INSPIRO DUO

Zagreb, Ulica grada Vukovara 271
Mail: inspiro@inspiroduo.hr, tel.: 01/3232 223
OIB: 10703950882
Web: inspiroduo.hr

Broj elaborata: **34/26**
U Zagrebu, lipanj 2026 .

PROCJEMBENI ELABORAT
O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ : **Tvin d.o.o., Zbora narodne garde 2, 33000 Virovitica**



NEKRETNINA : **SR Tvin**
Ulica Zbora narodne garde 4, Virovitica

Datum procjene : **22.06.2026.**

SADRŽAJ :

RJEŠENJE

A. UVOD

A. 1. Zadatak

A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

C. LOKACIJA

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

E. PROCJENA

E. 1. Dan kakvoće

E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida

E. 3. Geometrijski podaci

E. 4. Metoda procjene

E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina

E. 5.1. Vrijednost građevinskog zemljišta

E. 5.2. Tržišna vrijednost (troškovna metoda)

F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

G. PRILOZI

G. 1. Fotozapis

G. 2. Dokumentacija

G. 3. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/25-01/99
URBROJ: 514-03-04/02-25-08

Zagreb, 26. veljače 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Tomislava Šobana, inženjera građevinarstva iz Zagreba, Višnjevac 11, OIB: 73512967624, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

I. Tomislav Šoban, inženjer građevinarstva iz Zagreba, Višnjevac 11, OIB: 73512967624, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 26. veljače 2025.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Tomislav Šoban, inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog

514|UPI710032501998

studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR
Damir Habijan

DOSTAVITI:
1. Tomislav Šoban, Zagreb, Višnjevac 11
2. Pismohrana-ovdje.

514|UPI710032501998

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj :	Tvin d.o.o., Zbora narodne garde 2, 33000 Virovitica
Nekretnina	SR Tvin
	Ulica Zbora narodne garde 4, Virovitica

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine na temelju očevida na nekretnini te detaljne analize tržišnih uvjeta. Očevid nekretnine izvršen je 17.06.2026.

Upućeni smo izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu, a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavamo, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog 3) i "Pravilniku i procedurama procjena tvrtke INSPIRO DUO (za koju ovaj vještak izrađuje svoja vještačenja)" kao i u njemu navedenim standardima, zakonima i propisima.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni procjenitelj ("Pravilnik i procedure procjena tvrtke INSPIRO DUO") koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveli smo pregled nekretnine te izvršili istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradili i protumačili koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Kako bismo obostrano razumjeli procjenu i izbjegli moguće nesporazume ili dovođenje u zabludu skrećemo Vam pažnju na Prilog 3 elaborata (Opći uvjeti procjene) kao i Pravilnik i procedure procjena tvrtke INSPIRO DUO.

Bilo nam je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

Za INSPIRO DUO doo :

DIREKTOR :
TOMISLAV ŠOBAN ig
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



U Zagrebu 22.06.2026.

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

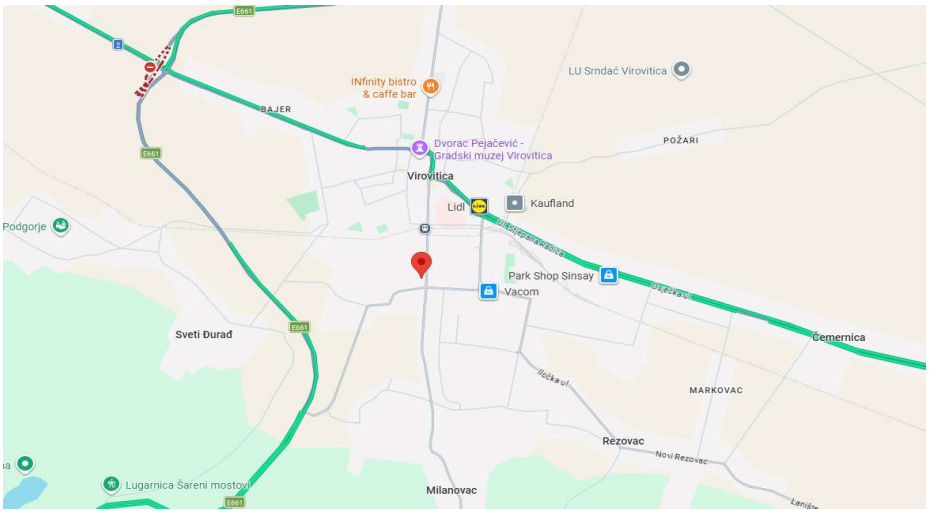
Nekretnina: SR Tvin
Lokacija : Ulica Zbora narodne garde 4, Virovitica
Naručitelj: Tvin d.o.o., Zbora narodne garde 2, 33000 Virovitica
Dan kakvoće 17.06.2026.
Dan vrednovanja 22.06.2026.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metodologija procjene : Troškovna metoda
Tržišni položaj Sjeverozapadna Hrvatska - okolica regionalnog centra
Kategorija lokacije / tip lokacije I / B
ZK izvadak: e izvadak od 14.06.2026.
Općinski sud: Virovitica
Zemljišno knjižni odjel: Virovitica

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina čest
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	(m2)
Antunovac	715	50/1		Antunovac	50/1	715	21.960
Antunovac	715	50/2		Antunovac	50/2	715	3.423
Antunovac	715	50/3	-	Antunovac	50/3	715	4.574

Opis nekretnine: 50/1 **ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU, GOSPODARSKE ZGRADE**
Opis nekretnine: 50/2 **BAZEN**
Opis nekretnine: 50/3 **ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU**
Površina čest: 29.957 m2
Vlasnik: Zkul 715 1/1 TVIN D.O.O., OIB: 38872693315, VIROVITICA, ZBORA NARODE GARDE 2
Teret: IMA Sukladno upisu u ZK
Legalitet: Nekretnina je upisana u ZK i ucrtana u Katastar.
Nije dostavljena dokumentacija koja bi potvrdila legalnost zgrada
Nekretnina ima direktan pristup na JPP.
Energetski certifikat nije rađen
Godina gradnje : 1970
Zadnja rekonstrukcija/ 2020 - djelomična unutarnja obnova zgrada kompleksa.
Onečišćenja Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Buka Nisu uočeni vanjski izvori buke i mala je vjerojatnost da postoje
Klasifikacija nekretnine 2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
Alternativna upotreba Moguća uz veća ulaganja
Razvoj (dozvole) -
Napomene : -
BRP (m2): 928,00
Tržišna vrijednost : **525.000,00 €**

C. LOKACIJA

MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Nekretnina se nalazi u Virovitici, naselje Antunovac na adresi Zbora narodne garde . U neposrednoj blizini se nalazi strukovna škola Virovitica, auto salon Šatrak, KTC robni centar,. Svi potrebni sadržaji nalaze se nedaleko lokacije. Pristup je omogućen sa javne prometnice, a parkiranje je omogućeno na parceli.

