,5	-0,8	-1,6	1,2
	4.tr.	79,6	79,5	79,7	-14,3	-14,7	-13,6	0,1	-1,1	2,8
2014.	1.tr.	77,4	81,2	69,2	-9,7	-8,0	-13,2	-2,8	2,1	-13,2
	2.tr.	77,9	79,3	74,8	-2,8	-2,9	-2,4	0,6	-2,3	8,0
	3.tr.	81,6	80,2	84,5	2,6	-0,3	9,1	4,8	1,1	13,1
	4.tr.	80,5	79,5	82,6	1,2	0,0	3,6	-1,3	-0,8	-2,3
2015.	1.tr.	78,3	81,3	72,5	1,2	0,1	4,7	-2,7	2,2	-12,3
	2.tr.	80,2	81,2	78,1	3,0	2,4	4,5	2,4	0,0	7,9

<http://www.hnb.hr/publikac/bilten/arhiv/bilten-217/hbilt217.pdf>

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Haganj	Žabno	Gradec		
Lokacija:	Haganj	Žabno	Gradec		
Datum:	22.05.2014.	18.01.2012.	25.04.2014.		
Cijena: (€/m <sup>2</sup> )	12,19	8,68	9,53		
Indeks / dan kupoprodaje:	80,5	101,1	77,9		
Indeks / dan vrednovanja:	80,2	80,2	80,2		
Korekcijski faktor:	1,00	0,79	1,03		
Međuvrem. izjednač. cijena:	12,15	6,89	9,81		



# ANALIZA SA ISKLJUČENJEM NEODGOVARAJUĆIH POREDBI INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

PREDMET PROCJENE:	Kategorija	Mjera korištenja (Kis)		Veličina
građevinsko zemljište	1	1		4492,00
POREDBENE NEKRETNINE				
Redni broj	1	2	3	
Katastarska općina:	Haganj	Žabno	Gradec	
Lokacija:	Haganj	Žabno	Gradec	
Međuvrem. izjednač. cijena:	12,15	6,89	9,81	
Kategorija	1	1	1	
Mjera korištenja:	1,0	1,0	1,0	
Veličina:	535,90	921,60	881,19	
Odstupanje (obilježja)	ne	ne	ne	
INTERKVALITATIVNO				
Lokacija/kategorija:	0,90	1,05	0,95	
Veličina:	0,90	0,90	0,90	
cestovni pristup:	1,00	1,00	1,00	
Oblik:	1,00	1,00	1,00	
Konfiguracija i nagib terena:	1,00	1,00	1,00	
Namjena/mogućnost gradnje:	1,00	1,00	1,00	
Infrastruktura:	1,00	0,95	0,95	
Utjecaj buke i zagađenja:	1,00	1,00	1,00	
Uklanjanje građevina	1,00	1,00	1,00	
Korigirana vrijednost:	9,84	6,18	7,97	
STATISTIKA				
Prosjek:	8,00	30,00%	2,40	
Odstupanja od prosjeka:	4,15	-1,11	1,82	
Kvadrat odstupanja:	17,21	1,23	3,30	
suma	21,75			
Standardno odstupanje:	2,09	26,08%		
Pravilo dva-sigma (±)	4,17			
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	
Odstupanje:	40% max - odstupanje			
PREDMET PROCJENE:				
Prosječna vrijednost (eur/m2):	8,00			
Prosječna vrijednost (kn/m2):	59,98			
Vrijednost zemljišta (eur)	35.923,37			
Vrijednost zemljišta (kn)	269.425,30			

\* Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m2, a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razlike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak površine zemljišta i vrijednosti m2 daje tržišnu vrijednost.



# TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - TROŠKOVNA METODA

<b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>									
PZ =	4.492	m²	CZ =	8,00	€/m²Pz		VZ =	35.923	€
<b>KOMUNALNI/VODNI DOPRINOS - nije dokazana legalnost objekata</b>									
BV =	2.299,18	m³	Kd =	0,00	€/m³Bv		Kd =	0,00	€
			Vd =	0,00	€/m³Bv		Vd =	0,00	€
<b>PRIKLJUČCI - Cijena priključka na komunalnu infrastrukturu</b>									
struja							P =	1.500	€
<b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA, DOPRINOSA I PRIKLJUČAKA</b>							Vz,d,k =	<b>37.423</b>	€
<b>NOVA VRIJEDNOST OBJEKTA</b>									
<b>A - STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA</b>									
NGP =	368,10	m²	Cizg =	500	€/m²NGP		NV =	184.051	€
KOE. DOVRŠENOSTI/KVALITETE=			0,85	425,00	€/m²NGP				
godina procjene	2016	godina izgradnje	1973	starost n =	43	trajnost N =	60		
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti $U_k = 0,8 \cdot n / N \cdot (n + N) / 2N$ 49,2%									
VRSTA RADOVA	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja Vrijednost				
	%	€/m²NGP	%	€/m²NGP	€/m²NGP				
Konstrukcija	55	233,75	49,2%	115	119				
Obrtnički i završni radovi	35	148,75	45,0%	67	82				
Instalacije	10	42,5	45,0%	19	23				
UKUPNO	100	425	47,32%	201	224				
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)							SGV =	82.421	€
Intelektualne usluge kod izgradnje					% od NV	0,00%	0	€	
okoliš - uključen u SGV					% od NV	0,00%	0	€	
<b>SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (SGVn)</b>							SGVn =	<b>82.421</b>	€
<b>B - POSLOVNA ZGRADA - HALA</b>									
NGP =	140,00	m²	Cizg =	320	€/m²NGP		NV =	44.800	€
KOE. DOVRŠENOSTI/KVALITETE=			0,85	272,00	€/m²NGP				
godina procjene	2016	godina izgradnje	2010	starost n =	6	trajnost N =	40		
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti $U_k = 0,8 \cdot n / N \cdot (n + N) / 2N$ 6,9%									
VRSTA RADOVA	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja Vrijednost				
	%	€/m²NGP	%	€/m²NGP	€/m²NGP				
Konstrukcija	65	176,8	6,9%	12	165				
Obrtnički i završni radovi	30	81,6	15,0%	12	69				
Instalacije	5	13,6	15,0%	2	12				
UKUPNO	100	272	9,74%	26	246				
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)							SGV =	34.373	€
Intelektualne usluge kod izgradnje					% od NV	0,00%	0	€	
okoliš - uključen u SGV					% od NV	0,00%	0	€	
<b>SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (SGVn)</b>							SGVn =	<b>34.373</b>	€
<b>C - POMOĆNA ZGRADA - GARAŽA</b>									
NGP =	56,20	m²	Cizg =	200	€/m²NGP		NV =	11.240	€
KOE. DOVRŠENOSTI/KVALITETE=			0,85	170,00	€/m²NGP				
godina procjene	2016	godina izgradnje	2010	starost n =	6	trajnost N =	40		
Umanjenje vrijednosti konstrukcije zbog starosti $U_k = 0,8 \cdot n / N \cdot (n + N) / 2N$ 6,9%									
VRSTA RADOVA	Nova vrijednost		Umanjenje		Sadašnja Vrijednost				
	%	€/m²NGP	%	€/m²NGP	€/m²NGP				



Konstrukcija	70	119	6,9%	8	111
Obrtnički i završni radovi	30	51	20,0%	10	41
Instalacije	0	0	0,0%	0	0
UKUPNO	100	170	10,83%	18	152
Sadašnja građevinska vrijednost zgrade (SGV)					SGV = 8.519 €
Intelektualne usluge kod izgradnje			% od NV	0,00%	0 €
okoliš - uključen u SGV			% od NV	0,00%	0 €
SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (SGVn)					SGVn = 8.519 €
UKUPNO SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (SGVn) A+B+C					SGVn = 125.313 €
KOEFIČIJENTI ZA PRILAGODBU $TF = (1 + Z + St + V + Posl + L) * T$					
lokacija-FI	starost-Fst	veličina-Fv	posl.-Fposl.	legalitet-FI.	tržište-Ft.
-0,05	0,00	-0,05	0,00	-0,10	0,9
TRŽIŠNA VRIJEDNOST TV = SGVn * TF (ZGRADA)					TV = 90.225,19 €
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA, DOPRINOSA I PRIKLJUČAKA					Vz,d,k = 37.423,37 €

Tržišna vrijednost nekretnine (eur)	127.648,56
ZAOKRUŽENO (eur):	128.000

Tržišna vrijednost nekretnine (kn)	957.364,24
ZAOKRUŽENO (kn):	957.000

FAKTORI KOREKCIJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	PREPORUKA
FI - faktor lokacije	-0,30 - 0,30
Fst - faktor starosti	-0,15 - 0,05
Fv - faktor veličine	-0,15 - 0,05
Fpsol. - faktor za poslovne prostore	-0,20 - 0,30
FI. - faktor legaliteta	-0,20 - 0,0
Ft - faktor tržišta	-0,40 - 0,30

\*Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Grada ili Općine sukladno Odluci o komunalnom doprinosu.

\* Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (Narodne novine 151/13).

## 10. MIŠLJENJE, ZAKLJUČAK - TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine  
STAMBENO-POSLOVNA, POSLOVNA I POMOĆNA ZGRADA

A - STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA

B - POSLOVNA ZGRADA - HALA

C - POMOĆNA ZGRADA - GARAŽA

Koje se nalaze na lokaciji

NOVI GLOG 10

a koje su u vlasništvu

PERUN KAMEN d.o.o., Dubrava, Majur 23

utvrđuje se da tržišna vrijednost iznosi:

<b>T<sub>v</sub> =</b>	<b>957.000,00</b>	<b>kn</b>	<b>ili</b>	<b>128.000,00</b>	<b>€</b>
------------------------	-------------------	-----------	------------	-------------------	----------

$$T_v = \boxed{957.000,00} \text{ kn}$$

Prema srednjem tečaju HNB od 18.04.2016.

$$T_v = \boxed{128.000,00} \text{ €}$$

$$1 \text{ €} = 7,50 \text{ kn}$$

$$NGP = \boxed{564,30} \text{ m}^2$$

$$TV/NGP = \boxed{1.695,90} \text{ kn/m}^2$$

$$TV/NGP = \boxed{226,83} \text{ €/m}^2$$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE SA PRIKAZOM VLASNIČKIH OMJERA :

Broj ZK uložka: 1736

**128.000,00** €

1/1 PERUN KAMEN d.o.o., Dubrava, Majur 23

**128.000,00** €

ili

**957.000,00** kn

IZRADA  
OVLAŠTENI  
PROCJENITELJ:

Marko Kašik, dipl. ing.građ.  
stalni sudski vještak za  
graditeljstvo i procjene nekretnina

\* Navedeni iznosi ne sadrže poreze.

\* Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.



## 11. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA, UPORABA DOKUMENATA

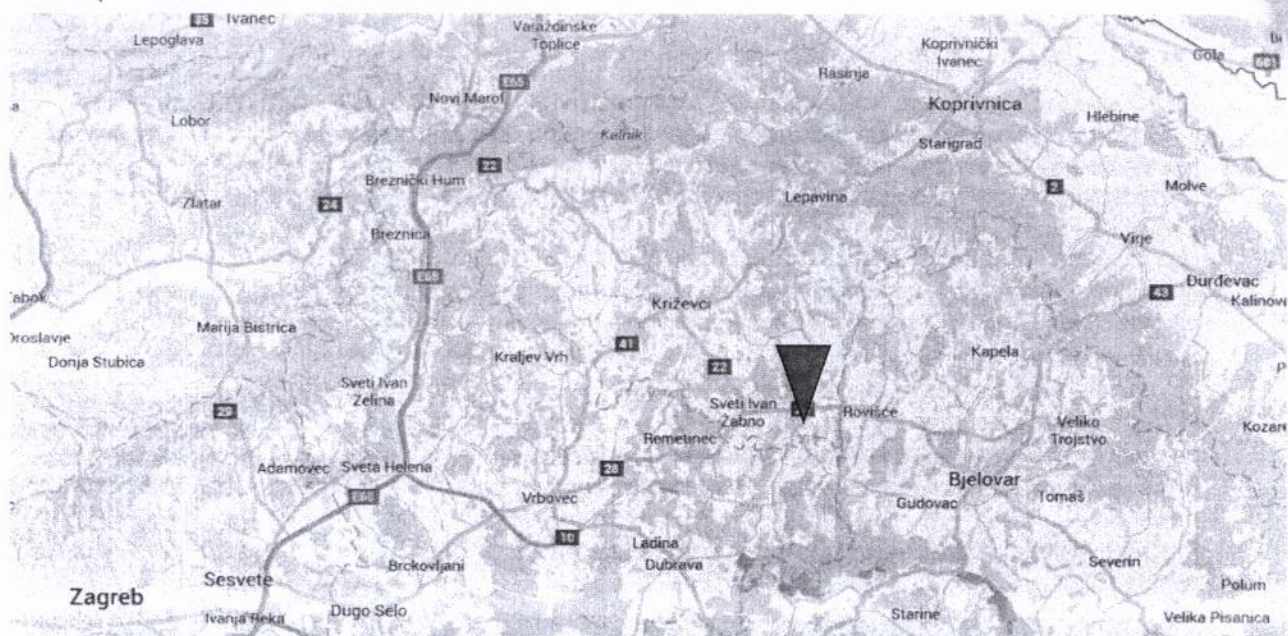
- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom.
- Za potrebe realizacije ovog Nalaza sproveo sam pregled nekretnine te izvršio istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradio i protumačio koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane ovrhovoditelja / ovršenika / Suda.
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane ovrhovoditelja / ovršenika / Suda, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).
- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom.
- Prilikom izrade izvještaja o procjeni djelovao sam kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o mojem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.
- Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.
- Procjenitelj koji je izradio ovaj elaborata ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procijenjenoj vrijednosti.
- Mišljenje o procijenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procijenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Suda i stranka u sporu (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- Potvrđujem da Procjenitelj osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

