



info@m-investa.hr
www.m-investa.hr

međimurje - investa d.o.o.

Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16, 40 000 Čakovec

Tel. +385 (0) 40 390 833; 390 834; Fax. 390 835

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: **Gospodarska zgrada**

Lokacija: **Ulica braće Radić 125, HR-48214 Sveti Ivan Žabno
Koprivničko - križevačka županija**

Naručitelj: **TAHO SERVIS d.o.o. Sveti Ivan Žabno, Ulica braće Radić 125
HR-48214 Sveti Ivan Žabno, Koprivničko - križevačka županija
OIB: 58914254016**

Čakovec, lipanj 2017.

SADRŽAJ

SAŽETAK PROCJENE

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina

1. UVOD
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA
3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU
4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)
5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA
6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - troškovna metoda
 - 7.1. Zemljište
 - 7.2. Doprinosi i priključci
 - 7.3. Zgrada
 - 7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema
 - 7.5. Uzgredni troškovi

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - prihodovna metoda
 - 8.1. Zakupnina
 - 8.2. Opća prihodovna metoda
9. PONDERIRANJE (7. + 8.)
10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja

Izjava procjenitelja

Prilozi:

- ~ e-izvadak iz zemljišne knjige
- ~ e-izvod iz katastarskog plana
- ~ e-prijepis posjedovnog lista
- ~ građevna dozvola
- ~ izvod iz projektne dokumentacije
- ~ geoportal DGU

SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: **TAHO SERVIS d.o.o. Sveti Ivan Žabno, Ulica braće Radić 125
HR-48214 Sveti Ivan Žabno, Koprivničko - križevačka županija
OIB: 58914254016**

Lokacija: **Ulica braće Radić 125, HR-48214 Sveti Ivan Žabno**

Nekretnina: **Gospodarska zgrada**

Vlasništvo i identifikacija:

Zgrada je upisana u ZK i ucrтана u katastar. Građevinska dozvola je izdana za garažu za teretna vozila dok se u naravi radi o natkrivenom teniskom igralištu.

zk.ul.br.
2798

k.o.
Novi Glog

zk.čest.br.
757/1

Vlasništvo: TAHO SERVIS d.o.o., OIB: 58914254016, Sv. I. Žabno, B. Radića 125 (1/1)

Navedena nekretnina ima potrebne dozvole za legitimitet (legalnost izgradnje):

~građevinska dozvola:	Ima
~uporabna dozvola:	Nije predložena
~energetski certifikat:	Nije predložen
~površina nekretnina u ZK:	Usklađena s upisom u katastar
~opis nekretnina u ZK:	Ne odgovara stanju na terenu

Datum procjene: 14. lipnja 2017. godine

Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu

Tržišna vrijednost:**60.000,00 €**

odnosno

444.000,00 knprema srednjem tečaju
HNB na dan procjene

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

DRAGUTIN MATOTEK, dipl. ing.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
OIB: 39712570602

MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o.
Ruđera Boškovića 16, Čakovec
OIB: 58604606434

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-481/16-4

Varaždin, 21. prosinca 2016.g.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14., 123/15. i 29/16), povodom zahtjeva pravne osobe "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o., predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, R. Boškovića 16, dozvoljava se obavljanje poslova sudskih vještačenja **za područje graditeljstva i procjenu nekretnina**, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Pravna osoba "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, R. Boškovića 16, podnijela je po ovlaštenoj osobi zahtjev za dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja pravne osobe za područje graditeljstva i procjene nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka za pravnu osobu i za fizičke osobe – imenovanih vještaka Dragutina Matoteka, Ratka Matoteka i Vjerana Mesarića, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom Dragutinom Matotekom od 20. prosinca 2012. godine broj 4 Su-533/12-4, Ratkom Matotekom od 20. prosinca 2016. godine broj 4 Su-532/12-4, Vjeranom Mesarićem od 11. travnja 2016. godine broj 4 Su-78/15-12, te izvadak iz sudskog registra nadležnog trgovačkog suda za pravnu osobu.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da cit. pravna osoba udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica suda odlučila udovoljiti zahtjevu.

U skladu sa odredbama čl. 37. Pravilnika, pravna osoba unijeti će se u Popis pravnih osoba za obavljanje poslova vještačenja.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica suda odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-483/16-4
Varaždin, 21. prosinca 2016. godine

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. I 82/16) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Dragutin Matotek, dipl.ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-533/12-4 od 20. prosinca 2012. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dragutin Matotek, dipl.ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13 podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom 4 Su-533/12-4 od 20. prosinca 2012. godine te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Dragutin Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. pismohrana



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-484/16-4

Varaždin, 21. prosinca 2016. godine

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. I 82/16) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Ratko Matotek, dipl.ing. građevinarstva iz Čakovca, Braće Vajs 13 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-532/12-4 od 20. prosinca 2012. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Ratko Matotek, dipl.ing. građevinarstva iz Čakovca, Braće Vajs 13 podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom 4 Su-463/12-4 od 20. prosinca 2012. godine te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Ratko Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. pismohrana

1. UVOD

Naručitelj: **TAHO SERVIS d.o.o. Sveti Ivan Žabno, Ulica braće Radić 125
HR-48214 Sveti Ivan Žabno, Koprivničko - križevačka županija
OIB: 58914254016**

Nekretnina: **Gospodarska zgrada**

Lokacija: **Ulica braće Radić 125, HR-48214 Sveti Ivan Žabno
Koprivničko - križevačka županija**

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15)
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći

nalaz i mišljenje vještaka ***procjembeni elaborat***

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**
Osnovica: **Tržišna vrijednost**
Svrha: **Prodaja u likvidacijskom postupku**

***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.*

Datum očevida: **08.06.2017.**
Dan kakvoće: **08.06.2017.**
Dan vrednovanja: **08.06.2017.**

***Dan kakvoće** predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.*
***Dan vrednovanja** predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.*

2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud:	Bjelovar	
ZK odjel:	Križevci	
Katastarska općina:	Novi Glog	
Uložak broj:	2798	
Poduložak broj:	-	
Čestica:	757/1	
Opis nekretnine:	- zgrada u Vukovu	194,00 čhv
	- dvor	345,00 čhv
	Sveukupno:	539,00 čhv
Vlasništvo:	TAHO SERVIS d.o.o., OIB: 58914254016, Sv. I. Žabno, B. Radića 125 (1/1)	
Katastar:	kat.čest.br. 757/1	
	k.o. Novi Glog	
	- zgrada	697,00 m2
	- dvor	1.242,00 m2
	Sveukupno:	1.939,00 m2
<i>Površine u ZK i katastru su usklađene.</i>		
Teret:	Ima, vidljivo iz priloženog ZK izvotka. Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) <i>Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.</i>	

Legalitet:

- Zgrada je upisana u ZK i ucrtana u katastar. Građevinska dozvola je izdana za garažu za teretna vozila dok se u naravi radi o natkrivenom teniskom igralištu.
- Za zgradu je ishoda Građevina dozvola izdana od Pododsjeka za prostorno uređenje, graditeljstvo i imovinsko - pravne poslove Ureda državne uprave u Koprivničko - križevačkoj županiji, Ispostava Križevci, KLASA: UP I 361-03/03-02/52, URBROJ: 2137-03/2-03-4 od 29.05.2003. godine, pravomoćna 03.06.2003. godine.
Građevna dozvola odnosi se i na zgradu (praonica teretnih vozila) izgrađenu na susjednoj kat.čest.br. 756/2, k.o. Novi Glog, koja nije predmet procjene.
- Uvidom u navedenu dozvolu i projektnu dokumentaciju kao i stanje na terenu, utvrđeno je da je zgrada izgrađena sukladno navedenoj dozvoli u pogledu vanjskih gabarita ali nije izgrađena sukladno namjeni građevine - u naravi se radi o zatvorenom teniskom igralištu. Zgrada se bez većih ulaganja može prenamijeniti u projektiranu namjenu.
- Nekretnina nema neposredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu, već preko kat.čest.br. 757/2 i 758/2, k.o. Novi Glog u vlasništvu privatnih osoba ili preko prednjih kat.čest.br. 758/1 i 756/3 iste k.o. također u vlasništvu privatnih osoba. Pravo služnosti prolaza i provoza nije upisano u zemljišnu knjigu.
- Energetski certifikat nije predložen.

Ostale napomene:

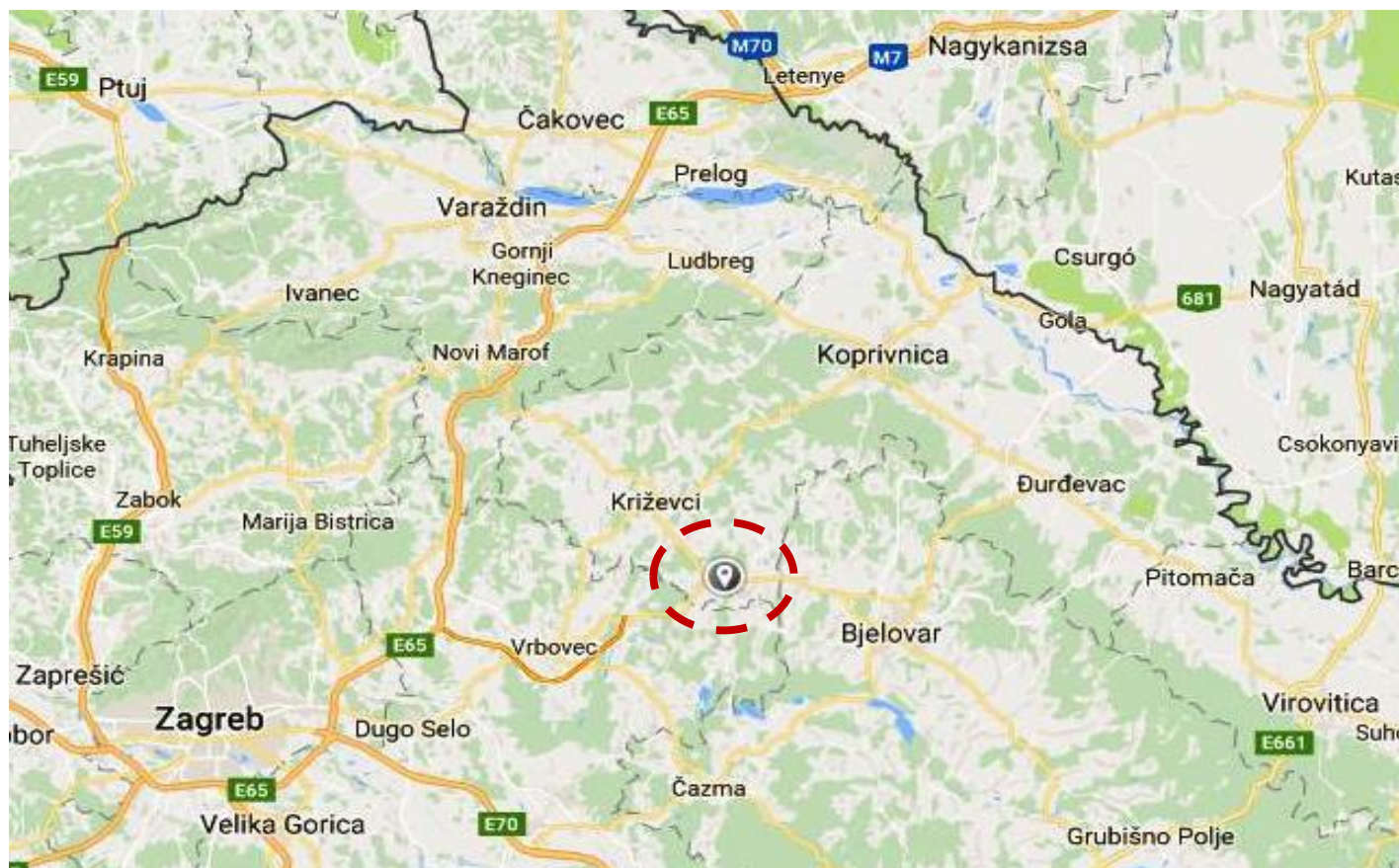
- Zgrada se na dan očevida koristi.
- Gospodarska zgrada nema dodijeljen kućni broj. Kućni broj 125 odnosi se na obiteljsku stambenu zgradu izgrađenu na susjednoj kat.čest.br. 758/1, k.o. Novi Glog.

Posebne pretpostavke:

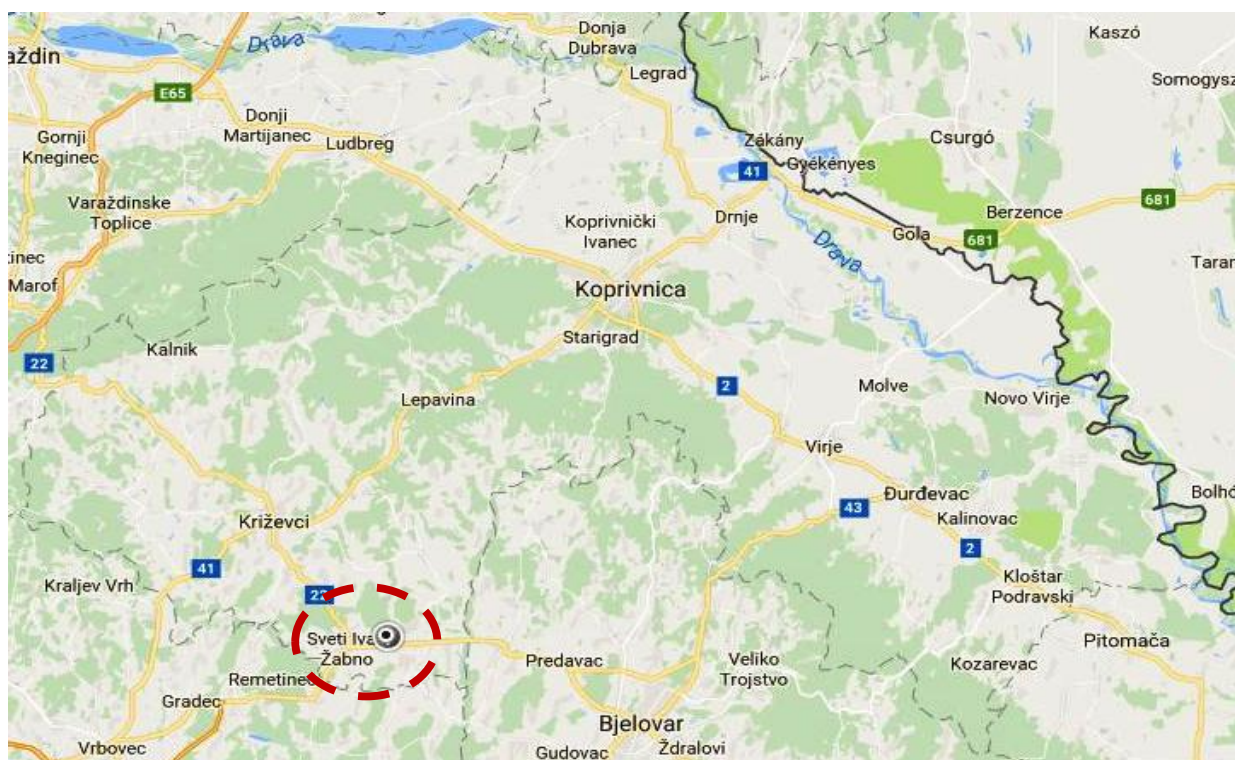
Nema.

POLOŽAJ I LOKACIJA

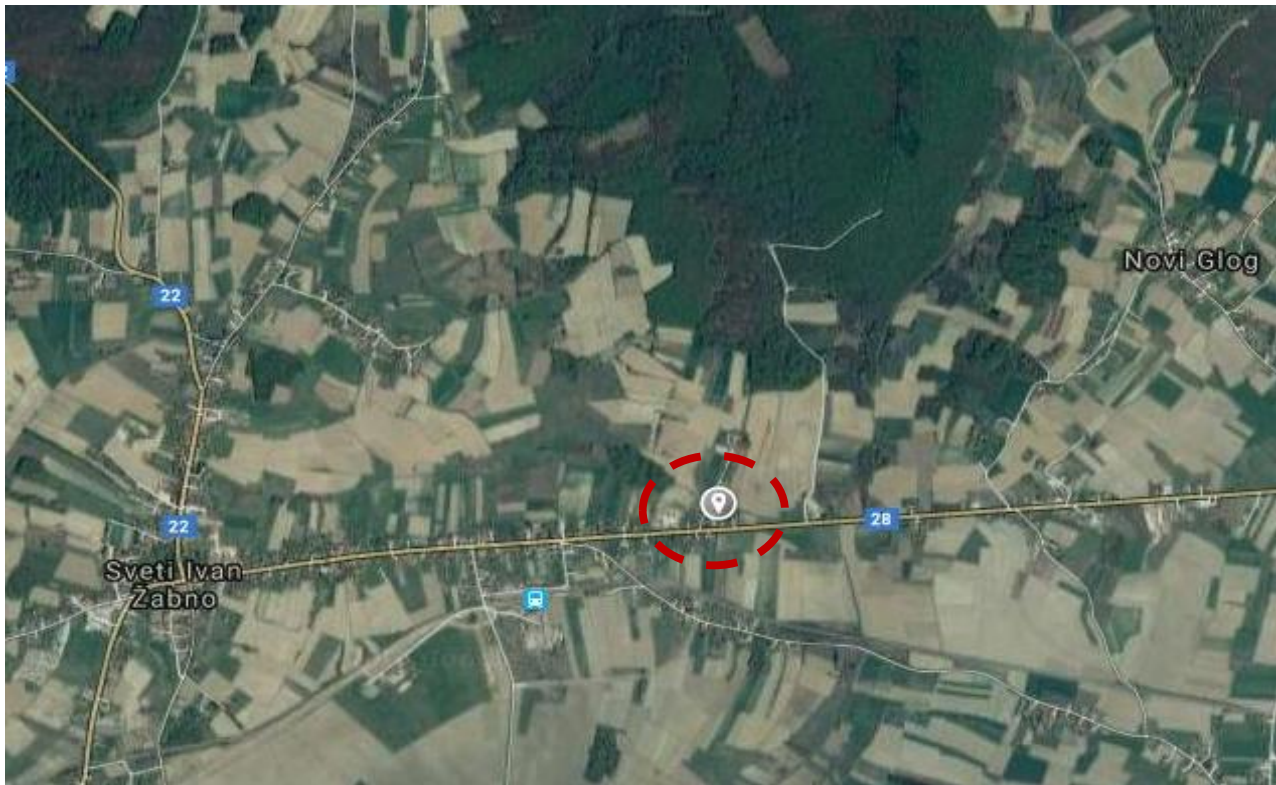
Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: www.google.com

Kartografski prikaz - mikrolokacija (položaj unutar naselja)

Izvor: *www.google.com*

Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: *Ulica braće Radić 125, HR-48214 Sveti Ivan Žabno
Koprivničko - križevačka županija*

Predmetna nekretnina nalazi se u rubnom (istočnom) dijelu naselja Sveti Ivan Žabno.

Okolne nekretnine su obiteljske kuće, teniski tereni te oranice i livade.

Neposredan pristup nekretnini s javne prometne površine nije omogućen.

Parkiranje je omogućeno na parceli na šljunčanom platou.

Javna komunalna infrastruktura

Izvedena je slijedeća javna komunalna infrastruktura na koju je moguće priključenje:

- vodovod
- električna struja
- plin
- telefon
- kanalizacija

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana (imisije i sl.).

TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

PROSTOR	tlocrtna površina m ²	koeficijent	NGP m ²	BGP m ²	BV m ³
Gospodarska zgrada					
Prizemlje					
gospodarska zgrada	680,00	1,00	680,00	k =	h =
				1,025	4,35 m
UKUPNO:	680,00		680,00	697,00	3.031,95

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Gospodarska zgrada

Ulica braće Radić 125, HR-48214 Sveti Ivan Žabno

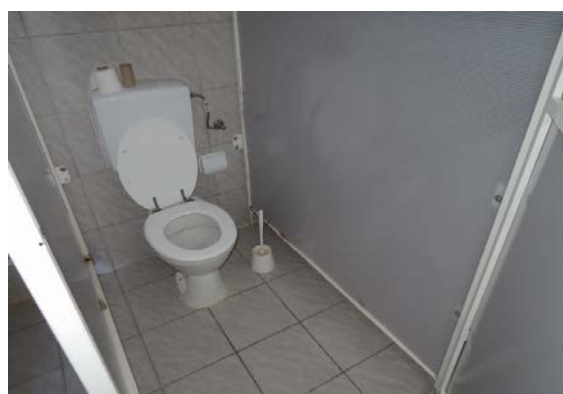
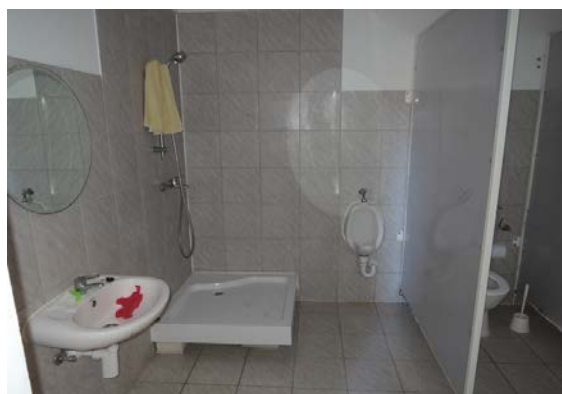
NGP = 680,00 m²

BGP = 697,00 m²

BV = 3.031,95 m³

3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU





4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Priključci

vodovod	-	priključen preko susjedne čestice
telefon	-	nije priključen
el. struja	-	priključena preko susjedne čestice
plin	-	nije priključen
kanalizacija	-	priključena preko susjedne čestice

Zgrada -

Gospodarska zgrada

Namjena:	tenisko igralište sa sanitarnim čvorom	
Godine građenja:	1990	
Godina uređenja:	2012 uređen sanitarni čvor	
Etaže:	prizemlje	
Položaj:	u središnjem dijelu parcele	
Prostorije:	u svemu prema točki Tabelarni prikaz geometrijskih podataka	
Temelji:	betonski	
Nosiva konstrukcija:	izvedena od metalnih cijevnih profila	
Međukatna konstrukcija:	-	
Krovna kon. + pokrov:	čelično krovište pokriveno valovitim limenim pločama	
Limarija:	-	
Pročelje:	ožbukano i obojeno ili obloženo limom	
Vanjska stolarija:	drveni prozori ostaljeni jednostrukim staklom, drvena tesarska vrata velikih	
Pregradni zidovi:	od gipskartonskih ploča	
Obrada zidova:	neobrađeni, djelomično ožbukani i obojeni ili obloženi keramičkim pločicama	
Obrada podova:	betonska podloga ili keramičke pločice	
Unutarnja stolarija:	-	
Instalacije:	Električne:	provedene
	Telefon:	nije proveden
	Vodovod:	proveden
	Kanalizacija:	provedena
	Plin:	nije proveden
	Grijanje:	-
	Hlađenje:	-
	Topla sanitarna voda: pomoću elektro bojlera	
	Dodatne instalacije: ventilacija	
Sanitarije:	keramička wc školjka, pisoar, umivaonik i tuš kada	
Okoliš:	neuređen	
Opći dojam:	zgrada je konstruktivno u dobrom stanju	
Napomena:	na dan očevida zgrada se koristi	

5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina (Izvor: Državni zavod za statistiku)

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Ø 2010. = 100) Indices (Ø 2010 = 100)						
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	
2013.	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,65	94,98	
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23	
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36	
	Q4	93,81	96,68	91,78	90,96	95,19	95,34	
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64	
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85	
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30	
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15	
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85	
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13	
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89	
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82	
2016.	Q1	91,62	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87	
	Q2	90,78	86,24	91,06	88,79	91,71	92,15	
	Q3	91,71	87,03	92,02	90,61	93,06	89,60	
	Q4	91,20	85,38	91,72	89,36	92,68	90,08	

Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)



Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)

Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

U nastavku su priloženi podaci dostupni u sustavu eNekretnine za građevinska zemljišta na predmetnom području koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene preko objavljenih indeksa razvijenosti područja

Ulazni podaci za zemljište

Datum prodaje / ponude	19.08.2014.	21.11.2013.	30.07.2015.	14.01.2016.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Križevci	Križevci	Križevci	Križevci
	kat.čest.br.			
	14120/6	714/1	8779/1	14120/1
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	600.000,00	37.500,00	20.000,00	150.000,00
Prodajna cijena (€)	81.031,51	5.064,47	2.701,05	20.257,88
Površina (m2)	10.000,00	520,00	236,00	2.500,00
Cijena (€/m2)	8,10	9,74	11,45	8,10

U nastavku su priloženi podaci iz postojećih ugovora o zakupu sličnih prostora dostupni vještaku koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene preko objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Ulazni podaci za zakupninu

Datum prodaje / ponude	31.03.2016.	31.03.2016.	24.08.2016.	31.03.2016.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Mursko Središće	Čakovec	Virje	Mursko Središće
	Rudarska ulica 1	Ulica Josipa Kozarca 15	Đure Sudete 5	Rudarska ulica 1
Izvor podataka o cijeni	ugovor	ugovor	ugovor	ugovor
Iznos zakupa (€)	1.500,00	1.821,00	131,00	1.507,00
Površina (m2)	500,00	807,59	80,00	517,24
Cijena (€/m2)	3,00	2,25	1,64	2,91

6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

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.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

☐ POREDBENA METODA

☐ PRIHODOVNA METODA

☐ TROŠKOVNA METODA

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

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

☒ **POREDBENA METODA - za zemljište i zakup**

☒ **PRIHODOVNA METODA - odabrana metoda**

☒ **TROŠKOVNA METODA - samo kao potpora odabranoj metodi za provjeru rezultata**

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

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

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.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvedu iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

PRIHODOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$M = (q^n - 1)/q^n(q - 1)$$

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

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

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

7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - troškovna metoda

7.1. Zemljište

Procjena vrijednosti zemljišta izračunata je poredbenom metodom.

Datum prodaje / ponude		19.08.2014.	21.11.2013.	30.07.2015.	14.01.2016.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Križevci	Križevci	Križevci	Križevci	Križevci
	kat.čest.br.				
	14120/6	714/1	8779/1	14120/1	
Kategorija zemljišta	I	I	I	I	
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	
Prodajna cijena (kn)	600.000,00	37.500,00	20.000,00	150.000,00	
Prodajna cijena (€)	81.031,51	5.064,47	2.701,05	20.257,88	
Površina (m2)	10.000,00	520,00	236,00	2.500,00	
Cijena (€/m2)	8,10	9,74	11,45	8,10	
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	85,57	85,57	85,57	85,57
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	63,96			
	Koeficijent korekcije (B/A)	0,75	0,75	0,75	0,75
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	6,08	7,31	8,59	6,08
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)		29,22%			
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	96,30	95,34	90,89	91,87
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	90,08			
	Koeficijent korekcije (B/A)	0,94	0,94	0,99	0,98
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	5,72	6,87	8,50	5,96
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	-5,00%	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Utjecaj prava služnosti kabela i prolaza	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	20,00%	-5,00%	-5,00%	10,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	10,00%	10,00%	10,00%	10,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	25,00%	0,00%	0,00%	15,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m2)		7,15	6,87	8,50	6,85

Srednja vrijednost (€/m2)	7,34
---------------------------	------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,14	-0,14	1,49	-0,16
Relativno odstupanje od medijana	2,00%	-2,00%	21,26%	-2,28%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,14	0,14	1,49	0,16
Kvadrat odstupanja	0,02	0,02	2,22	0,03
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	7,01			
Standardna devijacija	0,76			
Dvostruka standardna devijacija	1,51			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,48			

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano: **7,30 €m2**

Zemljište (m2)	Jedinična cijena (€/m2)	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
1.939,00	7,30	0,80	1,00	11.323,76	I
UKUPNO:				11.323,76	

7.2. Doprinosi i priključci

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m3 BV zgrade.

Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi :

$$K1 = 3.031,95 \text{ m}^3 \times 0,41 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 1.243,10 \text{ €}$$

Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi :

$$K2 = 3.031,95 \text{ m}^3 \times 0,24 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 727,67 \text{ €}$$

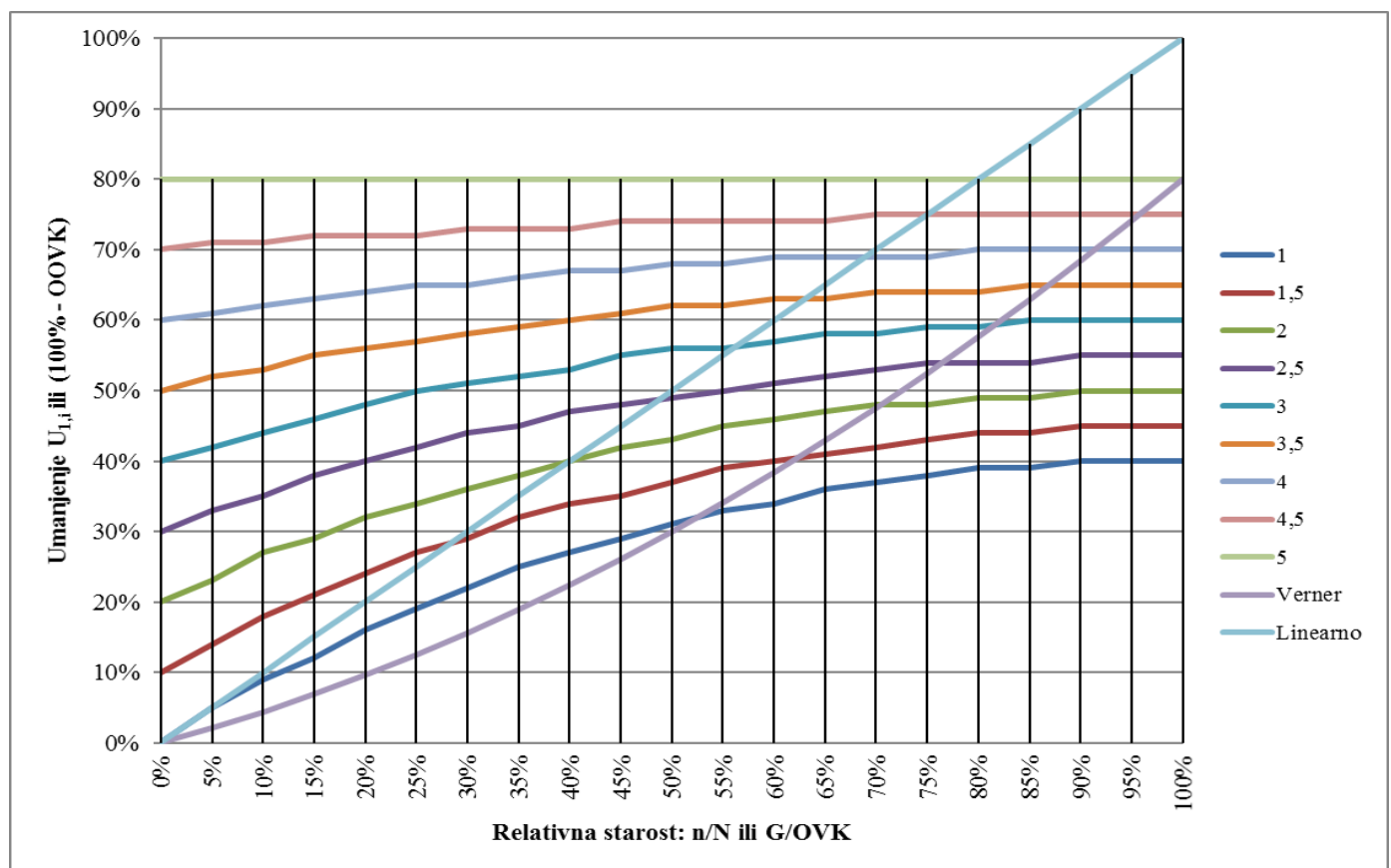
$$\text{Cijena priključaka iznosi : } K3 = 0,00 \text{ €}$$

$$\text{Ukupna vrijednost (K)} = K1 + K2 + K3 =$$

$$1.243,10 + 727,67 + 0,00 = \boxed{1.970,77} \text{ €}$$

FK matrica					
Kriterij			A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvršna lokacija* • velika potražnja za vrstom zgrade • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom zgrade • mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* • još postoji potražnja za vrstom zgrade • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom zgrade • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu



Grafikon. FK matrica

7.3. Zgrada - Gospodarska zgradaNGP = 680,00 m²

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 200 €/m² NGP
 ili 195 €/m² BGP

Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 680,00 × 200 = 136.000,00 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 200 × 1,00 = 200 €/m² NGP

Građevinska vrijednost (GV) =

680,00 × 200 = 136.000,00 €

Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:

Godina procjene: 2017

Godina građenja: 1990

Godina rekonstrukcije: 2012

Starost zgrade: 27

Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika): 40 god

Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika): 0% × OVK = 0 god

Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'): 40 god

Preostali vijek korištenja (OVK' - G): 13 god

Odabrani faktor korištenja

FK - prema uvjetima in situ:

Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)

A	lokacija/tržište	4,0	
B	zgrada općenito	3,0	
C	stanje zgrade	2,5	4,0

Relativna starost (Rs=G/OVK')= 67,5%

Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK): 31,0% × 40 = 12 god

Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK): 28 god

Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'): -70,0%
 -95.200,00 €

Preostala vrijednost: 40.800,00 €

Nova vrijednost radi potrebe osiguranja
--

136.000,00 € × 7,404527 kn/€ = 1.007.015,67 kn

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo **1.010.000,00 kn**

7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema

Troškovi vanjskog uređenja obuhvaćeni su u prethodnim stavkama.

Vu = €

7.5. Uzgredni troškovi

(projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

Ut = Nv × 3,5% = €

REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Zemljište, doprinosi i priključci:

1.	Zemljište	11.323,76	€
2.	Doprinosi i priključci	1.970,77	€
UKUPNO:		13.294,53	€

Zgrada i ostalo:

3.	Gospodarska zgrada	40.800,00	€
4.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	0,00	€
5.	Uzgredni troškovi	4.760,00	€
UKUPNO:		45.560,00	€

SVEUKUPNO:		58.854,53	€
-------------------	--	------------------	----------

Ostale okolnosti:

6.	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika)	0,00%	
		×	0,00 €
		=	0,00 €
7.	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika)	0,00%	
		×	0,00 €
		=	0,00 €

Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST:		58.854,53	€
---------------------------------	--	------------------	----------

NGP = 680,00 m²

GV / NGP = 87 €/m²

Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika:	1,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	58.854,53 €
	435.789,96 kn

* Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

Srednji tečaj HNB-a:

1 € =	7,404527	kn
--------------	-----------------	-----------

TV / NGP = 87 €/m²

8. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - prihodovna metoda

8.1. Zakupnina

	Datum prodaje / ponude	31.03.2016.	31.03.2016.	24.08.2016.	31.03.2016.
	Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	Mursko Središće	Čakovec	Virje	Mursko Središće
		Rudarska ulica 1	Ulica Josipa Kozarca 15	Đure Sudete 5	Rudarska ulica 1
	Izvor podataka o cijeni	ugovor	ugovor	ugovor	ugovor
	Iznos zakupa (€)	1.500,00	1.821,00	131,00	1.507,00
	Površina (m2)	500,00	807,59	80,00	517,24
	Cijena (€/m2)	3,00	2,25	1,64	2,91
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	74,54	102,52	67,49	74,54
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	63,96			
	Koeficijent korekcije (B/A)	0,86	0,62	0,95	0,86
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	2,57	1,40	1,55	2,50
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	91,87	91,87	89,60	91,87
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	90,08			
	Koeficijent korekcije (B/A)	0,98	0,98	1,01	0,98
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	2,52	1,37	1,56	2,45
Interkvalitativno izjednačenje	Veličina prostora	-10,00%	5,00%	-20,00%	-10,00%
	Lokacija	-10,00%	-20,00%	0,00%	-10,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	-15,00%	-15,00%	-15,00%	-15,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	-35,00%	-30,00%	-35,00%	-35,00%
	Ukupna korigirana cijena (€/m2)	1,64	0,96	1,01	1,59
Srednja vrijednost (€/m2)		1,30			

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,34	-0,34	-0,29	0,29
Relativno odstupanje od medijana	26,15%	-26,15%	-22,31%	22,31%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,34	0,34	0,29	0,29
Kvadrat odstupanja	0,12	0,12	0,08	0,08
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	1,30			
Standardna devijacija	0,32			
Dvostruka standardna devijacija	0,63			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,32			

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano: **1,30 €/m2**

ulica braće radić 125, sveti ivan žabno

9. PONDERIRANJE (7. + 8.)

Primijenjene metode procjenjivanja rezultirale su sljedećim indikatorima vrijednosti:

PRIMIJEJENA METODA	PROCIJENJENA VRIJEDNOST	PONDER	PONDERIRANA VRIJEDNOST
Troškovna metoda	58.854,53 €	0%	0,00 €
Prihodovna metoda	59.851,54 €	100%	59.851,54 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST			59.851,54 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (zaokruženo)			60.000,00 €
			88 €/m ²

Napomena:

Prema članku 23. točka 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) izračun vrijednosti nekretnina kao prosjeka rezultata po nekoliko metoda ili ponderiranjem tako dobivenih rezultata nije dopušten te se takav izračun neće uzeti u obzir.

Ostale napomene:

Nekretnina je utrživa u određenom razdoblju.

Nije moguća druga poslovna namjena nekretnine, odnosno obavljanje drugih poslovnih djelatnosti od trenutnog korištenja bez većih ulaganja.

10. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Gospodarska zgrada**

na lokaciji: **Ulica braće Radić 125, HR-48214 Sveti Ivan Žabno**
Koprivničko - križevačka županija

predloženih od : **TAHO SERVIS d.o.o. Sveti Ivan Žabno, Ulica braće Radić 125**
HR-48214 Sveti Ivan Žabno, Koprivničko - križevačka županija

utvrđuje se da **Tržišna vrijednost (TV) iznosi:**

60.000,00 €

ili

444.271,62 kn

Srednji tečaj HNB-a

1 € = 7,404527 kn

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo

444.000,00 kn

Napomene:

Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, odnosno uzeti su u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dijelovi građevine kao njezin neodvojivi dio.

Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Nekretnina je utrživa u određenom razdoblju.

U Čakovcu, 14. lipnja 2017. godine

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ.
 Stalni sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina
 OIB: 40451051005

Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.
 Stalni sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina
 OIB: 39712570602

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljanu uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljanu uslugu. Prepostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predloženi Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

Procjembeni elaborat vrijedi samo za navedenu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju stranaka.