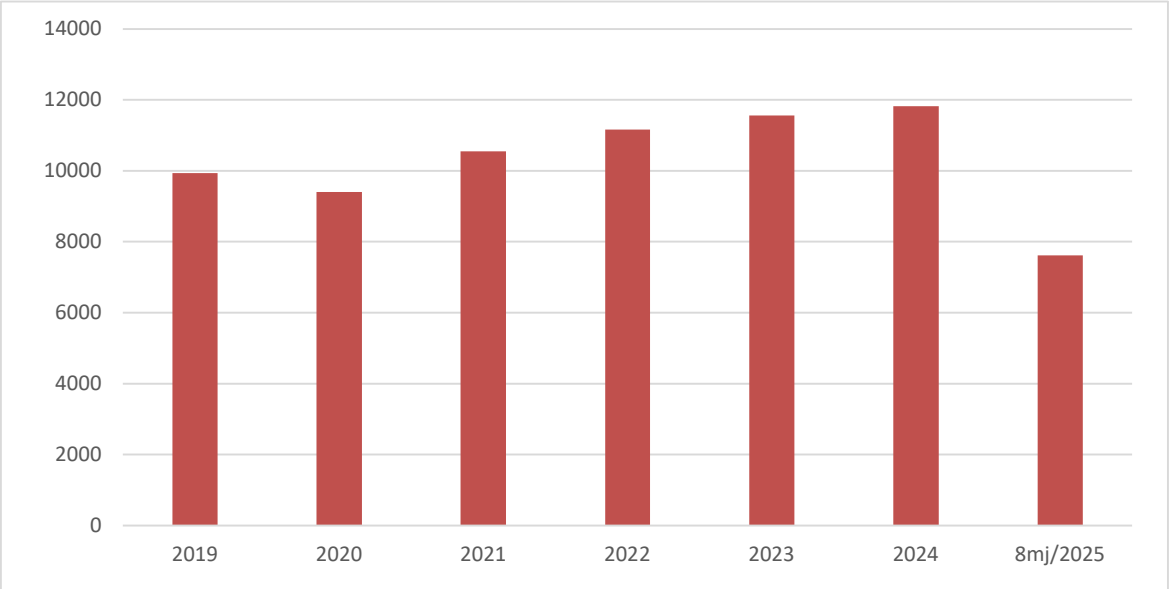
Nekretnina se sastoji od sportskih terena za nogomet, tenis i rukomet. Uz sportske terene naleze se i tribine ispod kojih su svlačionice te kafić s kuglanom i popratnim svlačionicama. U skolopu se nalazi i bazen koji je zapušten i van funkcije.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Tržište nekretnina u Hrvatskoj posljednjih godina bilježi izrazit rast, osobito u urbanim i turističkim područjima, što je rezultat kombinacije različitih ekonomskih, društvenih i globalnih čimbenika. Cijene nekretnina, osobito u gradovima poput Zagreba, Splita i Dubrovnika te na obali, kontinuirano rastu, dok je potražnja za nekretninama u tim područjima visoka. Ulazak Hrvatske u Schengen i eurozonu dodatno je potaknuo interes stranih investitora, prvenstveno za nekretnine namijenjene kratkoročnom turističkom najmu. Hrvatska, kao turistička destinacija, privlači veliki broj kupaca koji nekretnine vide kao profitabilno ulaganje s niskom poreznim opterećenjem i dobrim povratom na investiciju putem turističkog najma.
Niske kamatne stope tijekom proteklog desetljeća također su igrale ključnu ulogu u povećanju potražnje za nekretninama. Financiranje kupnje putem kredita postalo je povoljnije, čime su se i domaći i strani kupci lakše odlučivali za ulazak na tržište nekretnina. Iako je potražnja bila velika, ponuda nekretnina, osobito novogradnji, ostala je ograničena. Nedostatak novih građevinskih projekata, dugotrajni birokratski procesi u izdavanju dozvola, visoki troškovi gradnje i rada dodatno su smanjili raspoloživu ponudu, što je utjecalo na kontinuirani rast cijena.
Inflacija, rast cijena građevinskih materijala kao i troškova rada dodatno su pogoršali situaciju. Poskupljenje gradnje rezultiralo je višim cijenama novogradnji, a time i ukupnim rastom cijena na tržištu. Unatoč tome, potražnja za nekretninama, posebno onima na atraktivnim lokacijama, ostaje visoka. Posebno veliki interes je za nekretnina u priobalnom području gdje 1/3 kupaca čine strani državljani. Međutim, u budućnosti se očekuje da će rast cijena nekretnina usporiti zbog promjena u globalnoj ekonomiji i povećanja kamatnih stopa.

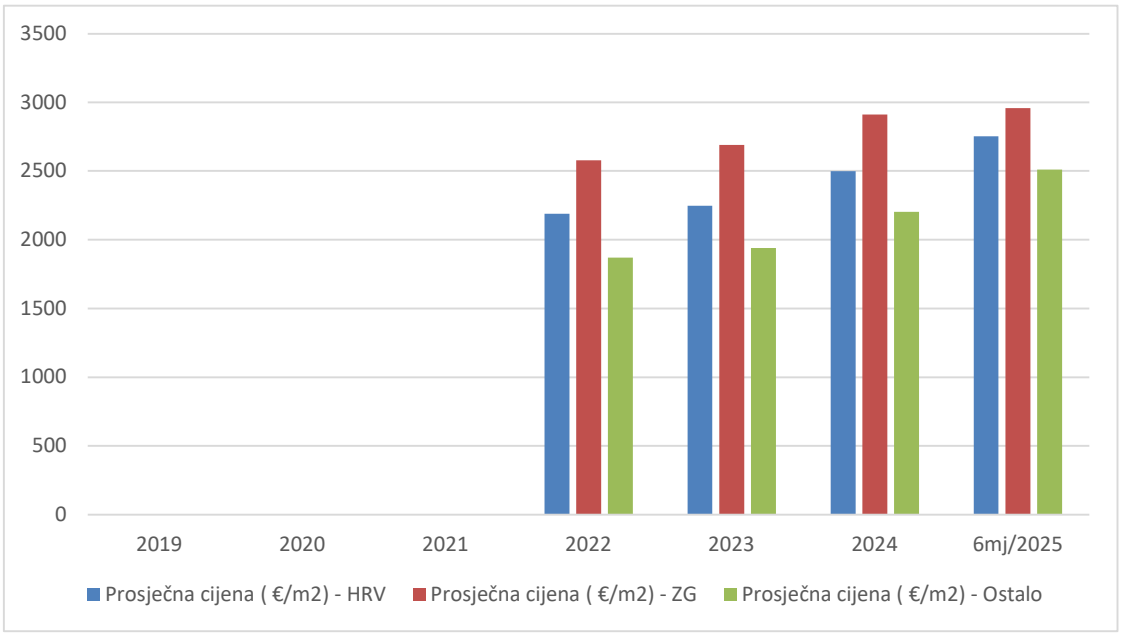
Tržište nekretnina u Hrvatskoj trenutno je u fazi visoke potražnje i rasta cijena, s naglaskom na turistička i urbana središta. Iako se u nadolazećim godinama očekuje usporavanje rasta cijena zbog promjena u financijskim uvjetima, interes za nekretninama ostat će snažan, osobito s obzirom na atraktivnost Hrvatske kao turističke destinacije i članice eurozone. Ključni trendovi poput tehnološkog napretka, porezne politike, održive gradnje i promjena preferencija kupaca oblikovat će buduće kretanje na tržištu, čineći ga dinamičnim i izazovnim za sve sudionike.