## 12. PRILOZI

Kartografski prikaz lokacije nekretnine  
Prostorni plan uređenja - Općina Sv. Ivan Žabno - Novi Glog  
Fotodokumentacija  
Izvadak iz zemljišne knjige - e-izvadak  
Izvadak iz katastarskog plana - e-izvadak  
Posjedovni list



## Kartografski prikaz lokacije nekretnine



- situacija naselja Cirkvena i okolnih gradova



- foto snimak naselja Cirkvena iz zraka sa označenom parcelom



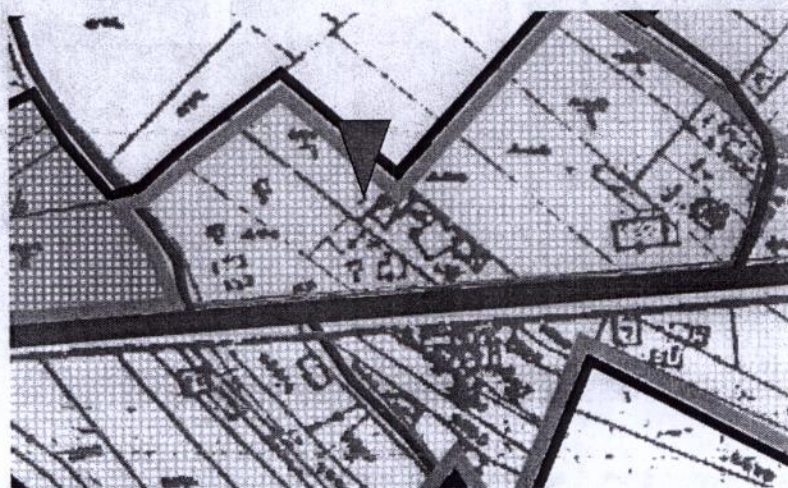
- foto snimak parcele iz zraka





- foto snimak parcele iz zraka sa označenim parcelama

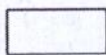
Prostorni plan uređenja - Općina Sv. Ivan Žabno - Novi Glog



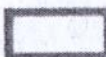
## RAZVOJ I UREĐENJE PROSTORA

### NASELJA - ZONE PRETEŽITE NAMJENE

POSTOJEĆE / POVRŠINE ZA RAZVOJ

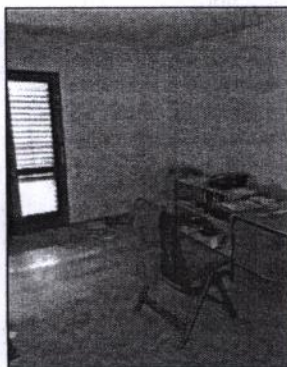
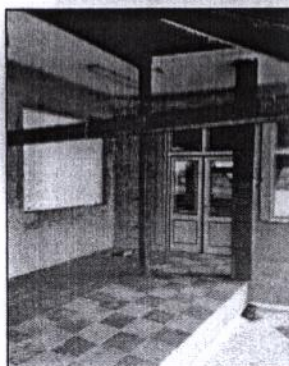
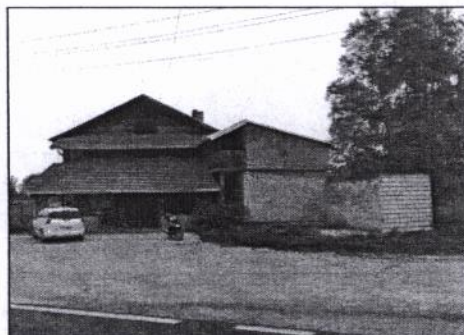


