

Stalni sudski vještak za područje graditeljstva i procjenu nekretnina

Elena Moćan, inž. građ., OIB 42489844406

Rešetari, Braće Radića 73c

elenamocan73@gmail.com, 091/7356019

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

br. 12/2025

Svrha procjene:	tržišna vrijednost nekretnina u stečajnom postupku
Pedmet i lokacija procjene:	- nekretnina opisana kao k.č.br. 176/5 k.o. Čovac iz z.k.ul. 613 (građevinsko zemljište i stambeni objekt), Čovac 76 - nekretnine opisane kao k.č.br. 178/4 i 424/2 k.o. Čovac iz z.k.ul. 372 (poljoprivredna zemljišta), Čovac
Naručitelj procjene:	AQUASUS d.o.o. za proizvodnju, trgovinu i usluge Čovac 76, Čovac OIB: 88819137320



SADRŽAJ:

- 1. OPĆA DOKUMENTACIJA VJEŠTAKA**
- 2. IZJAVA**
- 3. ZADATAK**
- 4. OSNOVNI PODATCI I OPIS NEKRETNINE**
- 5. FOTODOKUMENTACIJA**
- 6. TEMELJNA OBILJEŽJA NEKRETNINE**
- 7. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA**
- 8. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

1. OPĆA DOKUMENTACIJA VJEŠTAKA



Republika Hrvatska
Županijski sud u Slavonskom Brodu
Slavonski Brod, Tome Skalice 2
Ured predsjednika suda

Poslovni broj: 4-Su-103/2021-12.
Slavonski Brod, 14. srpnja 2022.

RJEŠENJE

Sutkinja ovlaštena obavljati poslove sudske uprave u Županijskom sudu u Slavonskom Brodu, Dubravka Šimić, temeljem članka 126. stavka 4. Zakona o sudovima (NN 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20. i 21/22.) u vezi članka 5. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16 – ispravak i 61/19, dalje u tekstu: Pravilnik), povodom zahtjeva Elene Moćan iz Nove Gradiške, Rešetari, B. Radića 73C, za imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina

riješio je

I. Elena Moćan, inženjerka graditeljstva (OIB: 42489844406), rođena 28. kolovoza 1984. u Novoj Gradiški, s prebivalištem u Novoj Gradiški, Rešetari, Braće Radića 73C, državljanka Republike Hrvatske

s danom 14. srpnja 2022. imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

II. Imenovani stalni sudski vještak dužan je sukladno odredbi članka 9. stavka 1. u svakoj kalendarskoj godinu dostaviti dokaz o zaključenom Ugovoru o osiguranju za narednu tekuću godinu, jer će u protivnom sukladno odredbi članka 13. stavka 1. točka 7. Pravilnika, biti razriješen.

Obrazloženje

1. Elena Moćan, inženjerka graditeljstva, podnijela je ovom sudu zahtjev za imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje graditeljstva i procjenu nekretnina.

2. Uz zahtjev je priložila svu potrebnu dokumentaciju o ispunjavanju uvjeta za stalnog sudskog vještaka prema članku 2. Pravilnika (Životopis, potvrda o radnom stažu, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, domovnica, diploma, pristojba).

3. Podnositeljica zahtjeva uspješno je završila izobrazbu za poslove stalnog sudskog vještaka prema izvješću Hrvatske strukovne udruge eksperata i sudskih vještaka iz Zagreba, Našička 20, od 31. svibnja 2022., poslovni broj: 01-ZČ-V-10/22.

4. Na temelju priložene dokumentacije i provedenog postupka, utvrđeno je da podnositeljica zahtjeva ispunjava sve uvjete koji se traže Pravilnikom za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, pa je odlučeno kao u izreci rješenja sukladno odredbi članka 10. stavka 1. Pravilnika.