A - BROJ IZDANIH GRAĐEVINSKIH DOZVOLA u RH - GODIŠNJI PODATCI



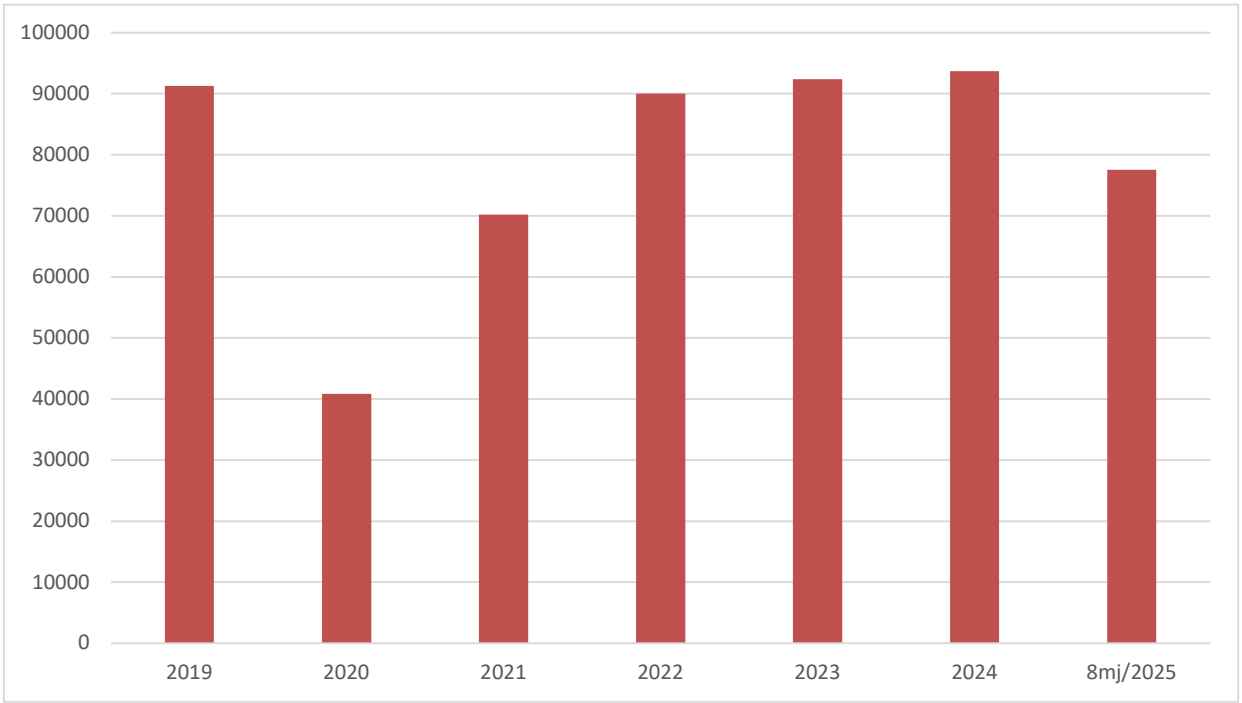
Izvor: https://podaci.dzs.hr/hr/podaci/gradevinarstvo/gradevinske-dozvole/

B - PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA PO 1 m2



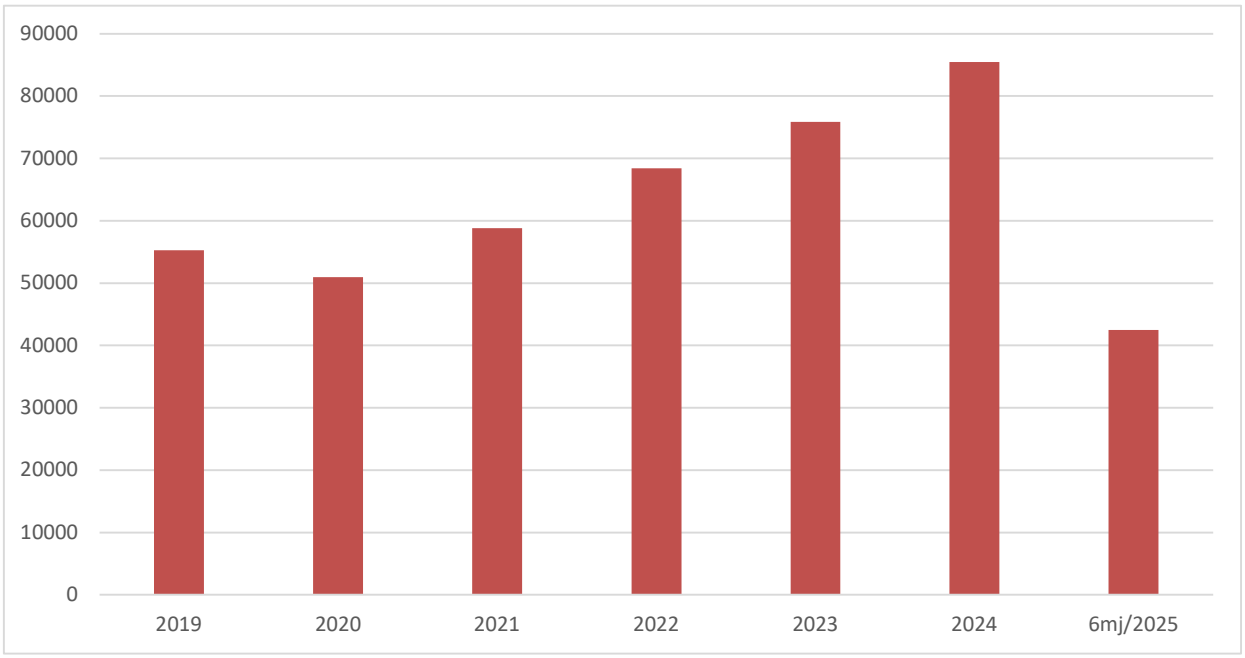
Izvor: https://podaci.dzs.hr/2024/hr/77354

C - BROJ OSTVARENIH TURISTIČKIH NOĆENJA U RH



Izvor: https://podaci.dzs.hr/hr/podaci/turizam/

D - BRUTO GODIŠNJI PROIZVOD (u milionima Eura)



Izvor:

https://podaci.dzs.hr/media/c51dcmbr/bruto-domaci-proizvod-godisnji.xlsx

https://podaci.dzs.hr/2023/hr/58249

https://podaci.dzs.hr/2024/hr/77023

E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 17.06.2026. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.
Na očevidu je obavljen izmjer nekretnine i zabilježeni su podaci o stanju u naravi te smo ih usporedili s javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključena
Toplovod	-
Telefon	priključen
Električna struja	priključena
Plin	priključen

STAMBENA ZGRADA

Godina izgradnje	1970
Godina obnove	2020 - djelomična unutarnja obnova zgrada kompleksa.
Katnost	S + P
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	ugrađena
Termoizolacija poda	ugrađena
Nosiva konstr.	AB
Međukatna konstr.	AB
Krovna konstrukcija	kosa konstrukcija; lim / salonit ploće
Pročelje	obrađeno
Vanjska stolarija (prozori)	drvena / PVC
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	boja / keramika
Obrada podova	keramika / parket
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	plinsko / električno
Ventilacija	prirodna / prisilna
Mrežna instalacija	-
Alarm / video nadzor	-
Ostalo	-
Stanje:	**Nekretnina je stara 56 godina. Obnavaljan je redovno tijekom godina korištenja.**

