

281

PREDMET:

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:

Poslovno stambena – uredsko skladišna (proizvodna) zgrada na građevinskom zemljištu

k.č.br.377, i građ. zemlj. 386/1 u k.o.Donja Pačetina, Zabok



LOKACIJA:

Donja Pačetina 31A, Donja Pačetina

NARUČITELJ:

Stečajna masa RSI ZAGREB d.o.o. za trgovinu, zastupanje i usluge, Sveta Nedelja,  
Mala Gorica, Odvojak Augusta Šenoje 9, OIB:64868967265

IZRADILA:

Matković Rajka dipl.ing.arh.

Datum vrednovanja : 12.11.2019.

Datum izrade nalaza: studeni 2019.

## SADRŽAJ :

### 1. UVOD

### 2. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

#### 2.1. Dokumenti

#### 2.2. Opis nekretnine

##### 2.2.1. Pložaj nekretnine

##### 2.2.2. Zemljišno knjižno stanje

##### 2.2.3. Katastarsko stanje

##### 2.2.4. Očevid

##### 2.2.5. Opis zgrade i dvorišta

##### 2.2.6. Iskaz geometrijskih podataka nekretnine

##### 2.2.7. Zapisnik

### 3. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNIH VRIJEDNOSTI

#### 3.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

#### 3.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

#### 3.3. Zbirka kupoprodajnih cijena

### 4. IZRAČUN

#### 4.1. Izračun vrijednosti zemljišta- poredbena metoda

#### 4.2. Procjena vrijednosti zgrade- troškovna metoda

### 5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

### 6. IZJAVA VJEŠTAKA

### 7. PRILOZI (dokumentacija i fotodokumentacija)

## 1.UVOD

Od strane gospodina Josipa Lončarića iz Zagreba, Kosirnikova 9, OIB: 14673501229 u provođenju stečajnog postupka, povjereno mi je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine : Poslovno stambene – uredsko skladišne (proizvodne) zgrade - na građevinskom zemljištu k.č.377 i k.č.386/1 u k.o.Donja Pačetina.

Vještački nalaz sačinjen je u skladu sa važećim pravilnicima i uredbama, na temelju uvida u Informacijski sustav tržišta nekretnina „eNekretnine“, dostavljenu dokumentaciju i stvarnog stanja na licu mjesta.

Za izračun vrijednosti građevinskog zemljišta primjenjena je poredbena metoda : vrijednost predmetne nekretnine izvedena je u odnosu na vrijednost prodanih nekretnina prema podacima dobivenih iz geo-informatičke baze „eNekretnine“, a nalazom iskazana tržišna vrijednost utvrđena je kao mjerodavna za vrijeme izrade nalaza, u studenom 2019. Za izračun vrijednosti poslovne ( proizvodne) zgrade - hale primjenjena je troškovna metoda.

Tržišnu vrijednost nekretnine čini zbroj procijenjenih vrijednosti : građ. zemljišta, zgrade, uređenja okućnice, komunalnog doprinosa i cijene priključaka.

Sve jedinične i zbirne vrijednosti u nalazu, kao i rekapitulacija procijenjene vrijednosti nekretnine iskazani su u kunama i eurima, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan 12.11.2019.- 1EUR= 7,427660 kn.

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina utvrđena je na temelju :

- Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina / 2015.
- Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina /2015
- Baze podataka iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“
- PPUOG Sveti Križ Začretje / 2015
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima /2014
- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakona o zemljišnim knjigama
- Zakona o prostornom uređenju i gradnji
- Osobnog saznanja vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta
- Priopćenja zavoda za statistiku
- Građevinske regulative i ostalih pravila struke

## 2.PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 2.1 Dokumenti

Za izradu elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine

a) koristila sam i prilažem sljedeće dostupne dokumente:

- Izvadake iz zemljišnih knjiga
- Kopija katastarskog plana

- Prijepis posjedovnog lista
- Građevna dozvola Klasa: UP/I-361-03/01-01/19, Ur. Br. : 2140-04/4-01-8 u Zaboku od 12.ožujka 2001.
- Građevna dozvola Klasa: UP/I-361-03/03-01/53, Ur. Br. : 2140-10-03-6 u Zaboku od 01.07 2003.
- Zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju od 26.08.2013.

b) dobila sam na uvid slijedeće dokumente:

- Procjenu građevinske vrijednosti - nove, sadašnje i prometne od 17. travnja 2013.izrađenu od strane procjeniteljice Darie Halbauer dipl. ing. arh, a koja se odnosi na zgradu i pripadajuće zemljište z.kč.br. 377 k.o.Donja Pačetina i z.kč.br. 358/1 k.o. Donja Pačetina
- Procjenu vrijednosti nekretnine – građevinskog zemljišta z.kč. 392 i z.kč. 358/1 k.o. Donja Pačetina od 05.travnja 2017. god. izrađenu od strane stalnog sudskog vještaka Miroslava Kraša dipl. ing. arh.
- Procjenu vrijednosti nekretnine – poslovni kompleks i pripadajuće zemljište z.kč. 377, 386/1, 392, 385/1 k.o. Donja Pačetina od 25.travnja 2017. god. izrađenu od strane procjenitelja Darijana Davidovića.
- Grafički prilog snimke postojećeg stanja

## 2.2 Opis nekretnine

Nekretnina u naravi predstavlja poslovno stambenu,uredsko, skladišno, proizvodnu zgradu izgrađenu na građevinskom zemljištu nepravilnog tlocrtnog oblika površine 4.277,0 m<sup>2</sup> na k.č.377 u k.o.Donja Pačetina, na adresi Donja Pačetina 31A (prema informaciji sa geoportala DGU), Donja Pačetina. Predmet procjene je i građ. zemljište na susjednoj k.č.358/1 trapeznog oblika površine 324m<sup>2</sup> u k.o.Donja pačetina. K.č.377 je pješački i kolno prometno pristupačna, a zbog svojih karakteristika prema Pravilniku o metodama vrijednosti procjene nekretnina – članak 10. spada u 1.kategoriju zemljišta, dok na k.č.358/1nije moguće direktno pristupiti i ima karakteristike koje ju svrstavaju u 2.kategoriju zemljišta.

