

**NARUČITELJ:** PLIS d.o.o. u stečaju  
Glogovac 41, Koprivnički bregi, OIB : 22449334401  
**Stečajna upraviteljica Biserka Jakić,**  
M. Haberlea 10, Zagreb, OIB : 24564164619

**NEKRETNINA:** Građevinsko zemljište gospodarskom zgradom  
k.č. 1095/2, 1095/6 k.o. Glogovac  
z.k.ul.br. 2041  
ZK odjel Koprivnica

## ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Zagreb, rujan 2020. god.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu vrijednosti nekretnina

Ela Mihovilović Brkić, dipl.ing.građ.



## **SADRŽAJ**

### **RJEŠENJE O IMENOVANJU**

- 1. UVOD**
- 2. ZADATAK**
- 3. OPIS LOKACIJE, IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I OPĆENITI PODATCI**
- 4. TEHNIČKI OPIS**
- 5. ISKAZ KORISNIH POVRŠINA**
- 6. TRŽIŠNA ANALIZA**
- 7. PROCJENA**

- 7.1 Procjena građevinskog zemljišta poredbenom metodom
- 7.2 Procjena gospodarskog objekta prihodovnom metodom

### **8. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

### **9. ZAKLJUČAK**

### **10. PRATEĆA DOKUMENTACIJA**

- 10.1. Lokacijska karta
- 10.2. Katastarski plan
- 10.3. Izvadak iz zemljišne knjige
- 10.4. Posjedovni list
- 10.5. Fotodokumentacija

## RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Ured predsjednika – Predsjednik suda  
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 - Su - 999/17  
Zagreb, 14. studeni 2017.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Ele Mihovilović Brkić za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13, 33/15, 82/15, i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14, i 123/15, 29/16) donosi

## RJEŠENJE

**Ela Mihovilović Brkić** (OIB: 71624369158), iz Zagreba, Gustava Krkleca 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

## Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

## Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Predsjednik  
Trgovačkog suda u Zagrebu

Nino Radić

DNA  
1. vještaka  
2. Ministarstvu pravosuđa  
3. spis

*[Handwritten signature]*



## 1. UVOD

Izvršena je procjena TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI nekretnine:

**Građevinsko zemljište gospodarskom zgradom**

k.č. 1095/2, 1095/6 k.o. Glogovac

z.k.ul.br. 2041

ZK odjel Koprivnica

te iznosim svoje mišljenje u ovom izvješću.

Predmet ovog Elaborata procjene tržišne vrijednosti nije imovinsko - pravna provjera niti provjera s upravno - pravnog naslova. Pri izradi ove procjene nije predložena cjelokupna originalna dokumentacija te su se za izradu procjene koristili neslužbeni internetski podaci (e-posjedovni list, e-izvod iz katastarskog plana, grafički izvod iz PPU-a, Geoportal DGU, UPU, ISPU, e-nekretnine...). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka. Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Procjenjuje se vrijednost predmetnih nekretnina na dan vrednovanja.

Popis primjenjenih propisa

### 1. Građevinski propisi:

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

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

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

### 2. Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

### 3. Propisi o vlasništvu

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

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

### 4. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb, 2016. godine

## 2. ZADATAK

Na zahtjev stečajne upraviteljice izrađena je procjena vrijednosti nekretnine – građevinsko zemljište sa gospodarskom zgradom, a sve sukladno tržišnim kretanjima procjene vrijednosti nekretnina.

Korištena dokumentacija:

- Podaci iz Zbirke kupoprodajnih cijena putem e-Nekretnina
- Izvadak iz katastarskog plana
- Izvadak iz zemljišne knjige
- Posjedovni list

Istraživanje smo proveli da bi dali svoje mišljenje. U tu svrhu obavljen je uviđaj te se nakon prikupljanja podataka daje vještački nalaz i procjena, kako slijedi u daljnjem tekstu. Uviđaj je izvršen dana 22.09.2020. godine u prisustvu naručitelja procjene, u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina.

DAN OČEVIDA : 22.09.2020.

DAN KAKVOĆE : 24.09.2020.

DAN VREDNOVANJA : 24.09.2020.

Navedeni datumi su datumi na koje se odnosi izvješće odnosno zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano iz stanja nacionalne ekonomije i kupovne snage EUR-a na taj datum, a iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina.

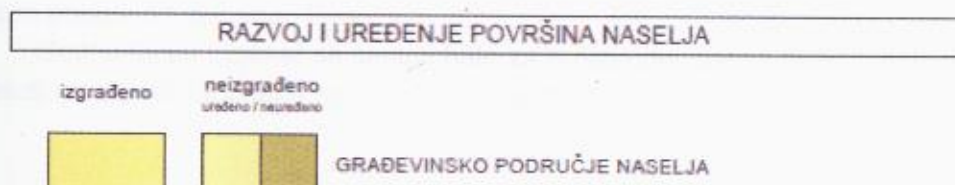
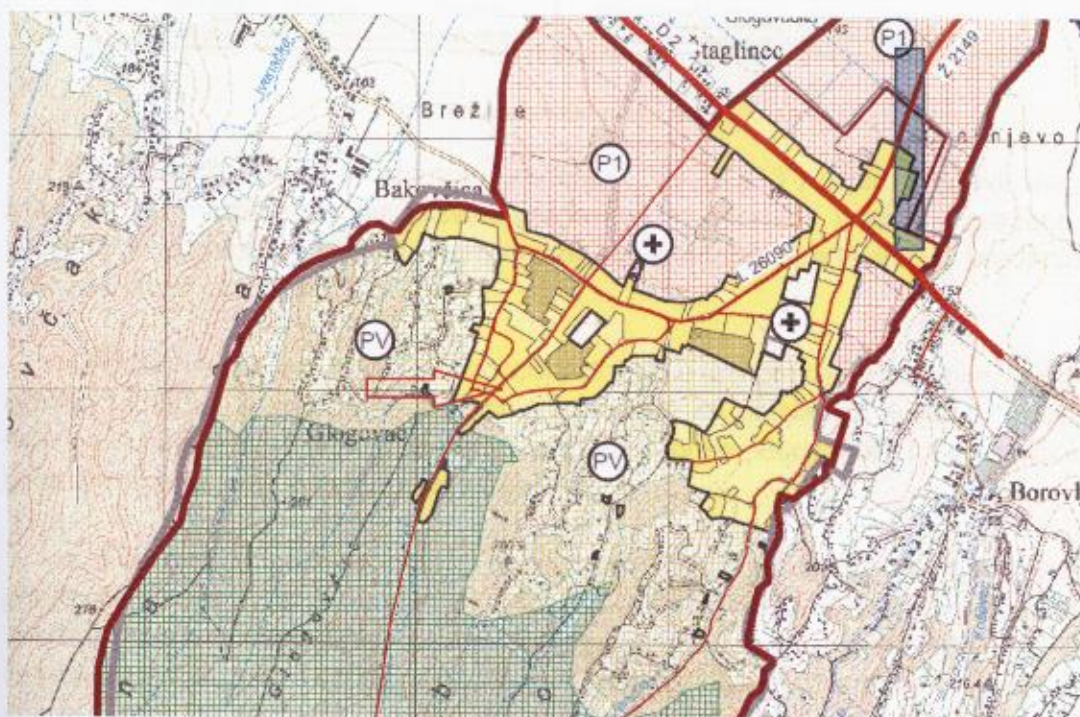
Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja. Svrha ove procjene je utvrđivanje vrijednosti nekretnine na dan vrednovanja.