Razina fizičkog rizika

VRSTA RIZIKA	STUPNJEVI OZBILJNOSTI RIZIKA
RIZIK OD RIJEČNE POPLAVE	vrlo visok/ visok/ umjeren/ nizak/ **vrlo nizak**
RIZIK OD BUJICE	vrlo visok/ visok/ umjeren/ nizak/ **vrlo nizak**
RIZIK PODIZANJA RAZINE MORA	vrlo visok/ visok/ umjeren/ nizak/ **vrlo nizak**
RIZIK OD POŽARA	vrlo visok/ visok/ umjeren/ nizak / **vrlo nizak**
RIZIK OD OLUJE	vrlo visok/ visok/ umjeren/ nizak/ **vrlo nizak**

Vrlo visok: S obzirom na područne na kojem se nekretnina nalazi, povijesno podložno takvu događaju (npr. u prosjeku stogodišnje povratno razdoblje za riječne poplave i oluje), kao i na specifičnosti nekretnine, u slučaju da se određeni događaj dogodi, nekretnina će sigurno biti znatno oštećena.

Visok: S obzirom na područje na kojem se nekretnina nalazi, povijesno podložno takvu događaju (npr. u prosjeku stogodišnje povratno razdoblje za riječne poplave i oluje), kao i na specifičnosti nekretnine, u slučaju da se određeni događaj dogodi, vrlo je vjerojatno da će imovina pretrpjeti znatnu štetu.

Umjeren: S obzirom na to da područje na kojem se imovina nalazi povijesno nije izuzeto od takva događaja (npr. u prosjeku povratno razdoblje od oko petsto godina za riječne poplave i oluje), i s obzirom na specifičnosti nekretnine, u slučaju da se dogodi određeni događaj, na nekretnini bi moglo doći do oštećenja.

Nizak: S obzirom na područje na kojem se nekretnina nalazi i na njezine specifičnosti, mala je vjerojatnost da će se dogoditi materijalni događaj i/ili se može dogoditi zanemariva šteta na nekretnini.

Vrlo nizak: S obzirom na područje na kojem se nekretnina nalazi i na njezine specifičnosti, postoji vrlo niska vjerojatnost da će se dogoditi materijalni događaj i/ili mala vjerojatnost bilo kakve štete na nekretnini.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Prema dostavljenoj dokumentaciji.

Ukupna površina

Brutto korisna površina (BRP) =	m2	x	koef		površina	
Zgrada - kuglana i caffe bar	323,00	x	1	=	323,00	m2
Tribine sa svlačionicama	523,00	x	1	=	523,00	m2
Pomoćne zgrade	164,00	x	0,5	=	82,00	m2
UKUPNA POVRŠINA					928,00	m2
Netto korisna površina (NKP) =						
UKUPNA POVRŠINA	928,00	x	0,8		742,40	m2
Volumen objekta (BV)				=	2784,00	m3

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Brutto građevinska površina (BGP) =	**928,00**	**m2**
Netto građevinska površina (NGP) =	**742,40**	**m2**
Volumen objekta (BV)	**2.784,00**	**m3**

4. METODA PROCJENE

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

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom.

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

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

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

Na ovaj način izračuna se deprecirani trošak zamjene (sadašnja građevinska vrijednost-SGV).

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašenih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija a sukladno Regulativi 575 EU čl 199 šta još uvijek nije situacija u RH.

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

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta, INSPIRO DUO. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, prema našem iskustvu, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

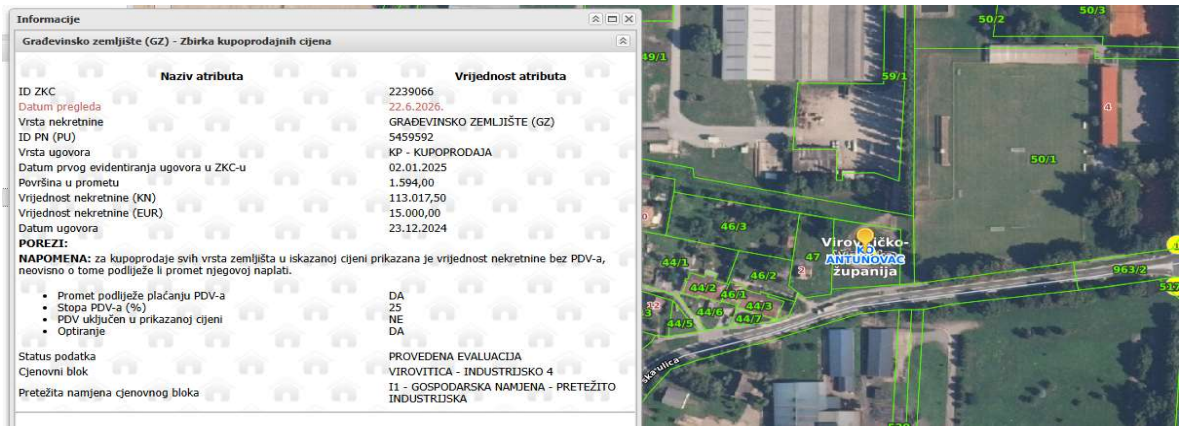
5.1. Usporedne nekretnine- građevinsko zemljište

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem stvarnih i realiziranih kupoprodaja za predmetno područje.

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Podaci o predbenim nekretninama preuzeti su iz informatičke baze podataka - eNekretnine. U uvodnim napomenama vezanim uz korištenje aplikacije eNekrenine, stoji sljedeći upis: **Za isporuke nekretnina u cijelosti oporezive PDV-om (promet nastao nakon 31.12.2014.) u polju se prikazuje vrijednost nekretnine iz isprave o stjecanju, bez obračunatog PDV-a.** Prema izjavi investitora - prodavatelja, sve cijene u kupoprodajnim ugovorima u 2016. godini prikazane su bez PDV-a. Slijedom toga, u procjeni su korišteni podaci iz isprava o stjecanju, uvećani za PDV. Sve ostale evenualne razlike mogu se smatrati osobnim i osobitim okolnostima.