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala. Isto tako nisu rađene posebne kontrole statike građevine, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma/zakupa i slobodnih prostora, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

IZJAVA PROCJENITELJA

1. Pružena usluga je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.
2. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
3. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
4. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
5. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa Zakonom i Pravilnikom te ostalim propisima.
8. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
OIB: 40451051005

Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
OIB: 39712570602

P R I L O Ž I

e-Izvadak iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRIŽEVCI
Stanje na dan: 31.05.2017. 23:29

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 315621, NOVI GLOG

Broj ZK uložka: 2798

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4882/2016

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	757/1	ZGRADA U VUKOVU DVOR		539 194 345		
		UKUPNO:		539		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 TAHO SERVIS D.O.O., OIB: 58914254016, Sv. I. ŽABNO, B. RADIĆA 125	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.	3.1 Zaprimljeno 13.10.2014. broj Z-3170/14 Temeljem prijedloga i Rješenja ODO u Koprivnici od 9. listopada 2014. br. O-DO-882/2014, zaprimljenog 13.10.2014., a sukladno odredbi čl. 84 a. st. 1 ZZK zabilježuje se pokretanje postupka osiguranja novčane tražbine prisilnim zasnivanjem založnog prava na nekretnini Tahoe Servis D.O.O., Sv. I. Žabno, B. Radića 125 OIB: 58914254016, katastarske čestice čkbr. 757/1 za korist RH-Ministarstva financija OIB-18683136487		
4.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 315621, NOVI GLOG

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2798

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	<p>Zaprimljeno 21.10.2014. broj Z-3230/14</p> <p>Na temelju ovosudnog rješenja o osiguranju od dana 15. listopada 2014. godine, br. Ovr-1459/2014-2 i Prijedloga predlagatelja RH, Ministarstvo financija po ODO Koprivnica br. O-DO-882/2014-2 od 09. listopada 2014. godine na nekretnini protivnika osiguranja Taho Servis D.O.O., Sv. I. Žabno, B. Radića 125, OIB:58914254016 u A uknjiženo je pravo zaloge i to radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja prema protivniku osiguranja u iznosu od 65.637,76 kn (glavnica 47.992,34 kn i kamate 17.645,42 kn) zajedno sa zakonskim zateznim kamatama na iznos glavnice od 47.992,34 kn po eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, tekućom od 06. rujna 2014. godine pa do isplate, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 1.000,00 kn sa zakonskim zateznim kamatama po eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, koje teku od dana donošenja rješenja o osiguranju tj. 15. listopada 2014. godine, pa do plateža u korist predlagateljice osiguranja:</p> <p>RH - MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 18683136487</p>		
4.2	<p>Zaprimljeno 21.10.2014. broj Z-3230/14</p> <p>zabilježena je ovršivost tražbine tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena (čl. 297. st. 2. Ovršnog zakona).</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.05.2017.

e-Izvod iz katastarskog plana

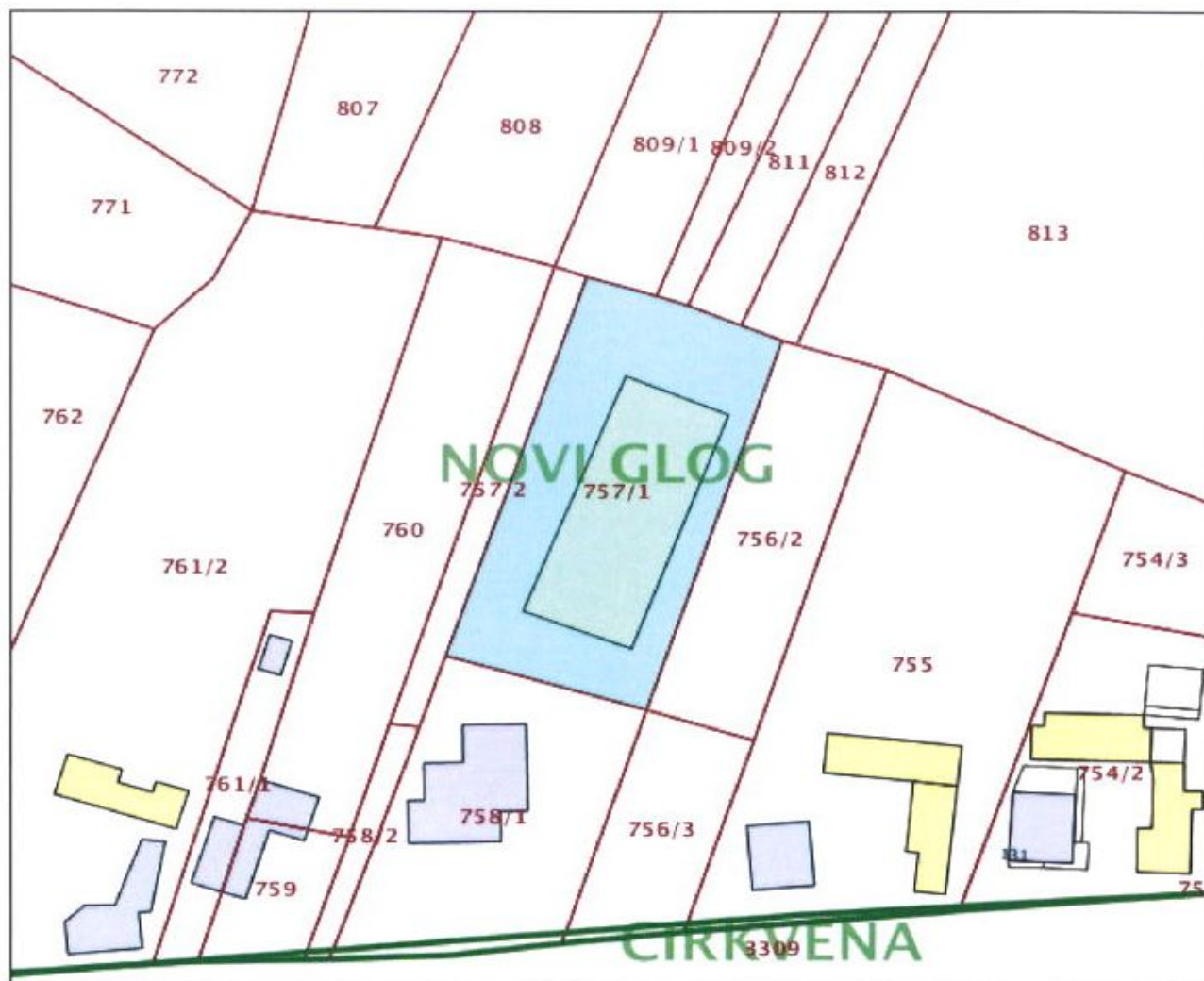


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000



Datum ispisa: 01.06.2017

e-Prijepis posjedovnog lista



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 31.05.2017. 23:29

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NOVI GLOG (Mbr. 315621)

Posjedovni list: 1955

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TAHO SERVIS D.O.O., BRAĆE RADIĆA 125, SVETI IVAN ŽABNO (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zbr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		757/1	KOD KUĆE	1939	11		
			ZGRADA	697			
			DVOR	1242			
Ukupna površina katastarskih čestica				1939			

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

Građevna dozvola



REPUBLIKA HRVATSKA

URED DRŽAVNE UPRAVE
U KOPRIVNIČKO - KRIŽEVAČKOJ ŽUPANIJ
Pododsjek za prostorno uređenje , graditeljstvo
i imovinsko - pravne poslove
Ispostava Križevci

KLASA: UP I 361-03/03-02/52
UR.BR. 2137-03/2-03-4
KRIŽEVCI, 29.05.2003.

Ovo rješenje je pravomoćno
s datumi 03.06.2003.

U Križevcima 11.07.2003.



Ured državne uprave u Koprivničko - Križevačkoj županiji , Pododsjek za prostorno uređenje , graditeljstvo i imovinsko pravno poslove , Ispostava Križevci, temeljem članka 43.Zakona o gradnji (Narodne novine br.52/99,br.75/99 i br. 117/01) i članka 202.Zakona o preuzimanju ZUP-a u Republici Hrvatskoj ,(NN br.53/91) rješavajući po zahtjevu DRAGUTINA TEMŠIĆ, Braće Radića 125, Sv. I. Žabno, od 27.05.2003.i z d a j e

GRADEVNU DOZVOLU

1. DOZVOLJAVA SE investitoru Tomšić Dragutinu, gradnja poslovne građevine-praonica za teretna vozila i garaža za teretna vozila na postojećoj građevinskoj parceli kat. čest. br. 737/1, 736/2 i 736/3 k.o. Novi Glog u Sv. I. Žabno , pod uvjetom da se pridržava odobrenog glavnog projekta koji se sastoji iz šest projekta uvezana u tri knjige :

1.1. Glavni projekt - arhitektonski - izraden po "Kašik" d.o.o. Križevci, Branko Kašik dipl. ing. arh.ovlaštenje br. 747, izraden po "Kašik" d.o.o. Križevci,

1.2. Građevinski projekt - TD 29/2003 od 03/2003, projektant Boris Sršek građ. teh. Ovlaštenje br. 2690, izraden po "B & B Sršek", Đurđevac R. Boškovića 4,

1.3. Glavni projekt - vodovoda i kanalizacije, TD br. 122/2002 od 12/2002 projektant Dubravko Ruklin ing.stroj, Ovlaštenje br. 821, izraden po "ArhiTerm" d.o.o. Križevci, Baltičeva

1.4. Elektrotehnički projekt T.D. br. 105/2002 od 12/2002. projektant Anton Hoti dipl. ing. el.ovlaštenje br.715 izraden po "Betti" d.o.o.,Križevci,Kralja Tomislava br. 10,

1.5. Građevinski projekt - TD K-62803 od 03/2003 projektant Anselmo Tomljenović dipl.ing. građ. Ovlaštenje br1683, izraden po "Anselmo INGI" d.o.o.Zagreb ,Dubovačka 45.