### 3. OPIS LOKACIJE, IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE I OPĆENITI PODATCI

Predmet ove procjene je gospodarski objekt sa građevinskim zemljištem. Gospodarski objekat sagrađen je na čestici br. 1095/2 i 1095/6, k.o. Glogovac, u zemljišnim knjigama z.k.č.br. 1095/2 i 1095/6, k.o. Glogovac, br. zk uložka 2041. Predmetna nekretnina se nalazi na lokaciji u južnom dijelu Koprivničko - križevačke županije, uz granicu sa Bjelovarsko – bilogorskom županijom. Okruženje samog objekta su stambene i gospodarske zgrade sličnih sadržaja.

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju vidljivo je da je na lokaciji na snazi PPUO Općine Koprivnički Bregi – izmjene i dopune objavljene u Službenom glasniku Koprivničko-križevačke županije" broj 5/20. Prema istome predmetna zemljišta oznake k.č.br. 1095/2 i 1095/6, k.o. Glogovac nalaze se u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja.



KOPRIVNIČKO-KRIŽEVAČKA ŽUPANIJA				OPĆINA KOPRIVNIČKI BREGI	
Naziv prostornog plana:					
III. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KOPRIVNIČKI BREGI					
Naziv kartografskog prikaza:					
KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA					
broj kartografskog prikaza: 1.			Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25 000		
Odluka o izradi III. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Koprivnički Bregi: Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije 10/18			Odluka Općinskog vijeća o donošenju III. izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Općine Koprivnički Bregi: Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije 14/19		

Izvor: koprivnicki-bregi.hr

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju ( NN 153/13 ) pojam građevinskog zemljišta je zemljište unutar i izvan građevinskog područja koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javnih namjena.

Lokacija nekretnine nalazi se dobrom položaju u južnom dijelu županije. Cijela okolina je mirna, a vrlo dobro prometno povezana sa ostalim dijelovima Općine Koprivnički bregi te ostatkom županije, pogotovo preko Bilogorske i Koprivničke ulice. Parkiranje je omogućeno ispred objekta.

Pristup samom objektu je preko nogostupa. Objekat se sastoji od dvije dvojne građevine, jedna je etaže prizemlja, a druga prizemlja i kata. Objekat ima fasadu završne obloge fasadne boje, a isti je održavan te građen od materijala koji su se koristili u periodu oko 1980. godine. Nosiva konstrukcija je od armiranog betona, dok je ispuna od šuplje blok opeke, obostrano žbukana i bojana, a krovište je od AB konstrukcije. Objekt ima ravan prohodan krov na jednom dijelu dok je na drugom pokrov od valovitog lima.

Gospodarski objekat se sastoji hale za proizvodni pogon te od prostorija za smještaj i rad ljudi. Općenito stanje objekta je dotrajalo.



#### 4. TEHNIČKI OPIS

##### OPĆENITO

- namjena:
- vertikalna komunikacija: putem stubišta
- opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima i napravama individualne potrošnje: I kategorija
- opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima i napravama kolektivne potrošnje: I kategorija
- godina dovršenja izgradnje: 1980

##### KONSTRUKCIJA

- temelji: armiranobetonski, temeljne trake i stope
- nosivi zidovi: armiranobetonski
- stropna, međukatna konstrukcija: armiranobetonska
- pregradni zidovi: šuplja blok opeka, obostrano žbukano
- stubište: armiranobetonsko
- krov i pokrov: AB konstrukcija, ravni i kosi krov pokrova valovitog lima

##### ZAVRŠNI RADOVI I OBLOGE

- pročelje: vapneno – cementna žbuka, djelomično dotrajala
- limarija: pocinčani lim
- obrada podova: keramičke pločice u kupaonici i kuhinji, ostale prostorije betonska podloga
- obrada zidova: keramičke pločice u kupaonici, ostale prostorije žbukano cementnom žbukom, gletano i bojano
- obrada stropova: gletano i bojano
- unutarnja stolarija: drvena
- vanjska stolarija: AL stolarija
- dvorište: djelomično uređeno, asfaltirano i ozelenjeno

##### INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

- vodovod: gradski, instalacije izvedene u cijelosti
- kanalizacija: gradski, instalacije izvedene u cijelosti
- elektroinstalacije: gradski, instalacije izvedene u cijelosti
- telefon: gradski, instalacije izvedene u cijelosti
- TV i UKV antena: instalacije izvedene u cijelosti
- visina prostorija: 350 cm