Predmetna poslovna građevina se sastoji od:

- I. Starijeg stambeno poslovnog dijela zgrade (2001-2003 g.) u sjevernoistočnom dijelu k.č. 377.
- II. Novijeg uredsko, skladišno, proizvodnog dijela zgrade (2004.g.) uz jugozapadno pročelje stambeno poslovnog dijela zgrade.

Za poslovno stambeni dio zgrade dobivena je 2001.god. građevinska dozvola (za stambeni dio) i 2003.g. dogradnja (za poslovni dio).

Za uredsko, skladišno, proizvodnu zgradu nije izdana građevinska dozvola, a izgrađena je 2004 godine. U studenom 2004. god. za navedenu (II.) zgradu izdana je lokacijska dozvola pod uvjetom parcelacije zemljišta na način da se k.č. 377 i 358/1 spoje u jednu građevinsku česticu, no lokacijska dozvola nije dokument kojim je dozvoljena gradnja, a ima ograničen rok trajanja ako se ne pristupi pravovremenom ishodu građevinske dozvole.

285

Iako nije poznato dali je zatražena i dobivena uporabna dozvola za stambeno-poslovni dio (I.) zgrade, zgrada je legalna, obzirom da je za cijelu zgradu 26.08.2013. predan Zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju (dopuna), na temelju kojeg je prema mojim saznanjima 24.10.2018. dobiveno pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju klasifikacijske oznake UP/I-361-03/13-01/24040.

Oko zgrade na dijelu k.č.377 nalazi se asfaltirano dvorište koje služi kao pristupni ili parkirališni prostor. U istočnom dijelu k.č.377 na travnatom dijelu izgrađena je sjenica (natkriveni trijem).

Postojala je realna bojazan da je dio zgrade (rundel) dijelom izgrađen na k.č. 358/1, pa je da bi se to sa sigurnošću moglo utvrditi angažiran sudski vještak geodetske struke.

Prema njegovom elaboratu tlocrtna projekcija zgrade se dijelom nalazi na k.č. 358/1 i to površinom od 3,52 m<sup>2</sup>, što će se uzeti u obzir u postupku procjene.

Predmetna nekretnina se nalazi na području gospodarske pretežito industrijske namjene, a u širem području stambene namjene i neizgrađenih zemljišta. Izvedena je komunalna infrastruktura : struja, plin vodovod, a kanalizacija je riješena septičkom jamom. Zgrada je održavana i u dobrom stanju.

#### 2.2.1. Položaj nekretnine

Poslovno, stambeno, sladišno proizvodna zgrada na k.č.377, k.o.Donja Pačetina se nalazi na adresi Donja Pačetina 31A, Donja Pačetina, u zoni gospodarske pretežito industrijske namjene - I1 .

#### 2.2.2. Zamljišno knjižno stanje

A) Broj zk.ul. : 2602  
Broj z.k.č. : 377  
Katastarska općina: Donja Pačetina

B) Broj zk.ul. : 2895  
Broj z.k.č. : 386/1  
Katastarska općina: Donja Pačetina

#### 2.2.3. Katastarsko stanje

A) Broj katastarske čestice: 377  
Katastarska općina: Donja Pačetina  
Matični broj posjedovnog lista: 1124

B) Broj katastarske čestice: 386/1  
Katastarska općina: Donja Pačetina  
Matični broj posjedovnog lista: 1124

#### 2.2.4. Očevid

Dana 12.11.2019. sam očevidom identificirala nekretninu.

28b

a) Zemljište

Predmetna nekretnina je smještena na zemljištu nepravilnog oblika koje prema namjeni i korištenju prostora, a prema prostornom planu – PPUOG Sveti Križ Začretje spada u zonu gospodarske pretežito industrijske namjene i to :

- a) K.č. 377 kao izgrađeno građevinsko zemljište,
- b) K.č. 386/1 kao neizgrađeno građevinsko zemljište ,  
što podrazumjeva pripadajuće potencijale .

b) Infrastruktura

Poslovno-stambena uredsko skladišna (proizvodna) zgrada – nalazi se na komunalno opremljenom području i priključena je na slijedeće komunalne sustave :

- električnu mrežu
- plinsku instalaciju
- vodovod

c) Godina izgradnje zgrade

Stambeno- poslovni dio samostojeće zgrade izgrađen 2001.god i 2003.god.,  
a uredsko skladišno proizvodni dio zgrade izgrađen je 2004.god.

d) Stanje održavanja

U naravi je vidljivo da je zgrada dobro održavana.

2.2.5. Opis zgrade i dvorišta

a) Zgrada

Predmetna samostojeća poslovno-stambena, uredsko, skladišno (proizvodna) zgrada sastoji se od:

- l) Starijeg: stambeno poslovnog dijela zgrade u sjevernoistočnom dijelu k.č. 377 koji je izgrađen prema:
  - Građevnoj dozvoli Klasa: UP/I-361-03/01-01/19, Ur. Br. : 2140-04/4-01-8 u Zaboku od 12.ožujka 2001., ima GBP 231,02 m<sup>2</sup> a sastoji se od podruma, prizemlja, kata i dogradnje izgrađene prema
  - Građevnoj dozvoli Klasa: UP/I-361-03/03-01/53, Ur. Br. : 2140-10-03-6 u Zaboku od 01.07 2003., koja se odnosi na poslovni prostor za skladištenje i pakiranje. Prema mom saznanju uporabna dozvola za stambeno- poslovni dio nije ishođena.

Zgrada je konstruktivno građena od AB stupova i greda sa ispunom od blok opeke , na AB temeljima samcima i temeljnim trakama. Međukatna konstrukcija je monol.AB ploča i polumontažna ploča. Pregradni zidovi su od opeke i gipskartonski. Krovište je drveno dvostrešno, pokriveno šindrom. Vanjska stolarija izvedena je od bravarskih elemenata i drvenih elemenata ostakljenih sa izo staklom. Na podu podruma je betonska glazura, u prizemlju industrijski durolit, a na katu parketi i keramika. Zidovi su sa unutrašnje strane žbukani, gletani i farbani. Fasada je završno žbukana i farbana.