1.6. Glavni projekt arhitektonski - izvod iz knjige 1 - rješenje priključka na državnu cestu TD br. 172/02 od 10/02 projektant i glavni projektant Branko Kašik dipl. ing. arh.ovlaštenje br. 747, izraden po "Kašik" d.o.o. Križevci.

Gore navedena tehnička dokumentacija čini sastavni dio ove građevne dozvole s tim da se svi radovi moraju izvoditi u svemu prema tehničkim propisima ,normativima ,važećim standardima i ostalim propisima koji reguliraju ,građenje te vrste građevina ,odnosno izvedbu tih vrsta radova ,a sve sukladno sa Glavom II Tehnička svojstva bitna za građevinu ,Zakona o gradnji.

2. Izvođenju radova investitor može pristupiti nakon što ova dozvola postane konačna .

Građevna dozvola prestaje važiti ako se s građevnim radovima na objektu za koji je izdana, ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti građevne dozvole.

3. Investitor je dužan tijelu graditeljstva i građevinskoj inspekciji u roku od 8 dana prije početka radova prijaviti početak gradnje .

Ako se tijekom gradnje promjeni investitor, onastaloj promjeni novi investitor mora obavijestiti tijelo graditeljstva u roku od 8 dana.

4. Izvođač radova dužan je poduzeti sve mjere osiguranja građevine koju izvodi, susjednih građevina, ostalih javnih instalacija, radnika i prolaznika, te osigurati nesmetano odvijanje javnog prometa.

5. Investitor je dužan najkasnije do dana početka radova pribaviti elaborat iskolčenja građevine izrađen od osobe registrirane za obavljanje te djelatnosti, po posebnom propisu.

6. Investitor je dužan osigurati stručni nadzor nad gradnjom,

7. Nakon dovršenja, a prije korištenja građevine investitor je dužan kod ovog tijela zatražiti izdavanje uporabne dozvole.

O b r a z l o ž e n j e

Investitor DRAGUTIN TEMŠIĆ, Braće Radića 125, Sv. J. Žabno, dana 27.05.2003. podnio je zahtjev za izdavanje građevne dozvole za gradnju, kako je navedeno u izreci pod točkom 1.

Uz zahtjev za izdavanje ovog rješenja priloženo je :

1.1. Glavni projekt arhitektonski - TD br. 172/02 od 10/02 projektant i glavni projektant Branko Kašik dipl. ing. arh. ovlaštenje br. 747, izrađen po "Kašik" d.o.o. Križevci,

1.2. Građevinski projekt - TD 29/2003 od 03/2003, projektant Boris Sršek grad. teh. Ovlaštenje br. 2690, izrađen po "B & B Sršek", Đurđevac R. Boškovića 4,

1.3. Glavni projekt - vodovoda i kanalizacije, TD br. 122/2002 od 12/2002 projektant Dubravko Ruklin ing. stroj, Ovlaštenje br. 821, izrađen po "ArhiTerm" d.o.o. Križevci, Baltičeva

1.4. Elektrotehnički projekt T.D. br. 105/2002 od 12/2002. projektant Anton Beti dipl. ing. el. ovlaštenje br. 715 izrađen po "Beti" d.o.o., Križevci, Kralja Tomislava br. 10,

1.5. Građevinski projekt - TD K-62803 od 03/2003 projektant Anselmo Tomljenović dipl. ing. grad., Ovlaštenje br. 1683, izrađen po "Anselmo ING" d.o.o. Zagreb, Dubovačka 45.

1.6. Glavni projekt arhitektonski - izvod iz knjige 1 - rješenje priključka na državnu cestu TD br. 172/02 od 10/02 projektant i glavni projektant Branko Kašik dipl. ing. arh. ovlaštenje br. 747, izrađen po "Kašik" d.o.o. Križevci.

2. Izvadak iz zemljišnih knjiga z.k.ul.2506 i 876 k.o. Novi Glog

3. Suglasnost fiducijarnog vlasnika "Raiffeisenbank" Austria d.o. od 25.07.2003.

4. Elektroenergetska suglasnost izdana po HEP-a d.d. DP "Elektra" Bjelovar, Pogon Križevci, Broj 4/062--075/2003-P

5. Suglasnost HEP-a d.d. DP "Elektra" Bjelovar, Pogon Križevci, Broj 4/ 062-595/03-DV od 08.04.2003. na tehničku dokumentaciju.

6. Suglasnost MUP -a Policijska uprava Koprivničko -Križevačka, Odjel zaštite od požara i civilne zaštite, Br. 511-06-04/G-UP-I-68/2-III-03 od 15.04.2003. glede mjera zaštite od požara.

7. Dokaz o dostavi projektno dokumentacije od 29.05.2003 izdana od strane Općine Sv. J. Žabno, obzirom na obvezu plaćanja komunalnog doprinosa

8. Potvrda, Sanitarnog inspektora Klasa 540-01/03-01/97, Ur. br. 2137-04/03-02 od 10.04.2003

9. Suglasnost na projektnu dokumentaciju Državnog inspektorata, Podružna jedinica Varaždin, Ispostava Koprivnica, Klasa UP -I- 115-02/03-01/44, Ur. br. 556-15-12/03-03-3 od 21.05.2003.

10. Vodopravna suglasnost Klasa UP I 325-07/03-01/0118 Ur. br. 374-21-4-03-2 Inž. ZP od 12.03.2003. izdana od strane Hrvatskih voda, Vodogospodarstveni odjel za vodno područje sliva Save.

11. Mišljenje "Hrvatskih cesta" d.o.o., Sektor za održavanje - Ispostava Varaždin, Klasa 340-09--02-04-/218, Ur. br. 345-551VŽ-03-141-04-4 od 17.02.2003. na tehničku dokumentaciju.

12. Izvješće o kontroli projekta glede stabilnosti i mehaničke otpornosti, FŽ 367/03-GI. od 24. 04. 2003. ovlaštenje revident Željimir Frančičković dipl. ing. grad. Ovlaštenje 897, izrađeno po, "Max -ing" Zagreb, Mandićeva 13.

13. Lokacijska dozvola, izdana od strane ovog Ureda, Klasa UP-I-350-05/02-01/107, Ur. br. 2137-03/02-03-10, od 29.01.2003.

3

14. Potvrda izdana od strane ovog Ureda ,da je tehnička dokumentacija u skladu s Lokacijskom dozvolom, Klasa 350-05/03-01/01 Ur. br. 2137-03/2-03-34 od 10. 04.2003.

Neposredni susjedi su suglasni i u zapisnik saskušani.

Nakon pregleda priložene dokumentacije kao i uviđaja na terenu utvrđeno je da investitor ispunjava uvjete za dobivanje građevne dozvole ,to je riješeno kao u izreci.

Pristojba za ovo rješenje naplaćena je uplatnicom u iznosu 292,07 kn prema tar. br.1.i 63.Zakona o upravnim pristojbama (NN br.8/96).

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja , Zagreb Ulica Republike Austrije br.20,kao drugostupanjskom tijelu.Žalba se predaje u roku od 15 dana od dana dostave rješenja putem ovove Ispostave . Pismena se žalba predaje neposredno li putem pošte, a usmena se daje u zapisnik.Upravna pristojba za žalbu se plaća državnim biljezima iznosa od 50,00kn prema tr.br. 3 Zakona o upravnim pristojbama (NN 8/96).