112

- vrsta grijanja: lokalno

## STANJE - ODRŽAVANJE

- održavanje: dotrajalo

### 5. ISKAZ KORISNIH POVRŠINA

Sveukupna korisna površina koja se koristi u proračunske svrhe, prema izmjeri na licu mjesta i zk izvatku iznosi:

građevinsko zemljište k.č.br. 1095/2	1.892 m <sup>2</sup>
gospodarski objekt k.č.br. 1095/6	1.468 m <sup>2</sup> bruto
	1.321,2 m <sup>2</sup> neto

### 6. TRŽIŠNA ANALIZA

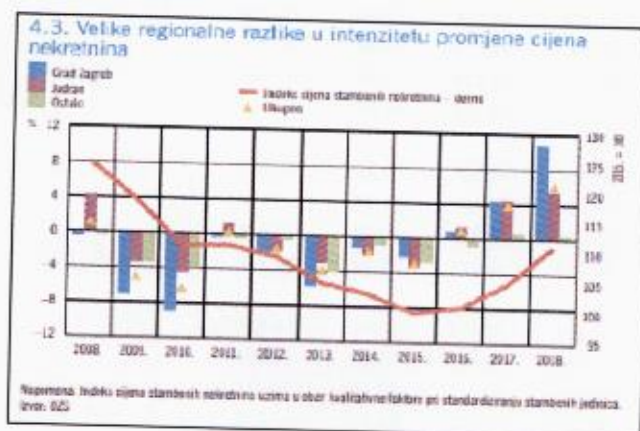
Glogovac je naselje u sastavu Općine Koprivnički Bregi, u Koprivničko-križevačkoj županiji. Prema popisu iz 2011. naselje je imalo 924 stanovnika.

Koprivnica grad je u Hrvatskoj, sjedište Koprivničko-križevačke županije. Gospodarska je osnova poljodjelstvo, stočarstvo, prehrambena, (Podravka, Carlsberg Croatia), farmaceutska (Belupo), drvna, papirna (Bilokalnik, Hartman), kožna, metalna industrija te proizvodnja građevinskog materijala. Na križistu je magistralnih prometnica od Zagreba i Varaždina prema Virovitici i Osijeku te željezničko križište na pruzi Budimpešta-Zagreb i Varaždin-Osijek. Koprivnica je središte ovog dijela Podravine. Bogato kulturno naslijeđe i snažno gospodarstvo omogućuju razvoj turizma. Od brojnih športskih aktivnosti posebice se izdvajaju: rukomet, nogomet, karting i jahačka natjecanja.

#### 6.1. Tržište nekretninama

Izvod iz publikacije HNB-a\*: Financijska stabilnost, br. 20 od svibnja 2019., sektor Nekretnine." Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u pretkriznom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rastle po (godišnjim) stopama većima od 10%. Dinamiku cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost (Slika 4.3.), pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih

nekretnina u Zagrebu i na Jadran na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale. Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize. Opaženi neujednačeni rast cijena vidljiv je i u distribuciji broja kupoprodaja. Naime, tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine. Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018. godini. Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.



\*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)



## 6.2. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Obzirom da isti još nisu izvedeni od strane Procjeniteljskog povjereništva Grada Zagreba, koristiti će se Indeksi cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku, a za područje Ostalo.

Bazni indeks cijena DZS sa prikazanim baznim indeksima prema tromjesečjima za razdoblja od 4. godine prije datuma vrednovanja u skladu sa čl.57 st.7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Q 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31

Tablica Indeksi cijena nekretnina

Trenutni bazni indeks je za Ostalo za I tromjesečje, Q1, 2020. godine i iznosi 109,31.



## 7. PROCJENA NEKRETNINE

### 7.1. OPIS METODA PROCJENJIVANJA

#### Procjena tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestica, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju te se uspoređuju njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Poredbenom metodom tržišna vrijednost zemljišta određuje se iz najmanje tri ostvarene transakcije nekretnine, a da je isto ostvareno u zadnjih četiri godine, a za ovu procjenu koristiti ćemo 5 ostvarenih transakcija kako bi dobili što preciznije podatke. Podaci koji se upotrebljavaju su oni koji su evidentirani u bazi podataka o kupoprodajnim ugovorima na usporedivom području, a preuzimaju se od Porezne uprave sa stranice [nekretnine.mgipu.hr](http://nekretnine.mgipu.hr). Kod usporedbe uvijek moramo odbaciti najvišu i najnižu vrijednost kako nam to nebi utjecalo na pravednu usporedbu te su iste odbačene odmah kod prikupljanja podataka. Temeljem članka 23. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „podatke koji su nužni za procjenu vrijednosti nekretnine treba procijeniti na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose“. Uz opravdani interes podaci o kupoprodajnim cijenama mogu se pribavljati i iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama koje navode jedinice lokalne i područne samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkog tijela. Opravdani interes za pribavljane navedenih podataka imaju pravosudna i upravna tijela te ovlašteni sudski vještaci i procijenitelji u svrhu izrade procjendbenih elaborata.



Za potrebe usporedbe korišteni su ostvareni kupoprodajni ugovori nekretnina u istoj županiji, a evidentirani od strane Porezne uprave te preuzeti sa nekretnine.mgipu.hr.

Sukladno čl.4. Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajem neuobičajnih okolnosti. Utjecaj neuobičajnih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena. Prije međuvremenskog izjednačavanja grubo će se eliminirati transakcije koje odskaku svojim neuobičajnim okolnostima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajno odstupanje odnose se na pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitetnog izjednačenja.

Dobivene transakcije sklopljene su u razdoblju od rujna 2016. god do rujna 2020. god. te je potrebno sukladno čl. 7. Pravilnika provesti međuvremensko izjednačivanje pomoću indeksnih nizova (baznih indeksa) danih na strani 11. ovog elaborata, koji odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu na području Ostalo.

## GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

1144563	4089961	KOPRIVNIČKO-KRI.	KRIŽEVCI	KRIŽEVCI	7724/2	GRAĐEVINSKO ZEML.	KP - KUPOPRODAJA	01.08.2019.	80.000,00 KN	1.219,00 HP
679668	2483296	KOPRIVNIČKO-KRI.	ĐURĐEVAC	ĐURĐEVAC	3884/1	GRAĐEVINSKO ZEML.	KP - KUPOPRODAJA	17.10.2016.	98.000,00 KN	1.586,00 HP
978377	2826783	KOPRIVNIČKO-KRI.	KRIŽEVCI	ČUBINEC	18/19	GRAĐEVINSKO ZEML.	KP - KUPOPRODAJA	19.03.2018.	52.500,00 KN	1.127,00 HP
1050485	2675018	KOPRIVNIČKO-KRI.	PETERANEC	SIGETEC	794	GRAĐEVINSKO ZEML.	KP - KUPOPRODAJA	28.01.2019.	120.000,00 KN	1.204,00 HP
867991	3701805	KOPRIVNIČKO-KRI.	SOKOLOVAC	SOKOLOVAC	493/5	GRAĐEVINSKO ZEML.	KP - KUPOPRODAJA	12.10.2017.	289.000,00 KN	1.954,00 HP

Za sve transakcije napraviti će se međuvremensko izjednačivanje cijena.

Prikaz poredbenih lokacija iz eNekretnina (po redoslijedu transakcija)









118

Napomena: Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama, odnosno lokacijama koje se mogu usporediti s predmetnom lokacijom. Takve nekretnine će se sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranjoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina DZS. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih građevina, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Tečajna lista broj 185, utvrđena na dan 23.09.2020. izdane od službene stranice Hrvatske narodne banke 1 euro = 7,538011.

Tečajna lista

PRETRAŽIVANJE

# HRVATSKA NARODNA BANKA

Tečajna lista broj 185

Utvrđena na dan 23.9.2020.

Primjenjuje se od 24.9.2020.

Tečajevi u kunama — kn

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devizę	Srednji za devizę	Prodajni za devizę
Australija	036	AUD	1	4,576141	4,509911	4,603881
Kanada	124	CAD	1	4,817671	4,832368	4,845965
Češka	203	CZK	1	0,278030	0,280171	0,281012
Danska	208	DKK	1	1,000754	1,012792	1,015830
Mađarska	348	HUF	100	2,085974	2,072191	2,078408
Japan	392	JPY	100	6,110576	6,128983	6,147350
Norveška	578	NOK	1	0,684238	0,686297	0,688356
Švedska	752	SEK	1	0,719073	0,721237	0,723401
Švicarska	756	CHF	1	6,980677	7,001682	7,022687
Velika Britanija	826	GBP	1	8,170686	8,195272	8,219058
SAD	840	USD	1	6,415739	6,435044	6,454349
Bosna i Hercegovina	977	BAM	1	3,842562	3,854124	3,865686
EMU	978	EUR	1	7,515397	7,538011	7,560625
Poljska	985	PLN	1	1,675114	1,680154	1,685194

Koristi se tečaj za 1 euro 7,538011 kn te se uspoređuje 5 nekretnina.

Za navedene nekretnine moramo provesti međuvremensko izjednačavanje jediničnih cijena koristeći podatke Državnog zavoda za statistiku i Bilten broj 237, tablicu J3: Indeks cijena stambenih nekretnina koji izdaje HNB.

„Bilten je mjesečna publikacija Hrvatske narodne banke koja prikazuje recentna kretanja iz područja realnoga, monetarnoga, fiskalnoga i vanjskog sektora. Dva puta godišnje (u srpnju i prosincu) Bilten uključuje prognoze osnovnih makroekonomskih pokazatelja, kao i okvire s detaljnijim analizama o odabranim aktualnim temama.“

### Međuvremensko izjednačavanje cijena ( €/m<sup>2</sup> )

Lokacija	Kupoprodajna cijena / Oglašena cijena	Datum ugovora	Površina nekretnine koja se prodaje (m <sup>2</sup> )	Bazni* indeks na dan oglasa / sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor ( Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena ( kn )	kn/m <sup>2</sup>
k.o.Križevci	80.000,00	01.08. 2019.	1.219,00	103,98	109,31	1,05	84.100,79	68,99
c.o.Đurđevac	68.000,00	17.10. 2016.	1.080,00	98,26	109,31	1,11	75.647,06	70,04
k.o.Cubinec	52.500,00	18.05. 2018.	1.127,00	98,94	109,31	1,10	58.002,58	51,47
k.o.Sigetec	120.000,00	28.01. 2019.	1.204,00	100,59	109,31	1,09	130.402,62	108,31
o.Sokolovac	200.000,00	12.10. 2017.	1.954,00	102,26	109,31	1,07	213.788,38	109,41

#### PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA

81,64

apomena: Za vrijednost baznog indeksa na dan vrednovanja (B) uzet je najbliži trenutno dostupni podatak, odnosno podatak za 2020., Q1

Transakcije 3, 4 i 5 odskachu od dozvoljenih +/- 30 % te ih stoga eliminiramo iz daljnjeg izračuna. Provesti će se ponovno međuvremensko izjednačavanje cijena.

Lokacija	Kupoprodajna cijena / Oglašena cijena	Datum ugovora	Površina nekretnine koja se prodaje (m <sup>2</sup> )	Bazni* indeks na dan oglasa / sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor ( Kf *)	Međuvremenski izjednačena cijena ( kn )	kn/m <sup>2</sup>
c.o.Križevci	80.000,00	01.08. 2019.	1.219,00	103,98	109,31	1,05	84.100,79	68,99
c.o.Đurđevac	68.000,00	17.10. 2016.	1.080,00	98,26	109,31	1,11	75.647,06	70,04

#### PROSJEČNA MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA

69,52

apomena: Za vrijednost baznog indeksa na dan vrednovanja (B) uzet je najbliži trenutno dostupni podatak, odnosno podatak za 2020., Q1

Transakcije ne odskachu od dozvoljenih +/- 30 % te stoga nema eliminacije iz daljnjeg izračuna.

**Ukupna prosječna cijena €/m<sup>2</sup> korisne površine = 9,22 €/m<sup>2</sup>**

Temeljem poredbenih radnji kao ukupna prosječna tržišna vrijednost gospodarskog objekta uzima se vrijednost od **9,22 €/m<sup>2</sup>**.