**STAMBENA**

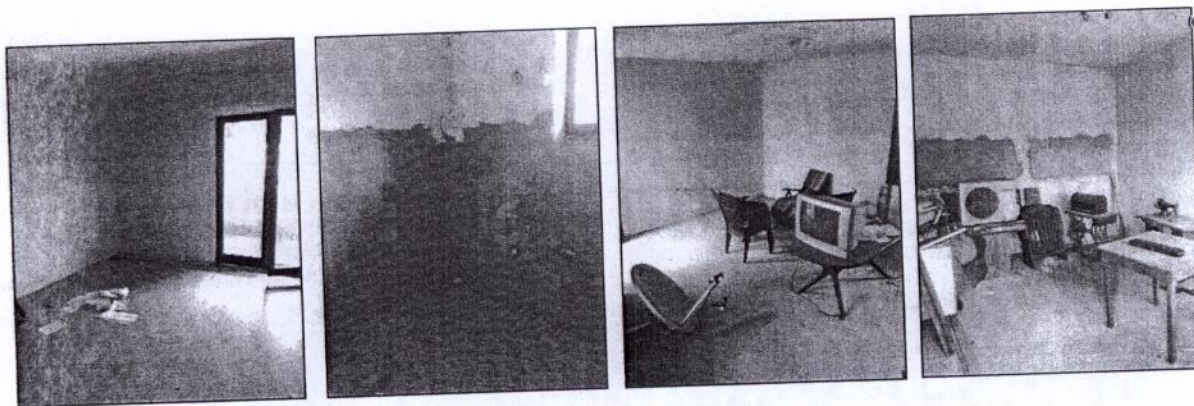


**MJEŠOVITO - STAMBENA**

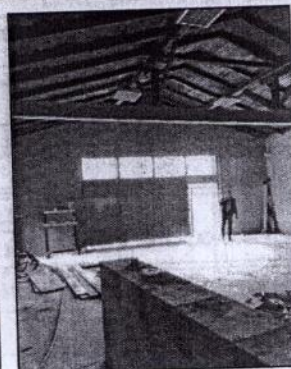
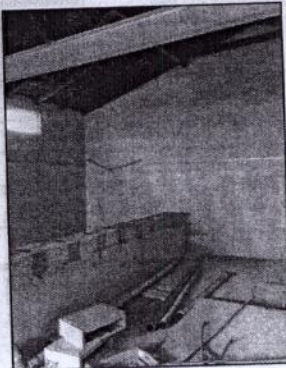






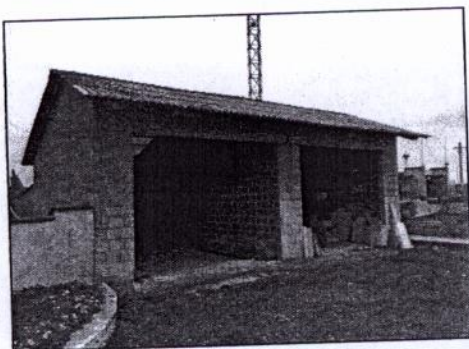


B - POSLOVNA ZGRADA - HALA



C - POMOĆNA ZGRADA - GARAŽA

ZEMLJIŠTE - DVORIŠNI DIO





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL KRIŽEVCI  
Stanje na dan: 21.04.2016. 23:25

Katastarska općina: 315621, NOVI GLOG

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3990/2014  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1736

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	470/1	LIVADA BABJAK U JANUŠEVCU		406		
2.	470/2	KUĆA I DVOR BABJAK U JANUŠEVCU		280		
3.	471/2	KUĆA I DVORIŠTE U BABJAKU		196		Pripis iz uložka 2475
4.	471/3	ORANICA BABJAK U BABJAKU		367		Pripis iz uložka 2475
		UKUPNO:		1249		

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1 PERUN KAMEN D.O.O., OIB: 68828630913, MAJUR, MAJUR 23	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1 1	Zaprimljeno 15.06.2012. broj Z-1571/12  Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine potvrđenog kod javnog bilježnika Suzane Serda-Pavlović iz Zagreba od 14. lipnja 2012., br. OV-751/2012 od 14. 06. 2012. uknjižuje se prava zaloga na nekretnini Perun Kamen D.O.O., Majur, Majur 23 OIB: 68828630913, radi osiguranja tražbine prema Perun Kamen d.o.o.koji duguje predlagatelju iznos od 105.000,00 EUR-a u kumskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria-Bank sve uvećano za redovne i zatezne kamate, naknade i ostale troškove, sve troškove prijevoda, ovjera, postupka uknjižbe založnog prava, poreze i takse s rokom dospijeca u obrocima, zadnji 01. rujna 2022. za korist: H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA 6A	105.000,00 EUR	
3.			