5. Imenovani sudski vještak u obvezi je dati prisegu, sukladno odredbi članka 11. Pravilnika.

6. Stoga je odlučeno kao u izreci rješenja.

Sutkinja ovlaštena obavljati
poslove sudske uprave

Dubravka Šimić

Dokument je elektronički potpisan:
DUBRAVKA ŠIMIĆ
Vrijeme potpisivanja:
14-07-2022
10:32:01

DN:
C=HR
O=OPĆINSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU
2.5.4.07-613004923881731373033554308
CN=JAVNOPOSREDOV
O=DUBRAVKA
OU=DUBRAVKA ŠIMIĆ

Dostaviti:

1. Elena Moćan, Nova Gradiška Rešetari, B. Radića 73C
2. Općinski sud u Slavonskom Brodu
3. Općinski sud u Požegi
4. Ministarstvo pravosuđa i uprave, Zagreb
5. Spis

Broj zapisa: **eb30f-0b2e8**

Kontrolni broj: **009c4-18019-d89ea**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=DUBRAVKA ŠIMIĆ, L=SLAVONSKI BROD, O=ŽUPANIJSKI SUD U SLAVONSKOM BRODU,
C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Slavonskom Brodu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Sukladno čl. 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) daje se ova

IZJAVA
O
NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

kojom ja, Elena Moćan, ing. građ. iz Rešetara, B. Radića 73 C, stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina potvrđujem i izjavljujem da sam nepristrana i neovisna, kao ovlašteno lice u izradi ovoga elaborata.

3. ZADATAK

Prema zahtjevu tvrtke AQUASUS d.o.o. za proizvodnju, trgovinu i usluge, Čovac 76, Čovac OIB: 88819137320 zadatak je, a u svrhu prodaje u stečajnom postupku, utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina iz z.k.uložaka br. 613 i 372 k.o. Čovac.

Tržišna vrijednost je "Procijenjeni iznos koji bi nekretnina mogla postići na dan vrednovanja, pogodbom prodavatelja i kupca u transakciji nakon cjelovitog sagledavanja nekretnine u kojem stranke djeluju upućeno, razborito i bez prisile."

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa međunarodnim standardima vrednovanja.

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, literaturom te izvorom podataka.

Propisi:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 106/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Pravilnik o jednostavnim građevinama i drugim radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20, 74/22)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik i procedure procjena vrijednosti nekretnina (PBZ)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske bruto površine zgrade (NN 90/10, 111/10, 55/12)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 73/20)
- Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave

Osobno je obavljen očevid nekretnina, proučeni su lokalni i regionalni uvjeti na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu, iskoristivost, stanje.

Popis priložene dokumentacije:

- Vlasnički list, posjedovni list
- Dof, katastarski prikaz
- izvod iz važeće prostorno planske dokumentacije
- dogitalni ortofoto 1968 (dokaz legalnosti stambene zgrade)

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predočenih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata.

Napomene:

Pri izradi procjene korištena je dostavljena dokumentacija, očevid na licu mjesta i dostupni web podaci.

Predmet nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Pretpostavlja se da zemljište nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke.

4. OSNOVNI PODATCI I OPIS NEKRETNINE

Naručitelj: AQUASUS d.o.o. za proizvodnju, trgovinu i usluge, Čovac 76,
Čovac, OIB: 88819137320

Zadatak: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina:
- nekretnina opisana kao k.č.br. 176/5 k.o. Čovac iz z.k.ul.
613 (građevinsko zemljište i stambeni objekt), Čovac 76
- nekretnine opisane kao k.č.br. 178/4 i 424/2 k.o. Čovac iz
z.k.ul. 372 (poljoprivredna zemljišta), Čovac

Datum očevida: 23.05.2025.

Datum kakvoće: 13.06.2025.

Datum vrednovanja: 13.06.2025.

Lokacija zemljišta: Dobra!