**Ukupna prosječna cijena m<sup>2</sup>**

<b>9,22 €</b>
<b>69,52 kn</b>

**Ukupna prosječna cijena nekretnine – građevinsko zemljište, neto korisne površine 1.892 m<sup>2</sup>**

<b>17.448,54 €</b>
<b>131.527,30 kn</b>

### **Procjena tržišne vrijednosti gospodarskog objekta prihodovnom metodom**

Prihodovna metoda prikladna je za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina čija je svrha stvaranje prihoda. Ekonomska logika prihodovne metode je da niti jedan upućeni investitor neće nekretninu platiti više od onoga što će vratiti od njezina korištenja, bez obzira koliko je utrošeno za izgradnju nekretnine. Prihodovna metoda usmjerena je na procjenu sadašnje vrijednosti svih budućih prihoda na dan vrednovanja.

Prije diskontiranja, ukupni prihodi umanjuju se za troškove gospodarenja, a njihova razlika naziva se čisti prihod. Zbog sličnosti, ovakav pristup može se miješati sa investicijskim metodama, pri čemu je investicijska vrijednost određene nekretnine za pojedinog investitora prema kriterijima koje je sam odredio.

Prihodovna metoda na temelju dinamične kamatne stope na nekretninu može se primijeniti u nekoliko inačica, a u ovom elaboratu primijeniti će se tzv. jednotračna prihodovna metoda kojom se prihodovna vrijednost izgrađene građevinske čestice sastoji od vrijednosti zemljišta i vrijednosti građevine (čl. 39 st. 3. podst. 2 Pravilnika).

Prihodovna vrijednost nekretnine po gore navedenoj metodi utvrđuje se prema formuli:

$$PV = PG \times M + VZ/qn, \text{ pri čemu je:}$$

PG = čisti godišnji prihod

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator kod ostatka održivog vijeka korištenja (u daljnjem postupku 50 godina)

$q = \text{diskontni faktor} = 1 + p/100$

$P = \text{kamatna stopa na nekretninu}$

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina, čl. 16 st. 3, od vlasnika ili nositelja drugih prava na nekretnini mogu se zatražiti podaci o prihodima koje nekretnina ostvaruje, a u svrhu utvrđivanja ukupnog godišnjeg prihoda. Od ukupnog godišnjeg prihoda odbijaju se troškovi gospodarenja od 20 - 40 % godišnjeg prihoda (točka 4.2.3. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb 2016.) kako bi se utvrdila vrijednost čistog prihoda.

Troškovi gospodarenja sastoje se od:

Troškova upravljanja nekretninom – od 3 - 10 % godišnjeg prihoda (točka 4.2.3.3. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb 2016.)

Troškovi održavanja - od 7 - 25 % godišnjeg prihoda (točka 4.2.3.5. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb 2016.)

Rizika gubitka najamnine - od 2,5 - 4 % godišnjeg prihoda (točka 4.2.3.4. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb 2016.)

Režijskih troškova – potrošnja energenata, čišćenje, osiguranje, porezi i dr. (točka 4.2.3.2. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb 2016.)

Rizika osuvremenjavanja – razmatra se samo ukoliko se radi o građevini koja je zaštićeni spomenik kulture (točka 4.2.3.6. Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb 2016.).

U ovom elaboratu je napravljen izračun dobiti i gubitaka, odnosno utvrđena je vrijednost čistog godišnjeg prihoda nekretnine. Ukupna vrijednost prihoda predmetne nekretnine će se dobiti zbrajanjem svih prihoda koje ova nekretnina ostvaruje prilikom najma svih objekata na predmetnim česticama, a navedeni su u ovom Procjembenom elaboratu. Iznos ukupnog prihoda dobiven je usporedbom cijena najma gospodarskih poslovno – proizvodnih objekata u širem okruženju te je dobivena procijenjena vrijednost mjesečnog najma od 0,5-1,5 €/m<sup>2</sup>. Smatra se da su tako dobivene cijene najma objekata predmetne nekretnine realnije. Za daljnji proračun uzet je iznos od 0,5 €/m<sup>2</sup>.



PROSTOR	nkp, m2	IZNOS €/m2	IZNOS MJESEČNOG BRUTO PRIHODA, €	IZNOS GODIŠNJEG BRUTO PRIHODA, €
gospodarska zgrada	1.321,20	1,00	1.321,20	15.854,40
<b>IZNOS UKUPNOG GODIŠNJEG BRUTO PRIHODA</b>				<b>15.854,40</b>

Vrijednost troškova predmetne nekretnine odrediti će se, sukladno Priručniku za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica, Zagreb, 2016. godina, zbrajanjem troškova gospodarenja koji ne obuhvaćaju davanja: troškova upravljanja, troškova održavanja i rizitka od gubitka najamnine. Troškovi upravljanja za nekretninama stambene i gospodarske namjene procjenjuju se na iznos 10 % na ukupni godišnji prihod sukladno točki 4.2.3.3. troškovi upravljanja, IV prihodovna metoda, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica. Vrijednost troškova održavanja se procjenjuje u iznosu 10 % ukupnih godišnjih prihoda sukladno točki 4.2.3.5. troškovi održavanja, IV prihodovna metoda, Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica. Rizik od gubitka najamnine se, sukladno članku 47 st.2. Pravilnika visina rizitka gubitka najamnine, prikazuje kao postotak neto hladne najamnine ili zakupnine te se u njemačkoj praksi troškovi upravljanja procjenjuju za nekretninu gospodarske namjene na 4% neto hladne zakupnine radi nestabilnog tržišta i nestabilne geopolitičke situacije.