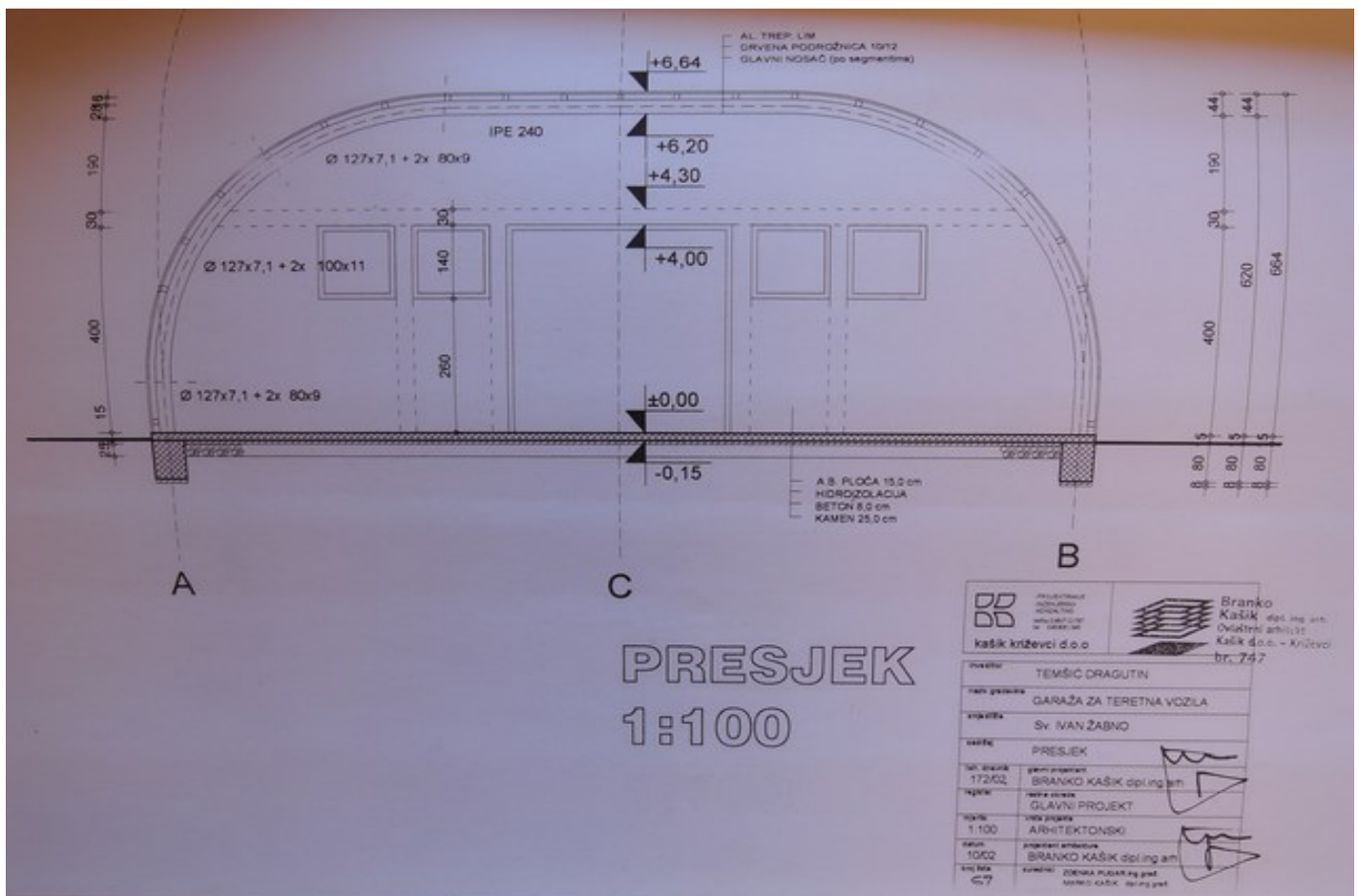
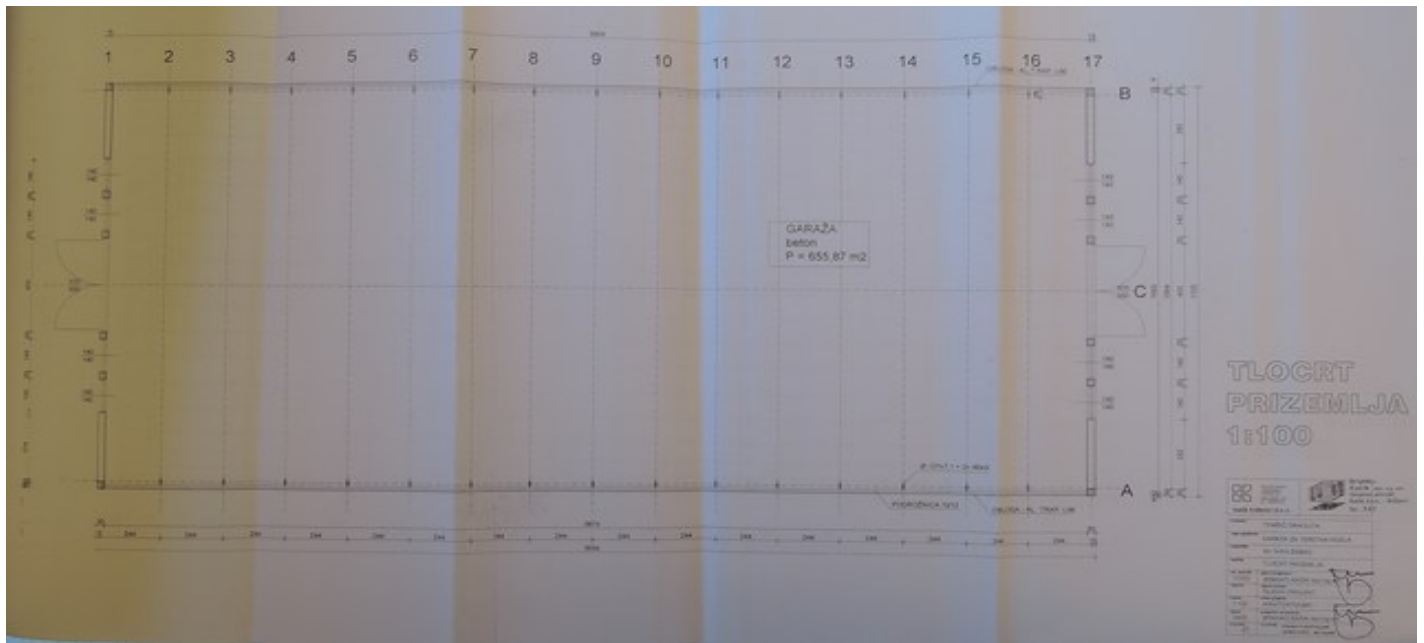
VODITELJICA PODODSJEKA
Vesna Felbajn dipl. ing. arh.

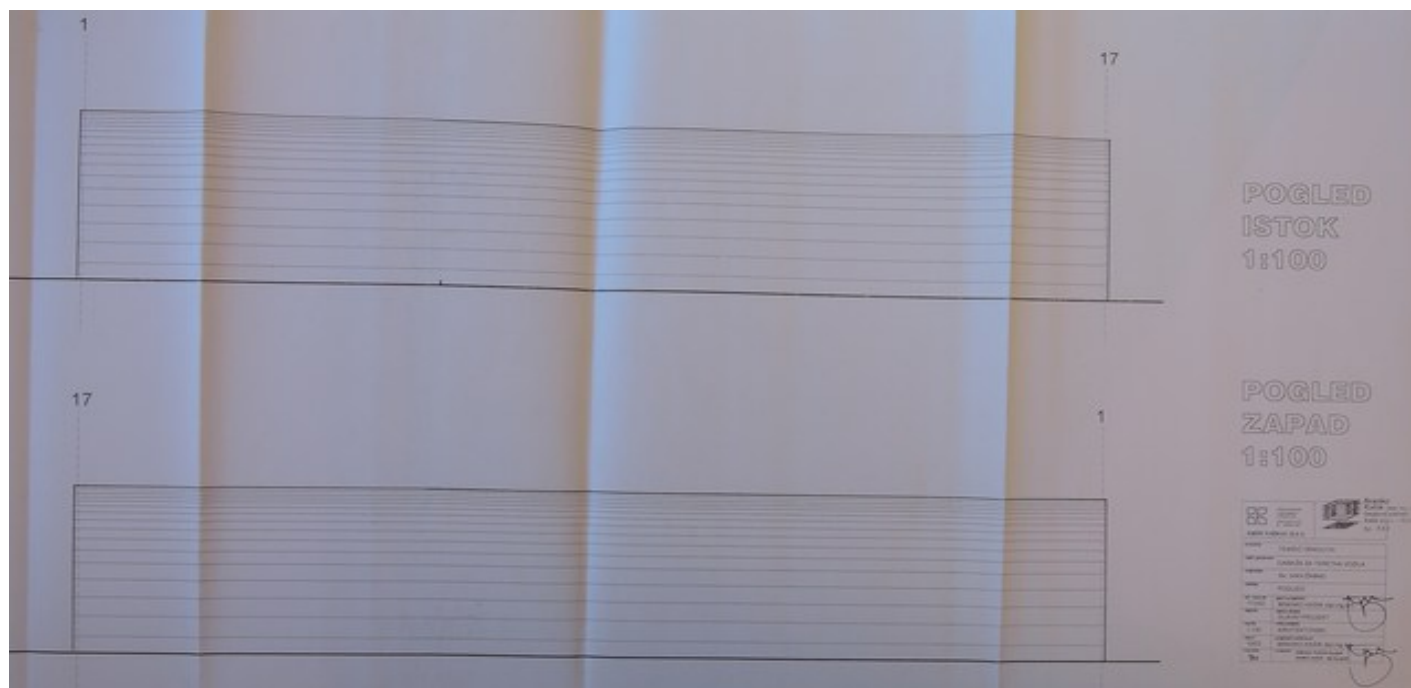
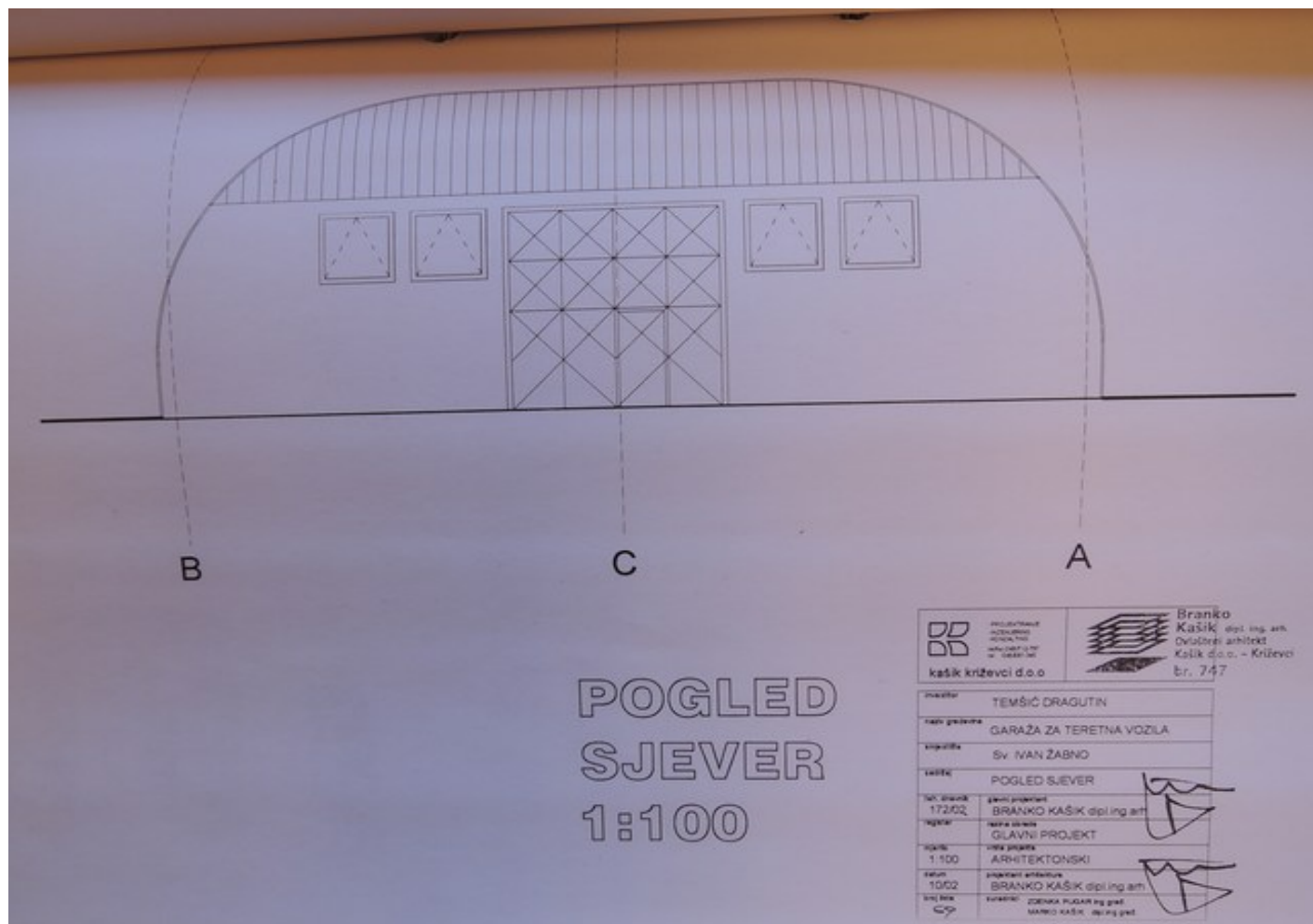