II.) Novijeg : uredsko, skladišno, proizvodnog dijela zgrade uz jugozapadno pročelje stambeno-poslovnog dijela koja se sastoji od:

- spojni dio uz sjeverno pročelje hale koji povezuje halu sa zgradom stambeno-poslovne namjene.
- zgrada hale
- rundel u kojem se nalaze uredske prostorije i stubište koje povezuje podrum, prizemlje i prvi kat poslovnog dijela.

Zgrada je konstruktivno građena od AB prefabriciranih elemenata, na AB temeljima samcima, temeljnim trakama, i temeljnim gredama, a djelomično zidana. Međukatna konstrukcija je od AB prefabriciranih montažnih elemenata. Pregradni zidovi su od AB prefabriciranih mont. elemenata i gipskartonski. Krovšte grade AB primarni i sekundarni nosači, a pokriveno je aluminijskim sendvič panelima. Vanjska stolarija je alu stolarija ostakljena izo staklom. Na podu skladišta je durolit industrijski pod, u uredima laminat, a na stubištu granit. Zidovi su sa unutrašnje strane žbukani, gletani i farbani. Fasada je završno žbukana i farbana.

#### I.) Dvorište

Dvorište na k.č.377 i je dijelom asfaltirano, dijelom travnata površina, ograđeno, sa kolnim ulazom, te se koristi za parkiranje kao i za pješački i kolni promet unutar dvorišta. k.č. 386/1 je dijelom asfaltirano, a dijelom voćnjak.

#### 2.2.6. Iskaz geometrijskih podataka nekretnine:

##### A) Površina zgrade

- I) Poslovno-stambeni dio zgrade sa dogradnjom- građ. dozvola 12.03.2001 g.  
- građ. dozvola 01.07.2003 g.

etaža	prostorija	korisna površina	koeficijent korisne vrijed površina	Korisna vrijednost površina
Podrum	prostorija	14,12 m <sup>2</sup>	0,5	7,06 m <sup>2</sup>
	prostorija	24,47 m <sup>2</sup>	0,5	12,23 m <sup>2</sup>
	prostorija	24,69 m <sup>2</sup>	0,5	12,34 m <sup>2</sup>
		63,28 m <sup>2</sup>		31,64 m <sup>2</sup>
Prizemlje	prostorija	29,56 m <sup>2</sup>	1,0	29,56 m <sup>2</sup>
	prostorija	18,63 m <sup>2</sup>	1,0	18,63 m <sup>2</sup>
	prostorija	14,35 m <sup>2</sup>	1,0	14,35 m <sup>2</sup>
	prostorija	17,32 m <sup>2</sup>	1,0	17,32 m <sup>2</sup>
	stubište	12,77 m <sup>2</sup>	1,0	12,77 m <sup>2</sup>
	prostorija	105,64 m <sup>2</sup>	1,0	105,64 m <sup>2</sup>
	UKUPNO	198,27 m <sup>2</sup>		198,27 m <sup>2</sup>
I Kat	hall	8,39 m <sup>2</sup>	1,0	8,39 m <sup>2</sup>
	prostorija	29,54 m <sup>2</sup>	1,0	29,54 m <sup>2</sup>
	prostorija	17,98 m <sup>2</sup>	1,0	17,98 m <sup>2</sup>
	prostorija	7,65 m <sup>2</sup>	1,0	7,65 m <sup>2</sup>
	prostorija	17,30 m <sup>2</sup>	1,0	17,30 m <sup>2</sup>
	UKUPNO	80,86 m <sup>2</sup>		80,86 m <sup>2</sup>
Sve etaže	UKUPNO	342,41 m <sup>2</sup>		310,77 m <sup>2</sup>

etaža	prostorija	korisna površina	koeficijent korisne vrijed površina	Korisna vrijednost površina
Prizemlje	natkrivena sjenica	70,48 m2	0,25	17,62 m2
	UKUPNO	70,48 m2		17,62 m2
	SVEUKUPNO	412,89 m2		328,39 m2

II) Uredsko, skladišno, proizvodni dio zgrade – nije ishođena građevinska dozvola  
a) Dilatacija sa halom i rundelom

etaža	prostorija	korisna površina	koeficijent korisne vrijed. povr.	Korisna vrijednost površina
Prizemlje	konoba	42,45 m2	1,00	42,45 m2
	uredski prost.i step.	36,25 m2	1,00	35,25 m2
	prostorija	34,03 m2	1,00	34,03 m2
	predprostor	16,88 m2	1,00	16,88 m2
	wc	5,50 m2	1,00	5,50 m2
	wc,tuš,gard.	11,10 m2	1,00	11,10 m2
	wc.,tuš,gard.	11,88 m2	1,00	11,88 m2
	hodnik	40,92 m2	1,00	40,92 m2
	hala (2,6 m do 5,0 m)	401,15 m2	0,50	200,57 m2
	UKUPNO	600,16 m2		399,56 m2
I Kat	uredski prostor	42,45 m2	1,00	42,45 m2
	uredi i stepenice	21,05 m2	1,00	21,05 m2
	radni prostor	34,06 m2	1,00	34,06 m2
	predprostor	16,88 m2	1,00	16,88 m2
	wc	5,50 m2	1,00	5,50 m2
	predprostor	3,41 m2	1,00	3,41 m2
	hall	6,28 m2	1,00	6,28 m2
	wc,tuš,i garderoba	7,56 m2	1,00	7,56 m2
	wc,tuš,i garderoba	11,88 m2	1,00	11,88 m2
	pristupni plato	185,28 m2	0,10	18,52 m2
	hala (5,0 m do 8,0 m)	401,15 m2	0,75	300,86 m2
	UKUPNO	735,50 m2		468,45 m2
II Kat	uredski prostor	42,45 m2	1,00	42,45 m2
	uredi	21,05 m2	1,00	21,05 m2
	radni prostor	34,06 m2	1,00	34,06 m2
	predprostor	16,88 m2	1,00	16,88 m2
	wc	5,50 m2	1,00	5,50 m2
	predprostor	3,41 m2	1,00	3,41 m2
	hall	6,28 m2	1,00	6,28 m2
	wc, tuš, garderoba	7,56 m2	1,00	7,56 m2
	wc, tuš, garderoba	11,88 m2	1,00	11,88 m2
	UKUPNO	149,07 m2		149,07m2
Sve etaže	UKUPNO	1.484,73m2		1.017,08 m2