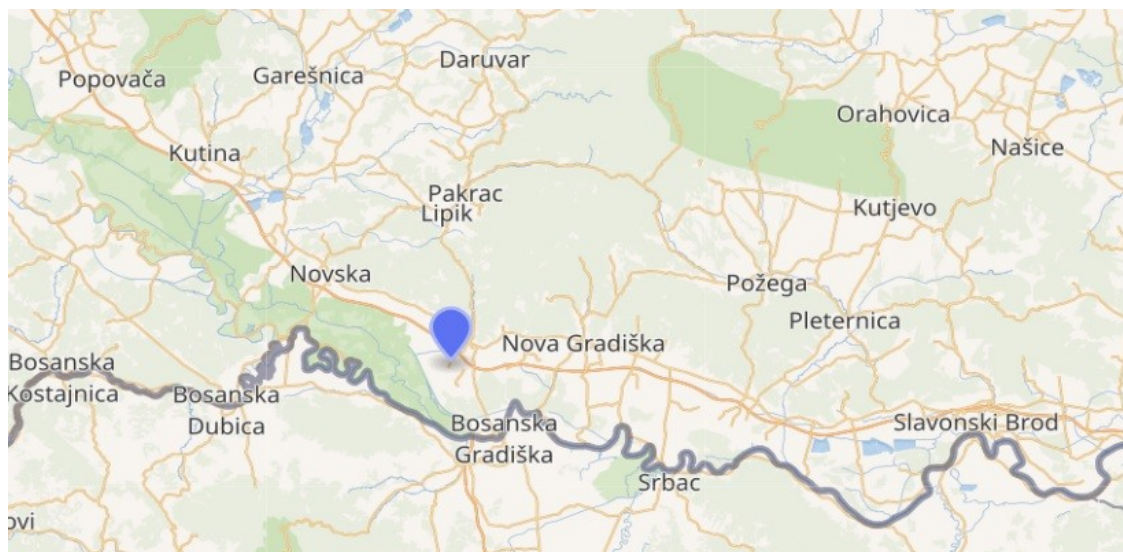
Prometna povezanost: Dobra!

Podatci iz Izvadaka iz zemljišne knjige:

k.č.br	k.o.	Broj z.k.ul.	oznaka	Površina u m ²	Vlasništvo
176/5	Čovac	613	Čovac 76, dvorište, kuća	2060	1/1 AQUASUS D.O.O. OIB 88819137320, ČOVAC 76
178/4	Čovac	372	Čovac, oranica	8388	1/1 AQUASUS D.O.O. OIB 88819137320, ČOVAC 76
424/2	Čovac	372	Oranica Medvođe u Brestača	3456	1/1 AQUASUS D.O.O. OIB 88819137320, ČOVAC 76

Tereta nema!

MAKROLOKACIJA:



Čovac je naselje u sastavu Općine Okučani u zapadnom dijelu Brodsko-posavske županije. Naselje je smješteno južno od Okučana (udaljenost cca 3km), a susjedna sela su Vrbovljani i Gređani.

Gustoća naseljenosti je slaba i iznosi 3 st/ km². Povezanost sa naseljima je dobra. U naselju nema trgovina, škola....

MIKROLOKACIJA:



Predmetne nekretnine smještene su u središnjem dijelu naselja Čovac, zapadno od Županijske ceste koja prolazi kroz selo.

- Zemljište opisano kao k.č.br. 176/5 k.o. Čovac je izgrađeno građevinsko zemljište na kojem je izgrađen stambeni objekt. Okolne parcele izgrađene su stambenim, pomoćnim i gospodarskim objektima. Parcela je nepravilnog oblika i ravnog terena. Pristup je osiguran sa zapadne strane sa prometnice koja je asfaltirana. Postoji mogućnost spoja na NN elektrenergetsku mrežu. Također postoji mogućnost spoja na javni vodovodni sustav s obzirom da je isti izgrađen, a za otpadne vode moguće je izgraditi sabirnu jamu s obzirom da javni kanalizacijski sustav nije izgrađen. Ne postoji mogućnost spoja na javni plin. Ima mogućnost spoja na telekomunikacijski sustav.