1. POREDBENA NEKRETNINA

ID ZKC	2239066
Datum pregleda	22.6.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5459592
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	12.05.1904
Površina u prometu	1594
Vrijednost nekretnine (Euro)	15.000,00
Datum ugovora	23.12.2024



2. POREDBENA NEKRETNINA

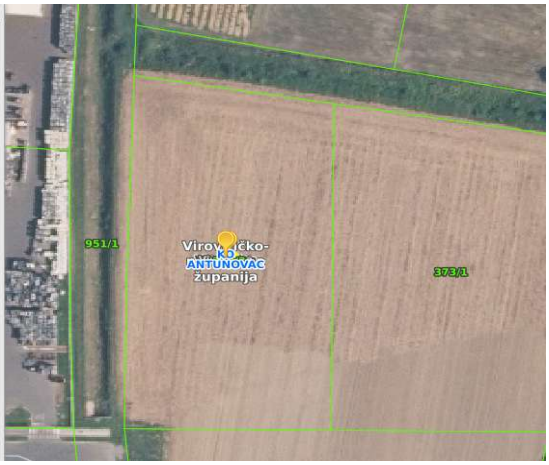
ID ZKC	2071145
Datum pregleda	22.6.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5229661
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.03.2024
Površina u prometu	6356
Vrijednost nekretnine (Euro)	61.208,28
Datum ugovora	06.03.2024



Informacije

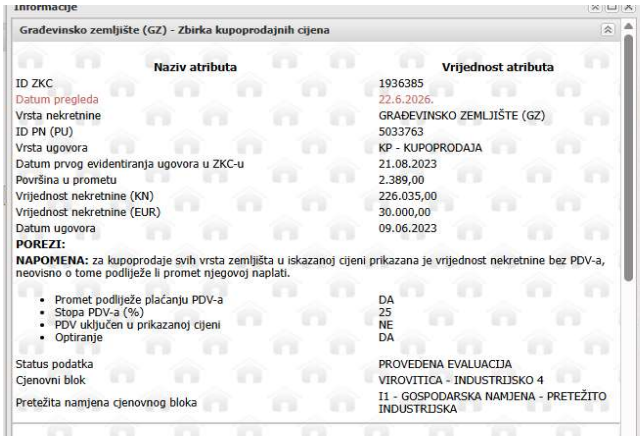
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2071145
Datum pregleda	22.6.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5229661
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.03.2024
Površina u prometu	6.356,00
Vrijednost nekretnine (KN)	461.173,79
Vrijednost nekretnine (EUR)	61.208,28
Datum ugovora	06.03.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VIROVITICA - GOSPODARSKO UPU 6
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - U GRANICAMA OBUHVATA UPU - A



3. POREDBENA NEKRETNINA

ID ZKC	1936385
Datum pregleda	22.6.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5033763
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.08.2023
Površina u prometu	2389
Vrijednost nekretnine (Euro)	30.000,00
Datum ugovora	09.06.2023



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1936385
Datum pregleda	22.6.2026.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5033763
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.08.2023
Površina u prometu	2.389,00
Vrijednost nekretnine (KN)	226.035,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	30.000,00
Datum ugovora	09.06.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	DA
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VIROVITICA - INDUSTRIJSKO 4
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA



Međuvremensko izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA DZS-a

** izvor: www.dsz.hr*

Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni	Postojeći stambeni	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2022	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	190,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,86
	Q3	230,07	185,81	238,99	257,03	213,36	222,36
	Q4	237,93	192,38	247,07	260,18	223,91	234,02

Lokacija	Datum ugovora	Bazni indeks ugovor (A)	Bazni indeks dan vrednovanja (B)	(B/A)	Međuvremenski izjednačena cijena (Euro)	Euro/m2
Virovitica	23.12.2024	189,84	234,02	1,23	18.490,83	11,60
Virovitica	06.03.2024	170,84		1,37	83.844,31	13,19
Virovitica	09.06.2023	165,78		1,41	42.348,90	17,73

5.1.2. Izračun vrijednosti zemljišta

PODACI O NEKRETNINAMA					
	Nekretnina	**Procjenjivana**	**Usporedna 1**	**Usporedna 2**	**Usporedna 3**
	Lokacija	Virovitica	Virovitica	Virovitica	Virovitica
	Lokacija	Antunovac	Antunovac	Antunovac	Antunovac
	Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
	Izvor podataka	Nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	Vrsta podatka	namjera prodaje	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	2Q2026	4Q2024	1Q2024	2Q2023
	Površina (m2)	29.957	1.594	6.356	2.389
	Cijena (€)	-	15.000	61.208	30.000
	Cijena po m2	-	9,4	9,6	12,6
	Međuvremenski izjednačena cijena	-	11,6	13,2	17,7
	Lokacija-kategorija	dobra	slična	slična	slična
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Utjecaj buke	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Veličina	29.957	1.594	6.356	2.389
	korekcija	-	-15%	-5%	-10%
	Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilna
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Namjena	šport i rekreacija	industrijska	industrijska	industrijska
	korekcija	-	-10%	-10%	-10%
	Infrastruktura	naz parceli	uz parcelu	uz parcelu	uz parcelu
	korekcija	-	10%	10%	10%
	Ukupno korekcija	-	-15%	-5%	-10%
	Korigirana vrijednost po m2	12,78	9,9	12,5	16,0

ZAKLJUČAK

Površina građevinskog zemljišta	**29.957**	**m2**
Vrijednost po m2	**12,78**	**€/m2**
Tržišna vrijednost	**382.910,23**	**€**

5.2. Utvrđivanje vrijednosti građevina

5.2.1. Izračun troškova gradnje

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA GRAĐEVINE			
GRAĐEVINA	**NKP (m²)**	**BRP (m²)**	**BVO (m³)**
UKUPNO	**742,40**	**928,00**	**2.784,00**

TROŠKOVI				
NOVA VRIJEDNOST (NV) (Cijena građenja preuzeta iz tablice: Pokazatelji troškova građenja - 2023. Hrvatske komore ahitekata - PDV uključen).				
Obiteljska kuća	(€/m²)	700,00		649.600,00
Koeficijent dovršenosti				100%
NOVA VRIJEDNOST UKUPNO			(€)	**649.600,00**

PRIVOĐENJE SVRSI				
Komunalni doprinos*	(€/m³)			14.421,12
Vodni doprinos*	(€/m³)			1.559,04
Projektiranje, nadzor, konzalting ….	(€)	1,00%	NV	6.496,00
Ostali troškovi - uređenje okoliša	(€)	1,00%	NV	6.496,00
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO			(€)	**28.972,16**

-uplaćen dio doprinosa za stanje po građevinskoj dozvoli

5.2.2. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 **Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana**	• **izvrsna** 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 objekta • 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 objekta • 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 objekta • 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 objekta • velika ponuda	• **nedovoljna** infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	• **znatna** oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	**2,5**	**3,0**	**4,0**
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	**4,0**		

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

Prosječna starost građevine ((g. gradnje + g . obnove / 2)) (G)	2026	-	1970	god.	56
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9				god.	50
Preostali vijek korištenja (OVK-G)				god.	-6
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE				FK	4,0
Relativna starost (G/OVK):				%	112%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10				30%	15
Zamjenska starost (OVK-OOVK)				god.	35
Linearni otpis (zamjenska starost / OVK)				%	70%
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):				**(€)**	**194.880,00**

*** … prilog 9 Pravilnika ne pokriva ovakav tip građevina te je OVK određen prema procjeni temeljenoj na tipu građevine i načinu gradnje*

** s obzirom na stupanj adaptacije, kao godina izgradnje uzima se prosječna godina*

REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA

Na ovako dobivenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka i odbitaka:

- umanjenje vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta (čl.61. Pravilnika)
- gospodarsko umanjenje vrijednosti građevina (čl.63. Pravilnika)
- natprosječno tekuće održavanje (čl.66. Pravilnika)
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja (čl. 64. Pravilnika)

GRAĐEVINE	**NOVA VRIJEDNOST (€)**	**TROŠKOVNA VRIJEDNOST (€)**
ZGRADA	649.600,00	194.880,00
DODACI	0%	0,00
ODBICI	0%	0,00
GRAĐEVINE SVEUKUPNO	**649.600,00**	**194.880,00**

OSTALI TROŠKOVI

VANJSKO UREĐENJE	površina (m²)		cijena (€/m²)	ukupno €
Vanjsko uređenje - u cijeni građenja	paušal			30.000,00
Amortizacija				80%
VANJSKO UREĐENJE UKUPNO		(€)	**6.000,00**	

PRIKLJUČCI				
Svi priključci	(€/m² BRP)	5,00	928,0	4.640,00
PRIKLJUČCI UKUPNO	(€)		**4.640,00**	

OSTALI TROŠKOVI UKUPNO	(€)	**10.640,00**

Rekapitulacija vrijednosti nekretnine

TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA	€	-	194.880,00
UKUPNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	€	-	382.910,23
PRIVOĐENJE SVRSI	€	-	28.972,16
OSTALI TROŠKOVI	€	-	10.640,00
PRIVREMENA VRIJEDNOST			**617.402,39**

Prilagodba privremene vrijednosti tržišnoj

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.