283

- b) dilatacija prelaznog dijela koji povezuje hale sa starijim poslovno-stambrenim dijelom za koji su izdane građevinske dozvole

etaža	prostorija	korisna površina	koeficijent korisne vrijed. povr.	Korisna vrijednost površina
Podrum	hall stepenice	78,50 m <sup>2</sup>	1,00	78,50 m <sup>2</sup>
	okno dizala	4,40 m <sup>2</sup>	1,00	4,40 m <sup>2</sup>
	UKUPNO	82,90 m <sup>2</sup>		82,90 m <sup>2</sup>
Prizemlje	hall stepenice	65,21 m <sup>2</sup>	1,00	65,21 m <sup>2</sup>
	okno dizala	4,40 m <sup>2</sup>	1,00	4,40 m <sup>2</sup>
	wc-M	5,54 m <sup>2</sup>	1,00	5,54 m <sup>2</sup>
	wc-Ž	5,70 m <sup>2</sup>	1,00	5,70 m <sup>2</sup>
	UKUPNO	80,85 m <sup>2</sup>		80,85 m <sup>2</sup>
I Kat	hall stepenice	78,50 m <sup>2</sup>	1,00	78,50 m <sup>2</sup>
	okno dizala	4,40 m <sup>2</sup>	1,00	4,40 m <sup>2</sup>
	UKUPNO	82,90 m <sup>2</sup>		82,90 m <sup>2</sup>
Sve etaže	UKUPNO	246,65 m <sup>2</sup>		246,65 m <sup>2</sup>

	KP m <sup>2</sup>	KVP m <sup>2</sup>	VOLUMEN m <sup>3</sup>
Cjelokupna građevina (sve dilatacije)	2.144,27 m <sup>2</sup>	1.592,12 m <sup>2</sup>	9.591,33 m <sup>3</sup>
SVEUKUPNO	2.144,27 m <sup>2</sup>	1.592,12 m <sup>2</sup>	9.591,33 m <sup>3</sup>

Uvidom u grafički dio arhitektonske snimke izvedenog stanja i usporedbom stanja na terenu, utvrdila sam da stanje u naravi odgovara stanju koje je definirano projektom u smislu tlocrtnih površina i visinskih gabarita.

B) Površina građevinskog zemljišta :

- a) k.č. 377 k.o. Donja Pačetina  
- izgrađeno građevinsko zemljište  
gospodarske pretežito industrijske namjene P= 4277,0 m<sup>2</sup>
- b) k.č. 386/1 k.o. Donja Pačetina  
- neizgrađeno građevinsko zemljište  
gospodarske pretežito industrijske namjene P= 324,0 m<sup>2</sup>

## 2.2.7. Zapisnik

## OČEVID POVODOM PREGLEDA I PRIKUPLJANJA TEHNIČKIH PODATAKA ZA NEKRETNINU : Poslovno-stambeni dio zgrade građen 2001.-2003.g.

Datum:	12.11.2019.
Predmet uviđaja:	poslovno-stambeni dio zgrade i dvorište
Adresa:	Donja Pačetina 31A, Donja Pačetina
z.k.uložak, z.k.č., k.o.:	z.k.ul.2602, z.k.č.377 k.o.Donja Pačetina podrum, prizemlje, kat
1. Broj i vrsta etaža	
2. Brutto tlocrt zgrade:	
3. Ukupna tlocrtna KP/KVP:	342,41 m2 / 310,77m2
4. Svijetla visina etaža:	
5. Godina izgradnje:	2001.god.- 2003.god.
6. Temelji –materijali:	AB temelji ( samci i trake)
7. Nosivi zidovi:	AB stupovi i grede, horizont. i vert. serklaži ispuna blok opeka 30 cm opeka / gipskarton 12 cm
Debljina sa žbukom:	
8. Pregradni zidovi:	
Debljina sa žbukom:	
9. Stropna konstrukcija:	AB ploča i polumont. stropna ploča
10. Krovna konstrukcija:	drveno dvostrešno krovšte
11. Krovni pokrov:	šindra
12. Vanjska limarija	žljebovi i oluci-pocinčani lim
13. Bravarski radovi:	vanjska stolarija
14. Obrada vanjskih zidova:	žbukani,završno bojani
15. Instalacije -vodovoda:	ima
-kanalizacije:	septička jama
16.Električne instalacije:	ima
17.Instalacija plina:	ima
18.Telefonske instalacije:	ima
19.Zagrijavanje prostora:	centralno grijanje (plinski bojler)
20. Vrata:	vanjska-bravarski izvedeno, unutrašnja-drvena
21. Prozori:	bravarski izvedeno i drveni ostakljeni izo staklom
22. Vlažnost zgrade:	nije uočena
23. Namjena i broj prostorija:	
24. Održavanje:	dobro
25. Uređenost okućnice:	ograđena, asfaltirana ili travnate površine
26. Ostali značajni elem. tehn. opisa:	
27. Napomene:	iako je građevinska dozvola 2001g.dobivena za stambenu namjenu, a građ. dozvola 2003g. za poslovnu namjenu ,i ovaj dio zgrade se u cijelosti evidentno koristio za poslovno proizvodnu namjenu . Dio zgrade se momentalno ne se momentalno ne koristi.

OČEVID POVODOM PREGLEDA I PRIKUPLJANJA TEHNIČKIH PODATAKA ZA  
NEKRETNINU : Uredsko, skladišno, proizvodni dio zgrade građen 2004.g.