Vrijednost čiste dobiti se dobije oduzimanjem vrijednosti dobiti i vrijednosti troškova.

a) Utvrđivanje čistog prihoda

- Vrijednost dobiti = 15.854,40 €
- troškovi upravljanja:  $0,10 \times 15.854,40 = 1.585,44$  €
- troškovi održavanja:  $0,25 \times 15.854,40 = 3.963,60$  €
- rizik od gubitka najamnine:  $0,04 \times 15.854,40 = 634,18$  €
- ukupni troškovi gospodarenja:  $1.585,44 + 3.963,60 + 634,18 = 6.183,22$  €
- vrijednost čiste dobiti :  $15.854,40 - 6.183,22 = 9.671,18$  €

b) Multiplikator – faktor sadašnje vrijednosti

- Ostatak održivog vijeka korištenja od 25,2 godina
- Kamatne stope na nekretninu proizvodna građevina – odabrano 7,0 % sukladno Prilogu 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina



- (NN 105/15), Prilogu 13. ORIJENTACIJSKE KAMATNE STOPE NA NEKRETNINE, Poslovna namjena: proizvodne građevine 6,5 - 8,0 %
- Sukladno Prilogu 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), Prilogu 14. MULTIPLIKATOR M (FAKTORI SADAŠNJE VRIJEDNOSTI ZA KAPITALIZACIJU), odabranoj kamatnoj stopi od 7,0 % za proizvodnu građevinu te ostatka održivog vijeka korištenja od 25 godina iz tablice se odabire 11,65

Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja ( OOVK ) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja ( FK ) kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada tj. U kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

Postupak se provodi u dva koraka pomoću FK matrice i pripadne tabele s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja ( OOVK ).

Odabir faktora korištenja se određuje u slijedećoj tablici:

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
<b>1</b> Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	• izvrsna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • 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
<b>2</b> Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	• dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda	• vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
<b>3</b> Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda	• dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
<b>4</b> Uporabivost ograničeno dana/osigurana	• umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	• dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jako smanjeno
<b>5</b> Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	• nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postojeće postoje potražnja za vrstom objekta • velika ponuda	• nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	• znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	3,0	3,0	3,0
Odabrani faktor korištenja zgrade ( FK )	3,0		

Predmetna nekretnina izgrađena je 1980. godine pa je starost građevine 39 godine.

Iz priloga 9. Održivi vijek korištenja građevina, Prilog 2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) odabire se za skupinu građevina Proizvodne građevine održivi vijek korištenja građevina 60 godina.



## PRILOG 9.

## ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINA

Vrsta/korištenje zgrada	Napomena/primjer	god.
Lagane konstrukcije	napuhane konstrukcije	5 - 15
Benzinske postaje		19 - 20
Spalionice otpada		15 - 25
Kontejnerske građevine		15 - 30
Lagane konstrukcije	nadstrešnice	15 - 30
Lagane konstrukcije	spremišta od valovitog lima i drvene konstrukcije	20 - 30
Crpne stanice, transformatorske i rasklopno-uklopne stanice		25 - 40
Uređaji za pročišćavanje	komunalni	25 - 50
Sportske i rekreacijske građevine	otvoreni bazeni sa skakaonicom	30 - 40
Građevine za parkiranje motornih vozila	garaze s pojedinačnim bokosovima	30 - 50
Sportske i rekreacijske građevine	Zatvoreni bazeni, dvorane za klizanje/tenis	30 - 50
Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje)	masivne, uobičajene	30 - 60
Hale	masivne	30 - 60
Građevine za parkiranje motornih vozila	skupne garaze, podzemne/nadzemne garaze	40 - 60
Domovi za starije osobe		40 - 60
Zatvorene tržnice	masivne	40 - 70
Sportske i rekreacijske građevine	gimnastičke i sportske dvorane	40 - 70
Hoteli		40 - 80
Komunalne zgrade	vatrogasni domovi, društveni i omladinski domovi, dječji vrtići, centri za razonodu	40 - 80
Upravne i uredske zgrade	također i zgrade banaka, osiguravajućih društava i sudova, vijećnice	40 - 80
Robne kuće		40 - 80
Bolnice, klinike, ljecilišta		40 - 80
Mjesevite zgrade	mješovito korištene stambene i poslovne zgrade s poslovnim udjelom do 80%	50 - 70
Stambene i poslovne zgrade	socijalna stanogradnja	50 - 70
Jednoodbitaljske i dvoobitajlske kuće	montažne kuće	60 - 80
Škole	svih vrsta	60 - 80
Stambene i mjesovite zgrade	zgrade s pretežitom najamnim stanovima i stanovima u vlasništvu	60 - 80
Crkve, kapele		60 - 100
Obiteljske kuće	gradnja na licu mjesta, masivna gradnja	70 - 100
Obiteljske kuće	reprezentativna gradnja (vile)	100 - 120
Stambene i poslovne zgrade	masivna urbana gradnja (u gradovima 19. st.)	100 - 120

Relativna starost građevine (G/OVK) iznosi  $39/60 \times 100 = 65 \%$ .

Iz Tablice s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja sukladno relativnoj starosti od 65 % održivog vijeka korištenja i odabranog faktora korištenja FK 3,0 dobije se predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u iznosu od 42 % održivog vijeka korištenja koji iznosi 60 godina.

Ostatak održivog vijeka korištenja iznosi 25,20 godina.

c) Kapitalizirani čisti prihodi

$$- 9.671,18 \times 11,65 = 112.669,29 \text{ €}$$

d) Diskontni faktor

- Ostatka održivog vijeka korištenja od 25 godina
- Kamatne stope na nekretninu od 7,0 %

- Sukladno Prilogu 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), Prilogu 8. FAKTORI DISKONTIRANJA, odabranoj kamatnoj stopi od 7,0 % za proizvodnu građevinu te ostatka održivog vijeka korištenja od 25 godina iz tablice se odabire vrijednost 0,1842

e) Diskontirana vrijednost zemljišta :  $0,1842 \times 17.448,54 = 3.214,02 \text{ €}$

---

**Prihodovna vrijednost:  $112.669,29 + 3.214,02 = 115.883,31 \text{ €}$**

## 8. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

### GOSPODARSKA ZGRADA SA GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM

Temeljem dobivenih podataka prihodovnom metodom za promatrani gospodarski objekt dobivena je ukupna tržišna vrijednost kvadrata nekretnine.