S obzirom na lokaciju, stanje i funkcionalnost nekretnine, ponudu i potražnju takve vrste nekretnina na tržištu, određuje se koeficijent prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj:

Kt = 1,00

PRIVREMENA VRIJEDNOST	€	617.402,39
KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU	Kt	0,85
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE		**524.792,03**

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : SR Tvin
na adresi: Ulica Zbora narodne garde 4, Virovitica
naručitelja: Tvin d.o.o., Zbora narodne garde 2, 33000 Virovitica

Mišljenja smo da je na dan 22.6.2026.

- Tržišna vrijednost (TV) :

525.000,00	**€**

- Nova vrijednost za potrebe osiguranja objekta :

650.000,00	**€**

"Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti."

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

TOMISLAV ŠOBAN
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



U Zagrebu, lipanj 2026 . godine

PRILOG 1

FOTOGRAFIJE ZGRADE








































ARTOIS



PRILOG 2

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VIROVITICA
Stanje na dan: 14.06.2026. 11:56

Katastarska općina: 337838, ANTUNOVAC **Broj ZK uloška: 715**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-4785/2026
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	50/1	8, 9	**ULICA ZBORA NARODNE GARDE**	**21960**	
			ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	21006	
			GOSPODARSKA ZGRADA, Virovitica, ULICA ZBORA NARODNE GARDE 4	323	
			GOSPODARSKA ZGRADA	523	
			GOSPODARSKA ZGRADA	108	
2.	50/2	8, 9	**VIROVITICA, ULICA ZBORA NARODNE GARDE**	**3423**	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	46	
			BAZEN	443	
			ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	2863	
			IZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	15	
			GOSPODARSKA ZGRADA	56	
3.	50/3	8, 9	**VIROVITICA, ULICA ZBORA NARODNE GARDE**	**4574**	
			ZEMLJIŠTE ZA SPORT I REKREACIJU	4574	
		UKUPNO:		**29957**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
TVIN D.O.O., OIB: 38872693315, VIROVITICA, ZBORA NARODE GARDE 2		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 04.11.2024.g. pod brojem Z-8978/2024 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: OVR-1275/2024-2 31.10.2024, radi osiguranja naplate novčane tražbine predlagatelja osiguranja za dug komunalne naknade u iznosu 94.562,21 EUR, zakonske zatezne kamate u iznosu od 4.559,40 EUR i troškove ovrhe u iznosu 26,54 EUR, odnosno ukupno 99.148,15 EUR, kao i radi troškova osiguranja u iznosu od 663,61 EUR, za korist: **GRAD VIROVITICA, OIB: 89075064271**	94.562,21 EUR	Sporedni uložak
4.2	Zaprimljeno 04.11.2024.g. pod brojem Z-8978/2024 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk. ul. br. 2104 k.o. Virovitica-centar (E-4)		na 4.1
4.3	Zaprimljeno 04.11.2024.g. pod brojem Z-8978/2024 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 4.1
5.			
5.1	Zaprimljeno 05.12.2025.g. pod brojem Z-10550/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: OVR-1151/025-2 05.12.2025, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja za dug komunalne naknade u iznosu 118.025,26 EUR, zakonske zatezne kamate u iznosu od 1.827,50 EUR i troškove ovrhe u iznosu 26,54 EUR, odnosno ukupno 119.879,30 EUR, kao i radi troškova osiguranja u iznosu od 663,61 EUR, za korist: **GRAD VIROVITICA, OIB: 89075064271**	118.025,26 EUR	Glavni uložak
5.2	Zaprimljeno 05.12.2025.g. pod brojem Z-10550/2025 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 717 k.o ANTUNOVAC		na 5.1
5.3	Zaprimljeno 05.12.2025.g. pod brojem Z-10550/2025 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 5.1
6.			
6.1	Zaprimljeno 29.05.2026.g. pod brojem Z-4785/2026 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU, POSLOVNI BROJ: OVR-584/2026-2 29.05.2026, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja za dug komunalne naknade u iznosu 59.130,06 EUR, zakonsku zateznu kamatu u iznosu od 550,21 EUR i troškove ovrhe u iznosu 30,00 EUR, odnosno ukupno 59.710,27 EUR kao i radi troškova osiguranja u iznosu od 637,75 EUR, za korist: **GRAD VIROVITICA, OIB: 89075064271**	59.710,27 EUR	
6.2	Zaprimljeno 29.05.2026.g. pod brojem Z-4785/2026 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 6.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 14.06.2026.