Datum:	12.11.2019.
Predmet uviđaja:	uredsko, skladišno (proizvodni) dio zgrade i dvorište
Adresa:	Donja Pačetina 31A, Donja Pačetina
z.k.uložak, z.k.č., k.o.:	z.k.ul.2602, z.k.č.377 k.o.Donja Pačetina
1. Broj i vrsta etaža	podrum, prizemlje, I kat, II kat
2. Brutto tlocrt zgrade:	
3. Ukupna tlocrtna KP/KVP:	1.731,38 m <sup>2</sup> /1.263,73 m <sup>2</sup>
4. Svijetla visina etaža:	
5. Godina izgradnje:	2003.god.- 2004.god.,
6. Temelji –materijali:	AB temelji (samci, grede, trake)
7. Nosivi zidovi:	AB prefabricirani elementi, blok opeka 25cm / 30 cm
Debljina sa žbukom:	
8. Pregradni zidovi:	AB prefabricirani elementi, gipskarton 12 cm
Debljina sa žbukom:	
9. Stropna konstrukcija:	AB prefabricirani elementi
10. Krovna konstrukcija:	AB primarni i sekundarni nosači
11. Krovni pokrov:	TI aluminijski sendvič paneli
12. Vanjska limarija	žljebovi i oluci –plastificirani čelični lim
13. Bravarski radovi:	ograda
14. Obrada vanjskih zidova:	završno bojani
15. Instalacije -vodovoda:	ima
-kanalizacije:	septička jama
16.Električne instalacije:	ima
17.Instalacija plina:	ima
18.Telefonske instalacije:	ima
19.Zagrijavanje prostora:	centralno grijanje (plinski bojler)
20. Vrata:	alu stolarija
21. Prozori:	alu stolarija sa izo staklom
22. Vlažnost zgrade:	nije uočena
23. Namjena i broj prostorija:	
24. Održavanje:	dobro
25. Uređenost okućnice:	djelomično ograđena, asfaltirana ili travnata površina
26. Ostali značajni elem. tehn. opisa:	
27. Napomene:	Dio zgrade se momentalno ne se momentalno ne koristi.

### 3. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine – poslovne( proizvodne) zgrade – hale na k.č. 377 i k.č. 386/1 k.o.Donja Pačetina, odabrana je poredbena metoda za izračun tržišne vrijednosti zemljišta i troškovna metoda za procjenu tržišne vrijednosti objekata.

Vrijednost predmetne nekretnine odrediti će se kao zbroj procijenjenih vrijednosti :

- \* Građevinskog zemljišta
- \* Komunalnog doprinosa
- \* Prikjučaka (vodovod, el.energija)
- \* Predmetne građevine
- \* Vanjskog uređenja

#### 3.1.Opći vrijednosni odnosi na tržištu

Za izračun vrijednosti građevinskog zemljišta, u prvom koraku, primjenjeno je načelo općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina: korišteni su podaci iz geo-informatičke baze „eNekretnine“ koju je temeljem Zakona o procjeni nekretnina (n.n. br. 78/15) izradilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja. U bazi se nalaze podaci o obavljenim kupoprodajnim transakcijama od 2012.g. do danas, dostavljeni od Porezne uprave. Ovlaštenim procjeniteljima omogućen je pristup informacijama potreban za kvalitetan stručni rad. Budu li kao usporedive cijene iz Informacijskog sustava tržišta nekretnina, određene one postignute iz prethodnog perioda, one će biti korigirane koeficijentima za korekciju izračunatu iz hedonističkog indeksa nekretnina Hrvatske Narodne Banke tj. zamjenskog indeksa cijena stambenih nekretnina za područje Grada Zagreba, Hrvatske ili Jadrana.

#### 3.2.Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta

Obzirom na prikupljene podatke, a prema Zakonu o procjeni nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za izračun tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta primjenjena je poredbena metoda.

Poredbena metoda obuhvaća analiziranje tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, istih su ili usporedivih karakteristika, pa tako i postignutih kupoprodajnih iznosa unutar nekoliko prethodnih godina.

Predmetna građevinska zemljišta imaju karakteristike koje je usporedive s odabranim realiziranim transakcijama.

#### 3.3.Zbirka kupoprodajnih cijena

Podaci za poredbeni postupak koji su primjenjeni za utvrđivanje tržišne vrijednosti, u konkretnom slučaju procjene predmetnih građevinskih zemljišta, preuzeti su iz baze podataka „eNekretnine“, a odnose se na raspoložive lokacije koje su sličnih obilježja, čije su karakteristike slične obzirom na namjenu površina .

A) Podaci kupoprodajnih cijena građevinskih zemljišta za poredbeni postupak procjene vrijednosti građ. zemljišta k.č.377 k.o.Donja Pačetina koje prema Pravilniku o metodama vrijednosti procjene nekretnina – članak 10- spada u1.kategoriju zemljišta. Prva kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Br.	Katast. z.k.č./ k.o.	Nekretn.	Ukupna prodaj. površ(m2)	Dat. Ugov.	Prostorni plan	Ukupna Cijena (kn)	Cijena/ kn /m2
1.	k.č. 2104 k.o. Pustodol	građevin. zemlj.	5.877,00 m2	03.05. 2017.	I1- gosp. namj.,pret. industr.	680.000,00 kn	115,70 kn/m2
2.	k.č. 1999 k.o. Pustodol	građevin. zemlj.	8.122,0 m2	31.10. 2016.	I1- gosp. namj.,pret. industr.	800.000,00 kn	98,49 kn/m2
3.	k.č. 1980 k.o. Pustodol	građevin. zemlj.	8.734,00 m2	08.04. 2015.	I1- gosp. namj.,pret. industr.	600.000,00 kn	68,69 kn/m2
4.	k.č. 1950 k.o. Pustodol	građevin. zemlj.	2.942,00 m2	07.11. 2016.	I1- gosp. namj.,pret. industr.	220.000,00 kn	74,77 kn/m2
5.	k.č. 2107 k.o. Pustodol	građevin. zemlj.	2.967,00 m2	12.05. 2016.	I1- gosp. namj.,pret. industr.	140.000,00 kn	47,18 kn/m2

#### 4. IZRAČUN

##### 4.1. IZRAČUN VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA- poredbena metoda

Obzirom na godišta obavljenih kupoprodajnih transakcija, cijene prodanih nekretnina izražene na bazi m2 iz baze kupoprodajnih cijena potrebno je korigirati pomoću hedonističkog indexa cijena HNB, tj. zamjenskog indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku koji obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina na području Republike Hrvatske, ovisno o geografskom položaju predmetne nekretnine, što u ovom slučaju podpada pod područje „ostalo“, te ih svesti na dan vrednovanja.