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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 21.04.2016. 23:25

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NOVI GLOG (Mbr. 315621)

Posjedovni list: 2002

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PERUN KAMEN D.O.O., MAJUR 23, MAJUR (VLASNIK)	68828630913

## Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		470/1	BABJAK	1460	12		
			LIVADA	1460			
		470/2	BABJAK	1007	12		
			LIVADA	150			
			KUĆA-DVOR	857			
		471/2	KOD KUĆE	705	12		
			KUĆA-DVOR	705			
		471/3	BABLJAK	1320	12		
			ORANICA	1320			
Ukupna površina katastarskih čestica				4492			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KRIŽEVCI

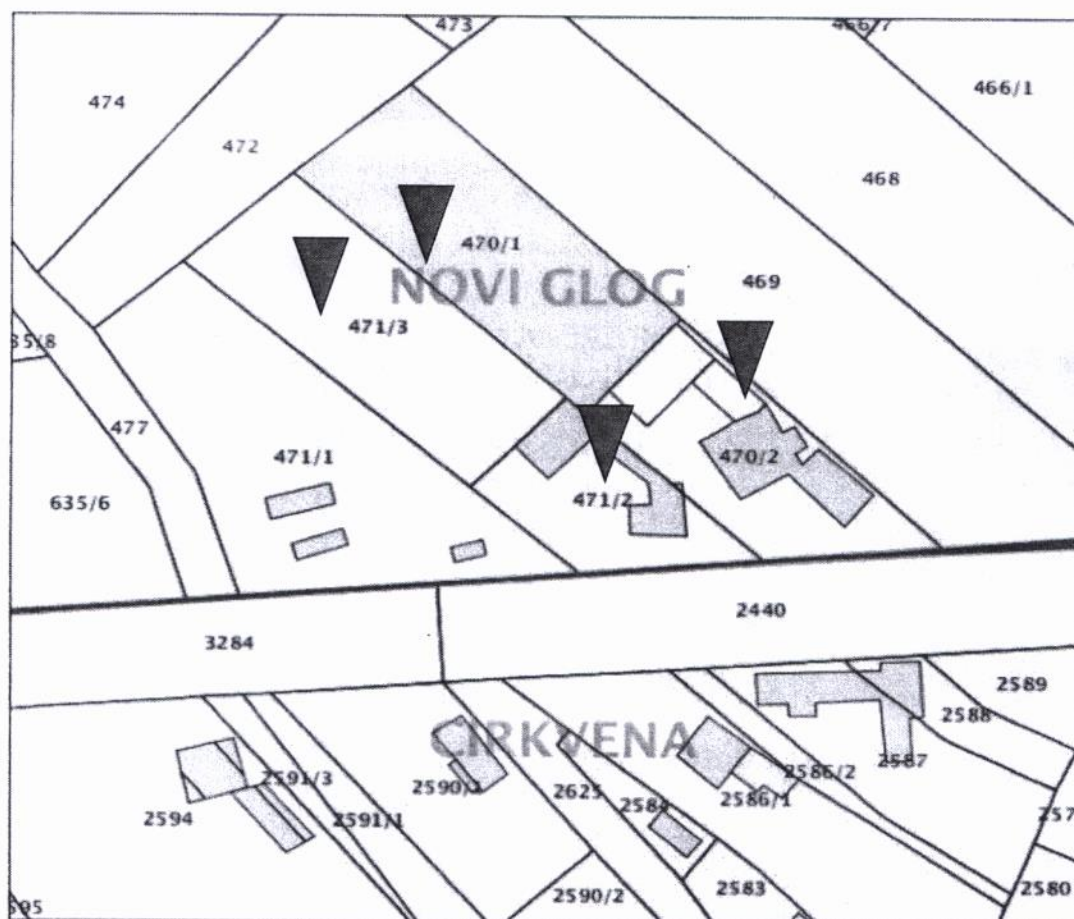
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. NOVI GLOG, 315621  
k.č. br.: 470/1

### IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 22.04.2016



## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 29.12.2014. broj Z-3990/14  Temeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda u Križevcima od 12. prosinca 2014.g., br. Ovr-1743/14-2, zabilježuje se ovrha na nekretnine upisane u A, utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njihova prodaja i namirenje ovrhovoditelja Krešimira Rendulića, Ogulin, Ive Marinkovića 4, OIB 81000594702 iz iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.04.2016.