**Ukupna tržišna vrijednost nekretnine:**

<b>115.883,31 €</b>
<b>873.529,70 kn</b>



## 9. ZAKLJUČAK

Za ovo izvješće nisu naručene niti su s njim u vezi nikakve analize tla ili geološke studije te nisu istražene karakteristike tla u seizmološkom smislu i njihov utjecaj na vrijednost nekretnine.

Na petoj je stranici datum na koji se odnosi izvješće odnosno zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano iz stanja nacionalne ekonomije i kupovne snage EUR na taj datum.

Nekretnine su ispravno indentificirane u katastru te nisu uočene nikakve nepravilnosti. Nekretnine su upisane u zemljišne knjige grada Koprivnice bez zabilježbi koje bi ograničavale njezin legalitet u prostoru, tereta ima te se smatraju legalnima.

Tržišna vrijednost je: *Procijenjeni iznos koji bi nekretnina trebala postići na dan vrednovanja, pogodbom prodavatelja i kupca u postupku nagodbe nakon cjelovitog sagledavanja nekretnine u kojem stranke djeluju upućeno, razborito i bez prisile.*

**Prosječna tržišna vrijednost nekretnine:**

**GOSPODARSKA ZGRADA SA GRAĐEVINSKIM ZEMLJIŠTEM  
SVEUKUPNO**

**= 115.883,31 EUR-a**

Prema članku 68. st.5. Pravilnika iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem, pa procijenjeni iznos jedinične vrijednosti predmetne nekretnine iznosi

**Vrijednost nekretnine poredbenom metodom**

**115.800,00 €**

U Zagrebu, 24.09.2020.

**Potvrđuje:**

stalni sudski vještak za graditeljstvo

Ela Mihovilović Brkić dipl.ing.građ.



## 10.1. Lokacijska karta



Mikrolokacija



Makrolokacija



## 10.2. Katastarski plan

7/13/2020

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KOPRIVNICA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GLODOVAC, 314226  
k.č. br. 1095/6

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prilika za mjerilo ispisu 1:1000  
Izvor: mjerilo plana 1:2500



Datum ispisa: 13.07.2020

7/13/2020

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



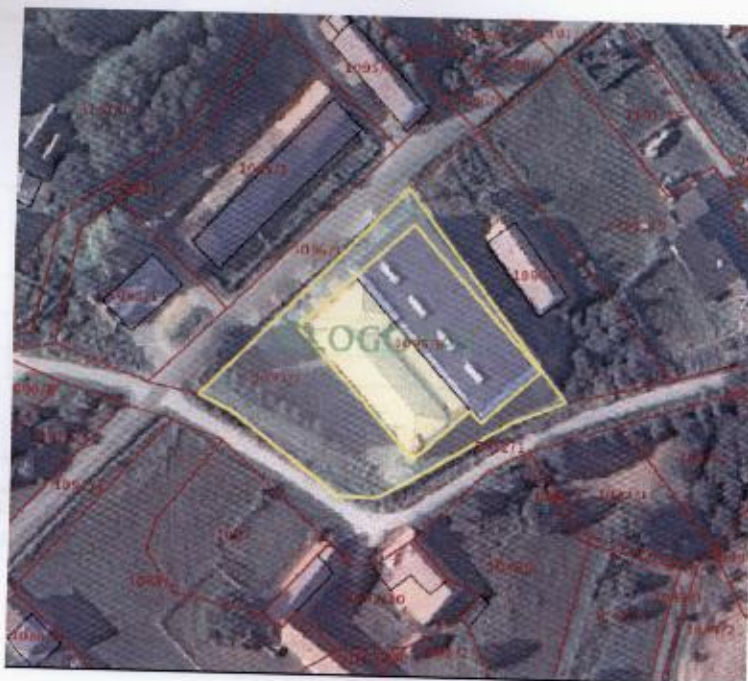
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KOPRIVNICA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. GLODOVAC, 31423  
k.č. br. 10952

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prilobak mjerilo plana 1:1000  
Inverzno mjerilo plana 1:3500



Datum ispis: 13.07.2020



## 10.3. Izvadak iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KOPRIVNICA  
Stanje na dan: 12.07.2020. 12:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314226, GLOGOVAC

Broj ZK uložka: 2041

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7070/2016  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1095/2	DVOR KOD RIJEKE		526		
2.	1095/6	ZGRADA-POGON KOD RIJEKE		408		
		UKUPNO:		934		

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 PLIS D.O.O., OIB: 22449334401, KOPRIVNIČKI BREGI, GLOGOVAC 41	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 21.06.2007. broj Z-3320/07 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnostima radi osiguranja novčane tražbine od 18. lipnja 2007. godine solemniziranog po Javnom bilježniku Ladi Škarić-Sinčić i Ivi Hamšeković Živković iz Zagreba dana 20. lipnja 2007. godine pod br. OV-7524/07 uključuje se pravo zalogu na nekretnostima u A, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu br. 8/2007-HBOR/DPOD od 13. lipnja 2007. godine, za kredit u iznosu od jednanaeststoosamdesetdevetstotisuć kuna, što je na dan 22.05.2007. godine, predstavljalo potvrđenu vrijednost od 230.630,93 EUR (slovima: dvjestotridestitrućstotridestetrinaidevedeset i sedam tisuć, uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uvećano za kamatnu stopu od 6% (šest posto) godišnje, koja je promjenjiva, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu u visini ugovorene kamatne stope, uvećane za 50% (pedeset posto), s tim da ugovorena zatezna kamata ne može biti niža od 6% (šest posto) godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove osiguranja tražbine i sve druge troškove koji nastanu za založnog vjerovnika u svezi predmetnog posla i ostalo, sve sukladno Ugovoru o kreditu broj 8/2007-HBOR/DPOD i predmetnom sporazumu, sve za korist: <b>HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9</b>	1.689.000,00 KN	
2.			