Iz čega slijedi da je nekretnina iz privremenog izvadka nekretnina :  
pod rednim brojem:

1. Na k.č.2104 k.o.Pustodol, prema PPUOG Sveti Križ Začretje građevinsko zemljište, gospodarske pretežito industrijske namjene , ukupne prodane površine 5.877,0 m<sup>2</sup>, sa datumom sklapanja ugovora 03.05.2017. i ukupnom cijenom od 680.000,00 kn ili 115,70 kn/m<sup>2</sup>.  
(prema karakteristikama opisanim u Pravilniku o metodama vrijednosti procjene nekretnina - članak 10 - spada u 1. Kategoriju zemljišta)

Korekcija cijene pomoću indexa DZS:

-bazni index za područje „ostalo“ drugo tromjesjeće 2019. – 102,24  
(posljednji podatak)

-bazni index za područje „ostalo“ drugo tromjesjeće 2017. – 100,93  
-cijena iz ugovora 115,70 kn/m<sup>2</sup>

$$102,24/100,93 \times 115,70 \text{ kn/m}^2 = 117,20 \text{ kn/m}^2$$

Korigirana cijena = 117,20 kn/m<sup>2</sup>

2. Na k.č.1999 k.o.Pustodol, prema PPUOG Sveti Križ Začretje građevinsko zemljište, gospodarske pretežito industrijske namjene , ukupne prodane površine 8.122,0 m<sup>2</sup>, sa datumom sklapanja ugovora 31.10.2016. i ukupnom cijenom od 800.000,00 kn ili 98,49 kn/m<sup>2</sup>.  
(prema karakteristikama opisanim u Pravilniku o metodama vrijednosti procjene nekretnina - članak 10 - spada u 1. Kategoriju zemljišta)

Korekcija cijene pomoću indexa DZS:

-bazni index za područje „ostalo“ drugo tromjesjeće 2019. – 102,24  
(posljednji podatak)

-bazni index za područje „ostalo“ četvrto tromjesjeće 2016. – 98,26  
-cijena iz ugovora 98,49 kn/m<sup>2</sup>

$$102,24/98,26 \times 98,49 \text{ kn/m}^2 = 102,47 \text{ kn/m}^2$$

Korigirana cijena = 102,47 kn/m<sup>2</sup>

3. Na k.č.1980 k.o.Pustodol, prema PPUOG Sveti Križ Začretje građevinsko zemljište, gospodarske pretežito industrijske namjene , ukupne prodane površine 8.734,00 m<sup>2</sup>, sa datumom sklapanja ugovora 08.04.2015. i ukupnom cijenom od 600.000,00 kn ili 68,69 kn/m<sup>2</sup>.  
(prema karakteristikama opisanim u Pravilniku o metodama vrijednosti procjene nekretnina - članak 10 - spada u 1. Kategoriju zemljišta)

Korekcija cijene pomoću indexa DZS:

295

- bazni index za područje „ostalo“ drugo tromjesjeće 2019. – 102,24 (posljednji podatak)
- bazni index za područje „ostalo“ drugo tromjesjeće 2015. – 100,50
- cijena iz ugovora 68,69 kn/m<sup>2</sup>

$$102,24/100,50 \times 68,69 \text{ kn/m}^2 = 69,87 \text{ kn/m}^2$$

Korigirana cijena = 69,87 kn/m<sup>2</sup>

4. Na k.č.1950 k.o.Pustodol, prema PPUOG Sveti Križ Začretje građevinsko zemljište, gospodarske pretežito industrijske namjene , ukupne prodane površine 2.942,00 m<sup>2</sup>, sa datumom sklapanja ugovora 07.11.2016. i ukupnom cijenom od 220.000,00 kn ili 74,77 kn/m<sup>2</sup>.  
(prema karakteristikama opisanim u Pravilniku o metodama vrijednosti procjene nekretnina - članak 10 - spada u 1. Kategoriju zemljišta)

Korekcija cijene pomoću indexa DZS:

- bazni index za područje „ostalo“ drugo tromjesjeće 2019. – 102,24 (posljednji podatak)
- bazni index za područje „ostalo“ četvrto tromjesjeće 2016. – 98,26
- cijena iz ugovora 74,77 kn/m<sup>2</sup>

$$102,24/98,26 \times 74,77 \text{ kn/m}^2 = 77,79 \text{ kn/m}^2$$

Korigirana cijena = 77,79 kn/m<sup>2</sup>

5. Na k.č.2107 k.o.Pustodol, prema PPUOG Sveti Križ Začretje građevinsko zemljište, gospodarske pretežito industrijske namjene , ukupne prodane površine 2.967,00 m<sup>2</sup>, sa datumom sklapanja ugovora 12.05.2016. i ukupnom cijenom od 140.000,00 kn ili 47,18 kn/m<sup>2</sup>.  
(prema karakteristikama opisanim u Pravilniku o metodama vrijednosti procjene nekretnina - članak 10 - spada u 1. Kategoriju zemljišta)

Korekcija cijene pomoću indexa DZS:

- bazni index za područje „ostalo“ drugo tromjesjeće 2019. – 102,24 (posljednji podatak)
- bazni index za područje „ostalo“ drugo tromjesjeće 2016. – 100,52
- cijena iz ugovora 47,185 kn/m<sup>2</sup>

$$102,24/100,52 \times 47,18 \text{ kn/m}^2 = 47,98 \text{ kn/m}^2$$

Korigirana cijena = 47,98 kn/m<sup>2</sup>

Predmetna nekretnina	Datum kupoprodaje	Površina (m2)	Korigirana Cijena(kn/m2)	Odstupanje od prosj.cijene(%)
k.č. 2104 k.o. Pustodol	03.05. 2017.	5.877,00 m2	117,20 kn/m2	47,10%
k.č. 1999 k.o. Pustodol	31.10. 2016.	8.122,0 m2	102,47 kn/m2	23,36%
k.č. 1980 k.o. Pustodol	08.04. 2015.	8.734,00 m2	69,87 kn/m2	-15,88%
k.č. 1950 k.o. Pustodol	07.11. 2016.	2.942,00 m2	77,79 kn/m2	-6,34%
k.č. 2107 k.o. Pustodol	12.05. 2016.	2.967,00 m2	47,98 kn/m2	-42,23%
Prosječna korigirana kupoprodajna cijena			83,06 kn/m2	