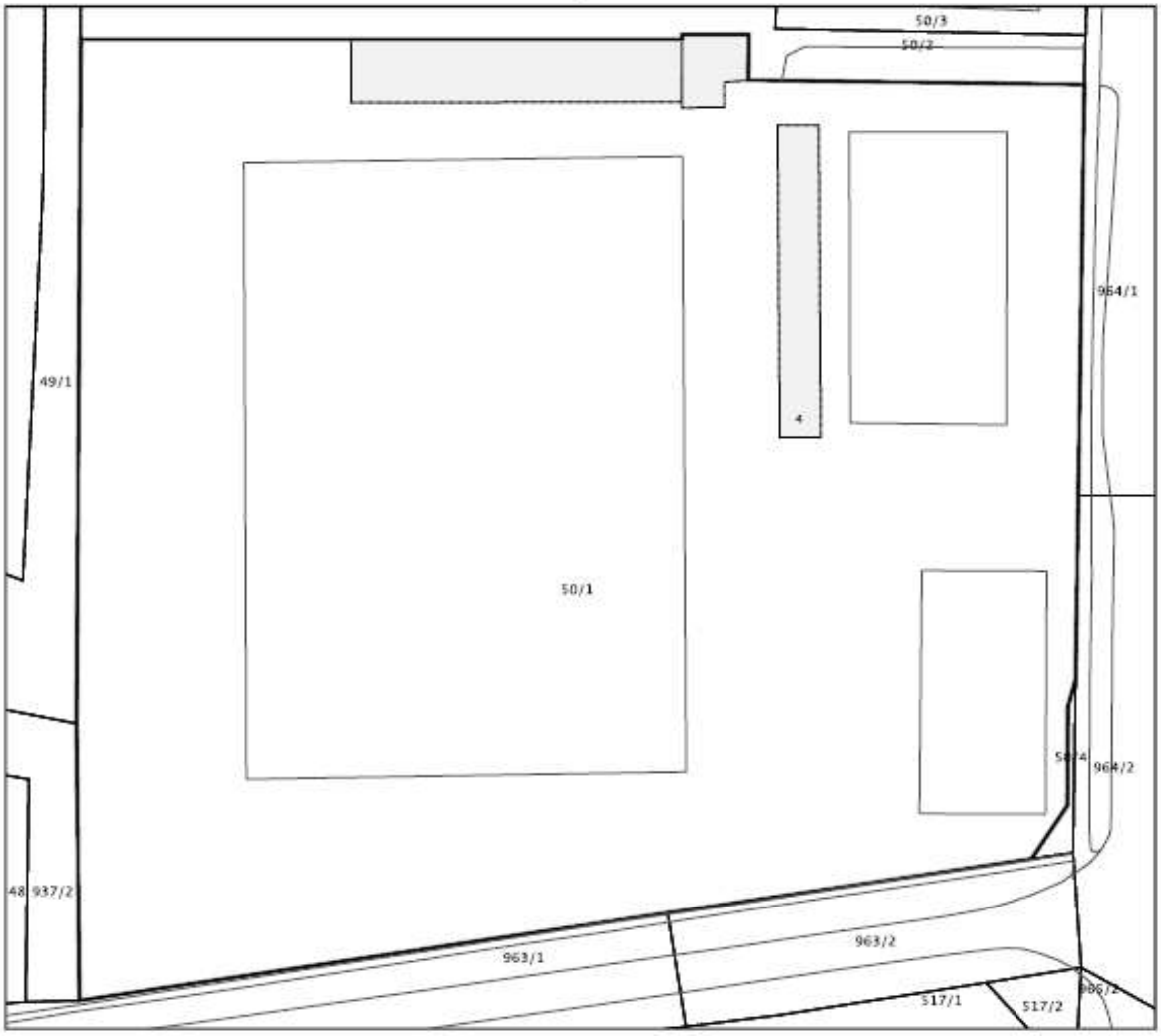
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VIROVITICA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ANTUNOVAC
k.č.br.: 50/1

Stanje na dan: 14.06.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



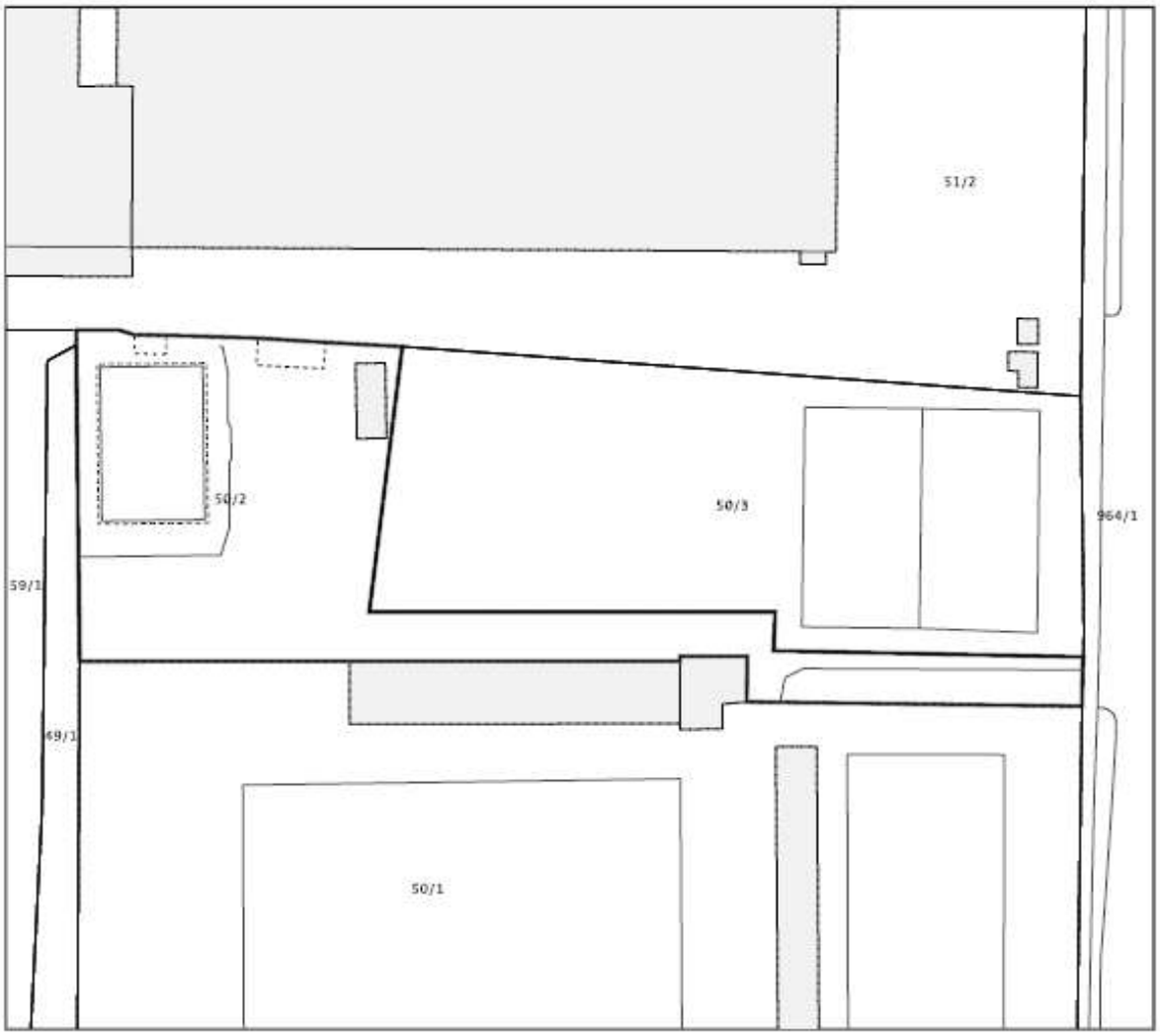
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VIROVITICA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ANTUNOVAC
k.č.br.: 50/2