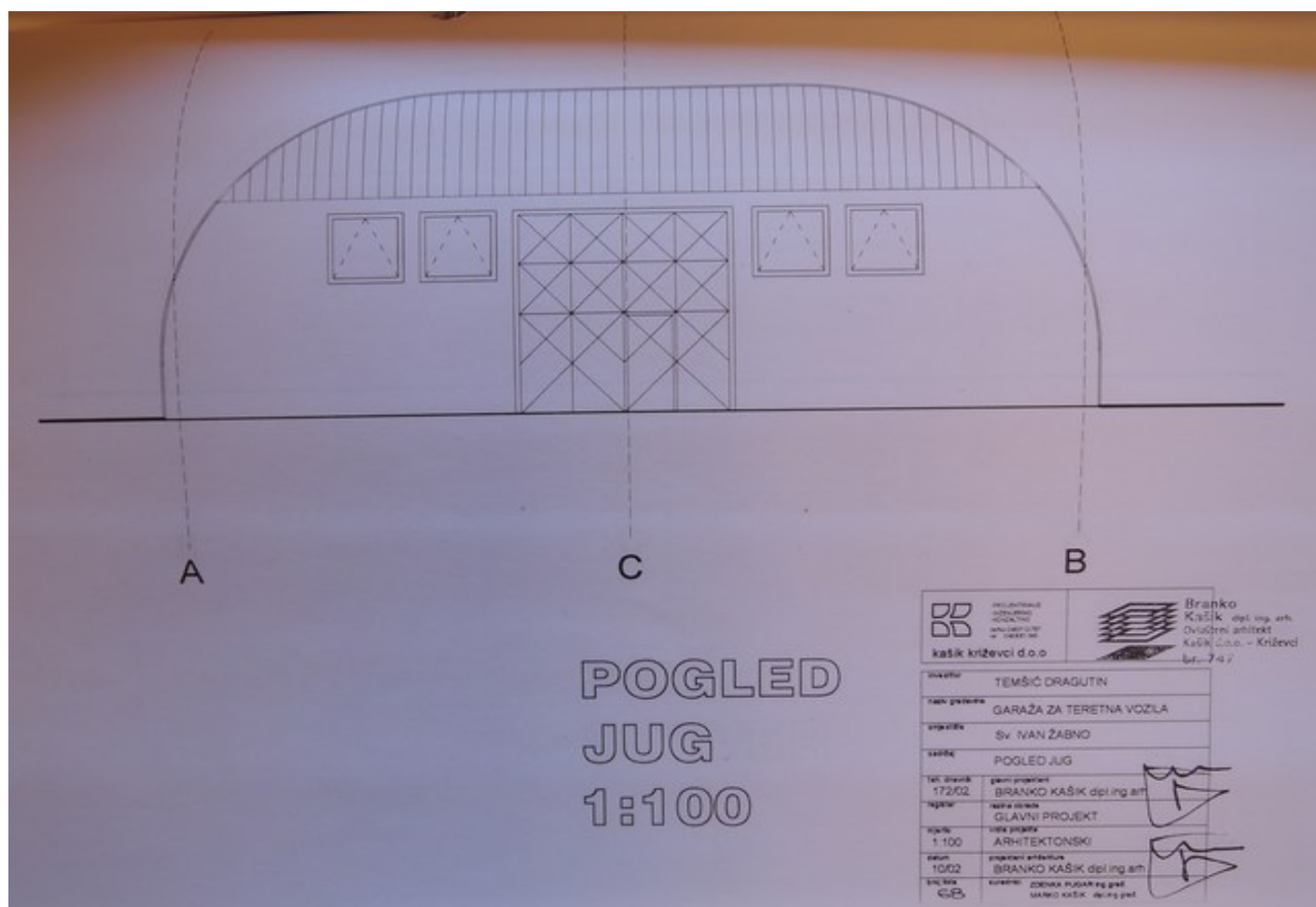
Dostaviti:

- 1 DRAGUTIN TEMŠIĆ, Braće Radića 125, Sv. I. Žabno,
- 2.Selak Žarko ,B Radića 127, Sv. I. Žabno,
- 3.Tutić Miroslav , ,B Radića 123, Sv. I. Žabno,
4. Tutić Ljerka , Sv. I. Žabno,
- 5.Indruh Barica , Sv. I. Žabno,
- 6.Cili Danica Sv. I. Žabno
- 7.Građevinska inspekcija ,
- 8.Pododsjek za gospodarstvo i društvene djelatnosti, ovdje
9. P i s m o h r a n a .

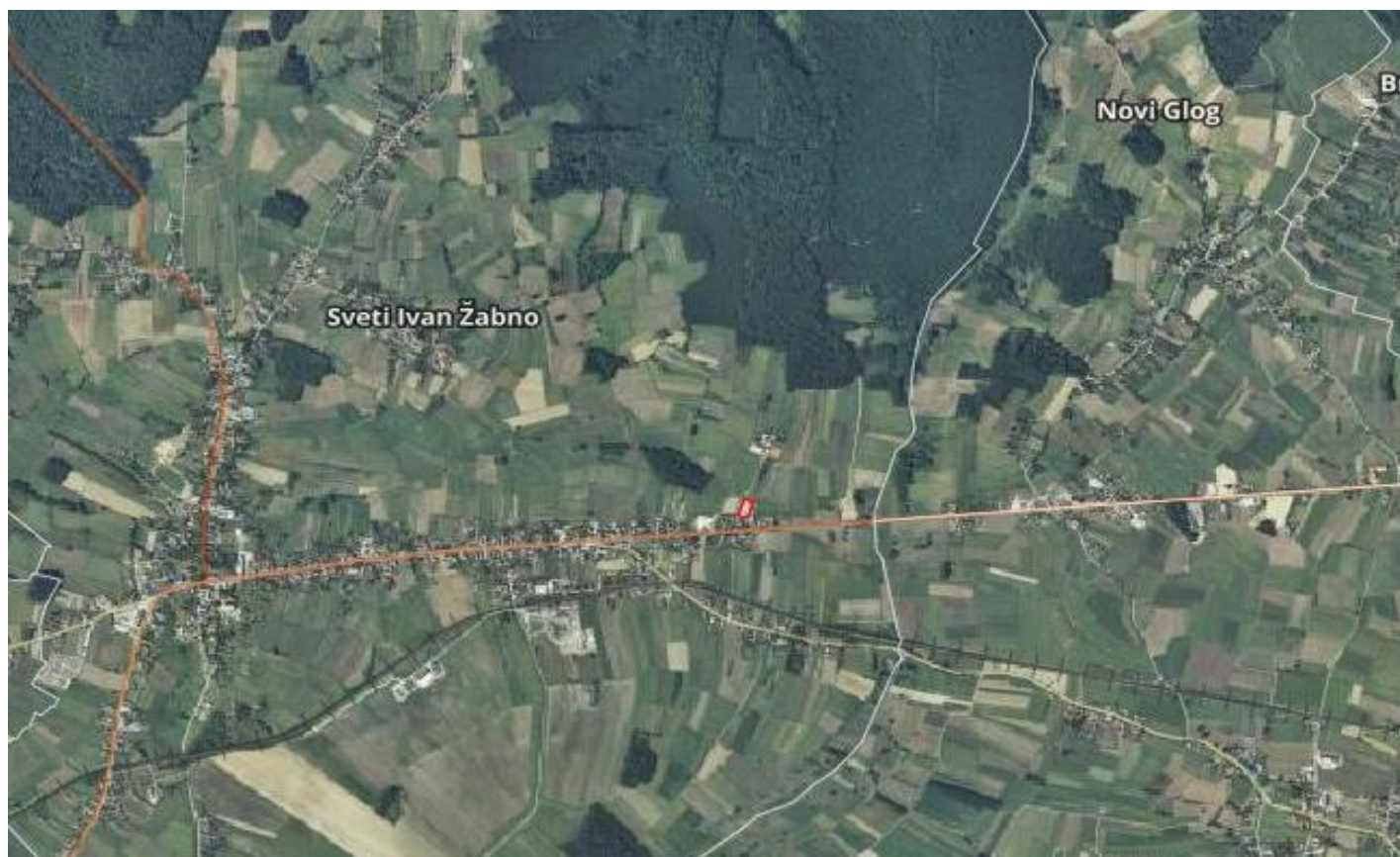
Izvod iz projektne dokumentacije







Geoportal DGU



Pristup nekretnini sa zapadne strane



Pristup nekretnini s južne strane