Ako kupoprodajne cijene zemljišta iz odabranih ugovora odstupaju više od 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog interkvalitativnog izjednačenja, transakcije nisu po tržišnim uvjetima i ne smatraju se pogodnim za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

Predmetna nekretnina	Datum kupoprodaje	Površina (m2)	Korigirana Cijena(kn/m2)	Odstupanje od prosj.cijene(%)
k.č. 1999 k.o. Pustodol	31.10. 2016.	8.122,0 m2	102,47 kn/m2	22,90 %
k.č. 1980 k.o. Pustodol	08.04. 2015.	8.734,00 m2	69,87 kn/m2	-16,19 %
k.č. 1950 k.o. Pustodol	07.11. 2016.	2.942,00 m2	77,79 kn/m2	-6,69 %
Prosječna korigirana kupoprodajna cijena			83,37 kn/m2	

Na temelju dobivenih podataka , poredbenom metodom prosječna jedinična cijena (za 1 m2) predmetnog građevinskog zemljišta procjenjuje se s iznosom od 83,37 kn/m2.

297

Jedinična cijena izračunata s iznosom od 83,37 kn/m<sup>2</sup> ( 11,22 E/m<sup>2</sup>) određuje ukupnu vrijednost građ. zemljišta na k.č.br.377, k.o.Donja Pačetina površine 4.277,00 m<sup>2</sup>, što ukupno iznosi 356.573,49 kn ili 47.987,94 Eura (prema srednjem tečaju HNB na dan 12.11.2019.- 1EUR= 7,427660 kn)

	Površina/m <sup>2</sup> /	Jed. Cijena /m <sup>2</sup> /Eur	Ukupna cijena EUR
k.č.br. 377 k.o. Donja Pačetina	4.277,00m <sup>2</sup>	(83,37 kn/m <sup>2</sup> ) 11,22 Eura/m <sup>2</sup>	47.987,94 Eura
Zaokruženo:			48.000,00 Eura
Slovima:	Slovima: četrdesetosamtisućaeura		

B) Podaci kupoprodajnih cijena građevinskih zemljišta za poredbeni postupak procjene vrijednosti građ. zemljišta k.č.386/1 k.o.Donja Pačetina koje prema Pravilniku o metodama vrijednosti procjene nekretnina – članak 10- spada u 2.kategoriju zemljišta. Druga kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Prema prilogu 4. istog Pravilnika koji određuje orijentacijske odnose vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju ,II.kategorija zemljišta ima 50-80% udjela vrijednosti u odnosu na I. kategoriju zemljišta. Prema tome :

$$83,37\text{kn/m}^2 : x = 100 : 65 \quad \text{iz čega slijedi} \quad x = 65 \times 83,37\text{kn/m}^2 / 100$$

$$x = 54,19 \text{ kn/m}^2$$

Na temelju podataka iz pravilnika, a uzevši u obzir poredbenom metodom dobivenu prosječnu jediničnu cijena građevinskog zemljišta I. kategorije, zemljište II. kategorije procjenjuje se s iznosom od 54,19 kn/m<sup>2</sup>.

Jedinična cijena izračunata s iznosom od 54,19 kn/m<sup>2</sup> ( 7,29 E/m<sup>2</sup>) određuje ukupnu vrijednost građ. zemljišta na k.č.br.386/1, k.o.Donja Pačetina površine 324,0 m<sup>2</sup>, što ukupno iznosi 17.557,56 kn ili 2.361,96 Eura (prema srednjem tečaju HNB na dan 12.11.2019.- 1EUR= 7,427660 kn).

	Površina/m <sup>2</sup> /	Jed. Cijena /m <sup>2</sup> /Eur	Ukupna cijena EUR
k.č.br. 386/1 k.o.Donja Pačetina	324,0m <sup>2</sup>	(54,19 kn/m <sup>2</sup> ) 7,29Eura/m <sup>2</sup>	2.361,96 Eura
Zaokruženo:			2.360,00 Eura
Slovima:	Slovima: dvijetisućetrstošezdeseteura		

## UREĐENJE DVORIŠTA

Tlocrtna projekcija zgrade iznosi 1.083,63 m<sup>2</sup>, pa se ostatak dvorišta na k.č.377 i 386/1k.č. k.o. Donja Pačetina nalazi na površini od 3.517,35 kn

Ukupna površina zemljišta  
 $4277\text{m}^2 + 324\text{m}^2 = 4601,0\text{m}^2$

Površina dvorišta na k.č. 377 i k.č.386/1 k.o.Donja Pačetina  
 $4601,0\text{m}^2 - 1.083,63\text{m}^2 = 3.517,37\text{kn}$

- paušalno uređenje dvorišta - asfaltirana površina , travnata površina, voćnjak, ograda iznosi 10 E/m<sup>2</sup>

$3.517,37\text{m}^2 \times 10,0\text{Eu/m}^2 = 35.517,37\text{Eura}$

## 4.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZGRADE - troškovna metoda

### 4.2.1. Izračun

#### -Građevinska vrijednost nekretnine

Nova građevinska vrijednost se izračunava kao produkt neto korisne površine (NKP) i jedinične cijene građenja za 1,0 m<sup>2</sup> ekvivalentnog objekta. Jedinična cijena objekta 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 i prema tržišnim cijenama ekvivalentnih objekata na predmetnoj lokaciji.

U jediničnoj cijeni, etalonskoj cijeni građenja, obuhvaćeni su svi troškovi u vezi sa izgradnjom kao i sva projektna dokumentacija.