Stanje na dan: 14.06.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



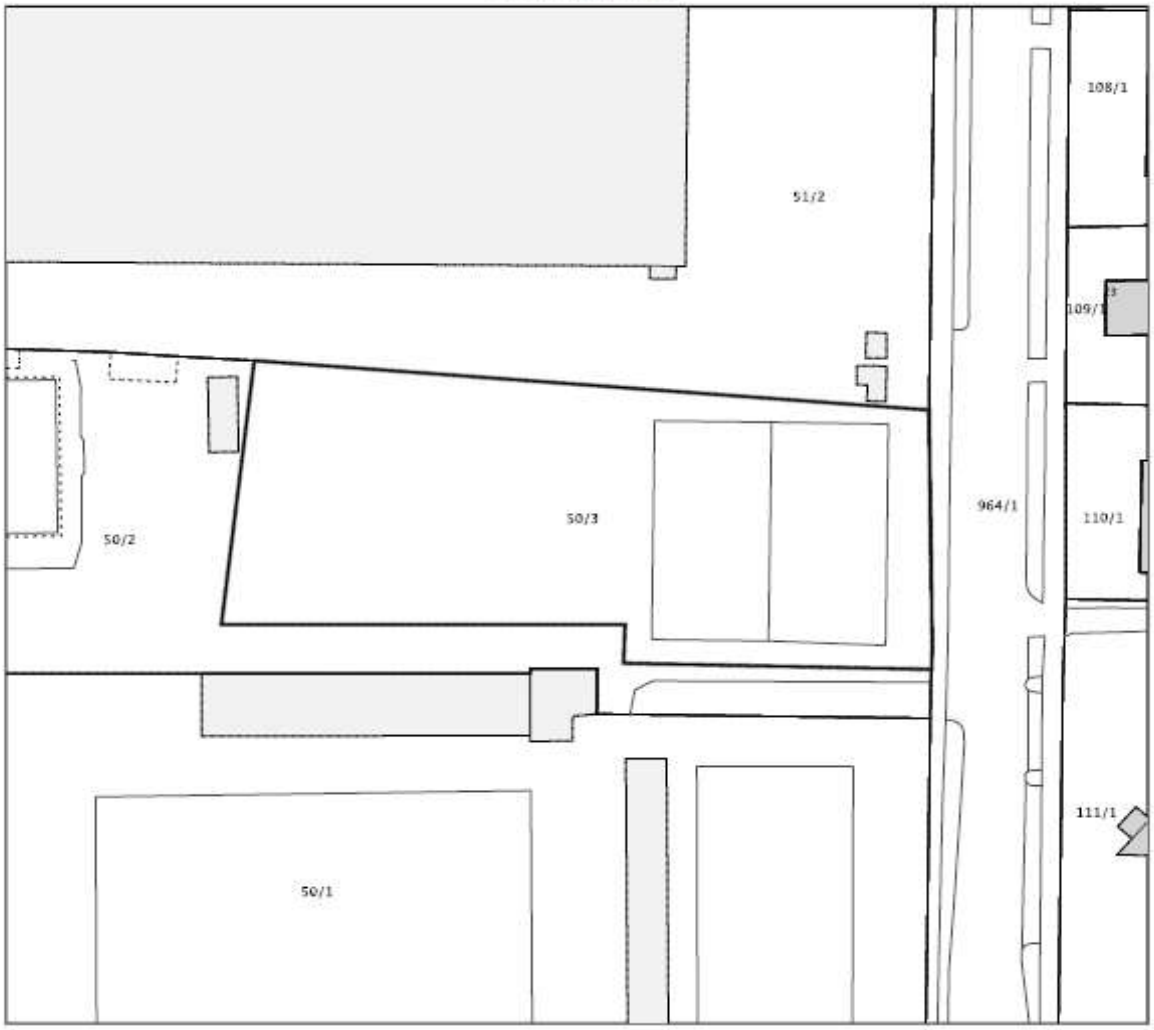
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VIROVITICA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ANTUNOVAC
k.č.br.: 50/3

Stanje na dan: 14.06.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



PRILOG 3

OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Nisu rađene posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u suglasju sa Pravilnikom i procedurama procjena INSPIRO DUO kao i u njemu navedenim međunarodno priznatim standardima a posebno zakonima i propisima RH.

Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

Verifikacija

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u procjeni.

Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe

Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborataa strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

POJMOVNIK

Zemljišna čestica je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjožni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

Trava, drveće, plodovi i sve upotrebljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne odvoje.

Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

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

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

Stambena zgrada jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50 m2 neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zgrada s apartmanima u turističkom području.

Nestambena zgrada jest zgrada koja nije stambena

Nestambena zgrada gospodarske namjene jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne djelatnosti.

Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnju poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je odrediva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

T**ržišna vrijednost nekretnine** je procjenjeni 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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Komentari:

„procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena“ znači da tržišna vrijednost ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum vrednovanja već predstavlja rezultat analize podataka sa tržišta i izračuna vrijednosti jednom od metodologija. To je u osnovi procjena iznosa novca koji se može razumno očekivati pri hipotetskom kupoprodajnom ugovoru a na dan procjene i pod uvjetima definicije tržišne vrijednosti. Važno je uočiti razliku između pojmova tržišna cijena, trošak i vrijednost. Za razliku od tržišne vrijednosti tržišna cijena i trošak su egzatni iznosi novca koji su ostvareni u stvarnim transakcijama i u sebi sadrže osobne i osobite okolnosti te su vezane za točno određenog kupca, investitora, prodavatelja itd koji između sebe mogu imati razne oblike veza i odnosa koji se također odražavaju na konačni rezultat kupoprodaje.

„na dan vrednovanja“ znači da Procjenitelj u svojoj procjeni mora napisati koji je to datum budući da odgovara za utvrđene i analizirane podatke kako stanja na tržištu tako i same nekretnine i njezinog legalno-pravnog statusa samo do tog datuma. Procjenitelj ne može biti odgovoran za eventualne promjene na nekretnini (fizičke, uporabne, pravne i sl) nastale nakon dana vrednovanja. Taj datum se razlikuje od datuma zaprimanja naloga i dana dostave procjene tj ne može biti prije prvog niti poslije drugog navedenog datuma.

„između voljnog kupca i voljnog prodavatelja“ znači da kupac i prodavatelj ne predstavljaju stvarne osobe već se odnosi na hipotetske osobe koje slobodno posluju na tržištu i prosječno su poslovno zainteresirane za nekretninu tj. mogu a ne moraju kupiti ili prodati nekretninu već će to učiniti ako smatraju da je to korektna poslovna prilika. Važno je primijetiti da slijedom navedenoga vlasništvo nad nekretninom nema utjecaja na tržišnu vrijednost jer kako je rečeno vrijednost treba vrijediti za svakog kupca i prodavatelja.

„u transakciji po tržišnim uvjetima“ (engl..arms' lenght transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. Najmoprimac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

„nakon prikladnog oglašavanja“ znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obavješten kako bi se postigla razumno pretpostavljena vrijednost. Uobičajeno se smatra da je to period od cca 12 mjeseci.

„pri čemu je svaka strana postupala upućeno“ znači da su kupac i prodavatelj aktivni sudionici na tržištu, da poznaju stanje istog kao i važeću regulativu te posebno da su upoznati sa fizičkim i pravnim stanjem nekretnine.

„razborito i bez prisile“ znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupali kao dobar gospodarstvenik te poslovali bez ikakve prisile kako obaveze kupnje/prodaje tako i roka u kojem se mora obaviti.

Klasifikacija imovine za potrebe zasnivanja kolaterala

1. Investiciona nekretnina
2. Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
3. Nekretnina u razvoju
4. Nekretnina koja se obično vrednuje iz poslovanja koje je vezano za nju
5. Imovina koja se troši (rudnici, nalazišta minerala i sl)

Klasifikacija imovine za potrebe financijskog izvještavanja

A. Od vlasnika zauzete nekretnine za potrebe poslovanja, specijalnog ili općeg
C. Višak od postojeće poslovne upotrebe
D. Zaliha za prodaju, označena kao kratkotrajna imovina
E. Najmovi

ZAKONI

* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
* Zakon o gradnji (NN 153/13)
* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
* Zakon o zemljišnim knjjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
* Zakon o sudovima (NN 28/13)
* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)

* Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
* Prostorni planovi JLS
* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa
* Normativi RH za građevinarstvo
* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
* Pravilnik i procedure procjena PBZ Nekretnine
* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
* Pravilnik (NN 105/15)