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Prinudba
2.1	<p>Zaprimljeno 10.09.2008. broj Z-5242/08</p> <p>Na temelju Sporazuma o osnivanju založnog prava na nekretnosti od dana 09. rujna 2008. godine, solemiziranog po javnom bilježniku Ljubici Čaklović iz Zagreba, pod poslovnim brojem OV- 1680/2008 od dana 09. rujna 2008. godine, uključuje se pravo zalog na nekretnostima u A, na ime osiguranja potraživanja predlagatelja kao vjerovnika prema založnom dužniku PLIS d.o.o. Koprivnički Bregi, Glogovac 41, po Ugovoru o zajmu broj 008/2008 u iznosu od petstotpedesetinućakuna, uz kamatnu stopu od 0,7% mjesečno, koja se obračunava od dana plasmana svake pojedine tranše odobrenog zajma do dana povrata zajma s obvezom povrata navedenog iznosa najkasnije do 30. rujna 2009. godine, sve za korist:</p> <p><b>VELEBIT ŽIVOTNO OSIGURANJE D.D., OIB: 69568343122, ZAGREB, SAVSKA 144 A</b></p>	550.000,00 KN	
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 02.02.2009. broj Z-530/09</p> <p>Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti od dana 12. siječnja 2009. godine uključuje se na kčbr. 1095/2 u A pravo služnosti u svrhu izvođenja radova koje se sastoji od građenja, rekonstruiranja, zamjene, održavanja i popravka trafostanice, priključnog 10 (20) kV voda i niskotlačnih izlaza, prolaza za osobije, vozila i strojeve prilikom izvođenja radova na elektroenergetskoj građevini kao tereta na poslužnom dobru, sve za korist:</p> <p><b>HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA D.D., ZAGREB, ULICA GRADA VUKOVARA 37</b></p>		
10.			
10.1	<p>Zaprimljeno 18.07.2012 g. pod brojem Z-5006/2012</p> <p><b>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU BROJ OVR-1188/12</b></p> <p>18.07.2012. na nekretnostima u A radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja Ministarstva financija - Porezne uprave, Područnog ureda Koprivnica, Ispostava Koprivnica, u iznosu od 113.903,79 kn (glavnica 84.204,26 kn, kamate 29.699,53 kn) zajedno sa zakonskim zatezним kamatama na iznos glavnog duga po eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koja je prethodila tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena koje teknu od 26. svibnja 2012. g., pa do plateža, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 2.500,00 kn sa zakonskim zatezним kamatama po eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koja je prethodila tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena koje teknu od dana donošenja rješenja o osiguranju, tj. od 18. srpnja 2012. godine, pa do plateža, sve u korist:</p> <p><b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KOPRIVNICA, OIB: 18683136487</b></p>	113.903,79 HRK	
10.2	<p>Zaprimljeno 18.07.2012 g. pod brojem Z-5006/2012</p> <p><b>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE</b>, radi čijeg osiguranja je uknjižba određena (čl. 259.st.2. Ovršnog zakona).</p>	na 101	
11.			
11.1	<p>Zaprimljeno 09.10.2013 g. pod brojem Z-7632/2013</p> <p><b>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOS, RJEŠENJE BR. OVR-1820/09-89</b></p> <p>18.06.2013. u prednomnom redu pod Z-6133/10 (pod kojim je bila upisana zabilježba ovrhe određena temeljem rješenja br. Ovr-2306/10-2), radi namirenja ovršne tražbine u iznosu od 31.099,30 kn zajedno sa zakonskim zatezним kamatama koje teknu od 22. kolovoza 2009. g. do isplate, troška priznatog rješenjem o ovrzi u iznosu od 2.092,42 kn sa zakonskim zatezним kamatama tekućim od 22. kolovoza 2009. g. do isplate, kao i daljnjeg troška ovrhe u iznosu od 1.230,00 kn, na nekretnosti u A, za korist:</p> <p><b>ALLIANZ ZAGREB D.D., ZAGREB, SELSKA CESTA 136-138</b></p>	31.099,30 KN	PREDNOMNI RED POD Z-6133/10



Katastarska općina: 314226, GLOGOVAC

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2041

C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
11.2	Zaprimljeno 09.10.2013.g. pod brojem Z-7632/2013  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, pod C rbr. 11.1., u prednomnom redu pod Z-6133/10.		na 11.1
11.3	Zaprimljeno 09.10.2013.g. pod brojem Z-7632/2013  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOS. RJEŠENJE BR. OVR-1820/09-89 18.06.2013, OVOS. DOPUNSKO RJEŠENJE BR. OVR-1820/11-93 03.09.2013, u prednomnom redu pod Z-5477/09 (pod kojim je bila upisana zabilježba ovrhe određena temeljem rješenja br. Ovr-1820/09-3), radi namirivanja ovrhe tražbine u iznosu od 455.232,13 kn zajedno sa zakonskim zateznom kamatom koje se određuju uvećanjem eskontne stope HNB-a za osam postotnih poena, koje teku od 2. listopada 2009.g. do isplate, troška primatog rješenjem o ovrhu br. Ovr-1820/09-3 od 23. studenog 2009.g. u iznosu od 11.053,00 kn, na nekretnosti u A, za korist: <b>VELEBIT ŽIVOTNO OSIGURANJE D.D., ZAGREB, SAVSKA 144A</b>	455.232,13 KN	PREDNOMNI RED POD Z-5477/09
11.4	Zaprimljeno 09.10.2013.g. pod brojem Z-7632/2013  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, pod C rbr. 11.3., u prednomnom redu pod Z-5477/09.		na 11.3

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.07.2020.

## 10.4. Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KOPRIVNICA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.07.2020. 22:58

## PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GLOGOVAC (Mbr. 314226)

Posjedovni list: 974

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PLIS PROIZVODNJA LAMPAŠA I SVIJEĆA D.O.O., GLOGOVAC 41, GLOGOVAC (VLASNIK)	22449334401

## Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1095/2	BILOGORSKA	1892	3		
			KUĆA I DVORIŠTE	1892			
		1095/6	BILOGORSKA	1468	3		
			KUĆA I ZGRADE	1468			
Ukupna površina katastarskih čestica				3360			

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



## 10.6. Fotodokumentacija