Jedinična cijena gradnje ekvivalentne zgrade Jc  
Nova građevinska vrijednost NGV

$$Jc = 500,00 \text{ E/m}^2$$

$$NGV = NKP \times Jc = 2.144,27 \text{ m}^2 \times 500,0 \text{ E/m}^2 = 1.072.135,00 \text{ Eura}$$

#### - Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene :	2019.
Godina građenja:	2003-2004.
Godina rekonstrukcije:	-
Starost zgrade :	16 god.
Održivi vijek korištenja (OVK-Prilog 9. Pravilnika)	60 god.
Preostali vijek korištenja	44 god.
Odabrani faktor korištenja 3	A lokacija /tržište 3
FK- prema uvjetima insitu:	B zgrada općenito 2
Prilog 10. Pravilnika (Fk=od 1,0 do 5,0)	C stanje zgrade 1
Relativna starost (G/OVK“)	26,0 %
Ostatak održivog vijeka (OOVK) 50% ,	0,50 x 60 = 30 god
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK“)	60-30 30 god

Linearni otpis((OVK"-OOVK)/OVK")

30/60= 0,5

50 %

Preostala vrijednost :

536.067,50 Eura

#### 4.2.2. Doprinosi i priključci

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1m<sup>3</sup> BV zgrade.

Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi:

$K1 = 9.591,33 \text{ m}^3 \times 12,00 \text{ kn/m}^3 \text{ BV} = 115.095,96 \text{ kn}$

Cijena elektro priključaka iznosi = 1.350,0 kn/Kw

$20 \text{ Kw} \times 1.350,0 \text{ kn} = 27.000,00 \text{ kn}$

Ukupna vrijednost

$K = K1 + K2 = 115.095,96 \text{ kn} + 27.000,00 = 142.095,95 \text{ kn}$

#### 4.2.3. Prekoračenje međe građenjem

Prema geodetskoj izmjeri od strane Damira Popovića dipl. ing. geod. zgrada je na k.č.377 k.o.Donja Pačetina prekoračila među građenjem i izgrađena je dijelom na susjednoj čestici k.č. 358/1 k.o. Donja Pačetina na površini od 3,52 m<sup>2</sup>. Obzirom da k.č.358/1 ima karakteristike koje odgovaraju građevinskom zemljištu II. kategorije, jedinična cijena izračunata s iznosom od 54,19 kn/m<sup>2</sup> ( 7,29 E/m<sup>2</sup>) sada određuje ukupnu vrijednost građ. zemljišta na k.č.br.358/1,k.o.Donja Pačetina. Potrebno je izračunati jediničnu cijenu zemljišta u trenutku građenja zgrade t.j. 2004.godine.

-bazni index za područje „ostalo“ drugo tromjesječje 2019. – 102,24 (posljednji podatak)

-bazni index za područje „ostalo“ prvo tromjesječje 2004. – 81,35  
-cijena 2019. god. 54,19 kn/m<sup>2</sup>

$81,35/102,24 \times 54,19 \text{ kn/m}^2 = 43,11 \text{ kn/m}^2$

Korigirana cijena = cijena u vrijeme gradnje - 2004.god. = 43,11 kn/m<sup>2</sup>

301

$$43,11 \text{ kn/m}^2 \times 3,52 \text{ m}^2 = 151,74 \text{ kn}$$

Kamatna stopa na nekretninu ( Pravilnik o metodama procjene nekretnina – Prilog 14.)  
Iznosi 44,96, pa prema tome naknada za prekoračenje međe građenjem iznosi:

$$151,74 \text{ kn} \times 44,96 = 6.822,23 \text{ kn}$$

Tržišna vrijednost povlasne nekretnine utvrđuje se odvojeno kao zbroj vrijednosti zemljišta i vrijednosti cijele zgrade, od čega se oduzima sadašnja vrijednost iznosa naknade za prekoračenje međe građenjem

#### REKAPITULACIJA

nekretnina	Cijena EUR	Cijena KN
Zemljište k.č. 377 k.o. Donja Pačetina	48.000,00 Eura	356.527,68 kn
Zemljište k.č. 386/1 k.o. Donja Pačetina	+ 2.361,96 Eura	17.543,83kn
Doprinosi i Priključci	+ 19.130,64 Eura	142.095,95 kn
Zgrada	+536.067,50 Eura	3.981.727,12 kn
Uređenje dvorišta (prosječno 10 E/m <sup>2</sup> )	+ 35.517,37 Eura	263.810,94 kn
UKUPNO	641.077,47 Eura	4.761.705,48 kn
Odbitak naknade za prekoračenje međe građenjem	- 918,48 Eura	6.822,23 kn
SVEUKUPNO	640.158,92 Eura	4.754.882,65 kn

## 5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Prema relevantnim podacima, te na temelju pregleda stanja u naravi, utvrđuje se sveukupna tržišna vrijednost nekretnine – poslovno, stambeno, uredsko skladišne ( proizvodne) zgrade na k.č.br. 377 i k.č. br.386/1 u k.o. Donja Pačetina sa iznosom:

640.158,92 EURA

slovima : šestočetrdesettisućastopedesetosameuradevedesetdvacenta

Što prema srednjem tečaju HNB-e dana 12.11.2019.- 1EUR= 7,427660 kn.  
odgovara vrijednosti od:

4.754.882,65 kn

slovima:

četrimilijunasedamstopedesetčetritisućeosamstoosamdesetdvijekunešezdesetpetlipa

Napomena: obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procjenu vrijednosti

## 6. IZJAVA VJEŠTAKA

Procjenjena vrijednost izrađena je prema podacima iz „e nekretnine“, PPUOG Sveti Križ Začretje, uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog vještačkog nalaza i stvarnim stanjem u naravi. Prilikom izrade ovog nalaza kao relevantni korišteni su podaci iz baze Informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“koje je izradilo Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja pa vještak ne snosi odgovornost za njihovu točnost.

Utvrđeni iznos cijene nekretnine procjenjen je u skladu sa važećim propisima, pravilima struke i spoznaje vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnina.

Elaborat izradila:

Rajka Matković dipl.ing.arh.

U Zagrebu, studeni 2019.

803