- Zemljišta opisana kao k.č.br. 178/4 i 424/2 k.o. Čovac su poljoprivredna zemljišta, nepravilnog oblika i blago kosog terena. Na parcelama ne postoje komunalne instalacije. Ista nisu izgrađena. Zemljišta su obrađena poljoprivrednom kulturom. Pristup je posredan preko k.č.br. 176/5 k.o. Čovac.

Parcele se smještene jedan iza druge.



Izvod iz katastarskog plana (<http://oss.uredjenazemlja.hr>):



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVA GRADIŠKA

Stanje na dan: 03.06.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. ČOVAC

k.č.br.: 176/5

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





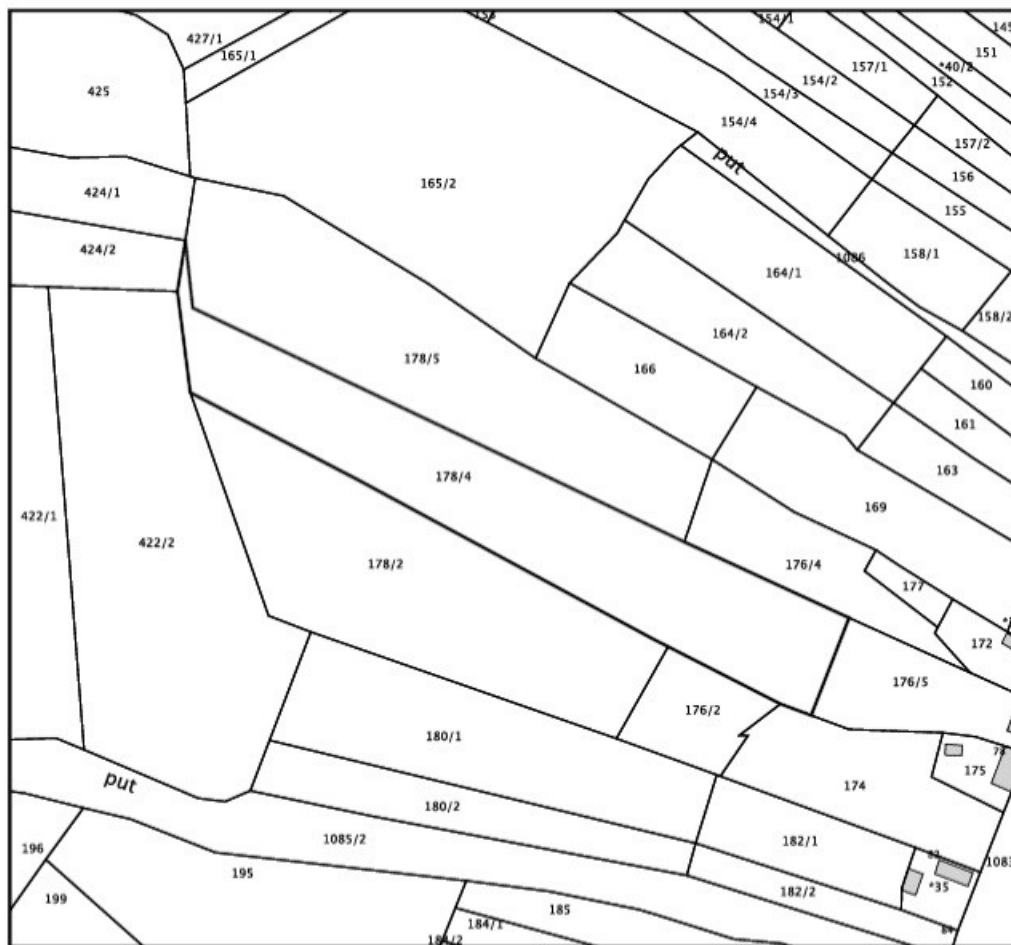
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI NOVA GRADIŠKA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ČOVAC
k.č.br.: 178/4

Stanje na dan: 03.06.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1





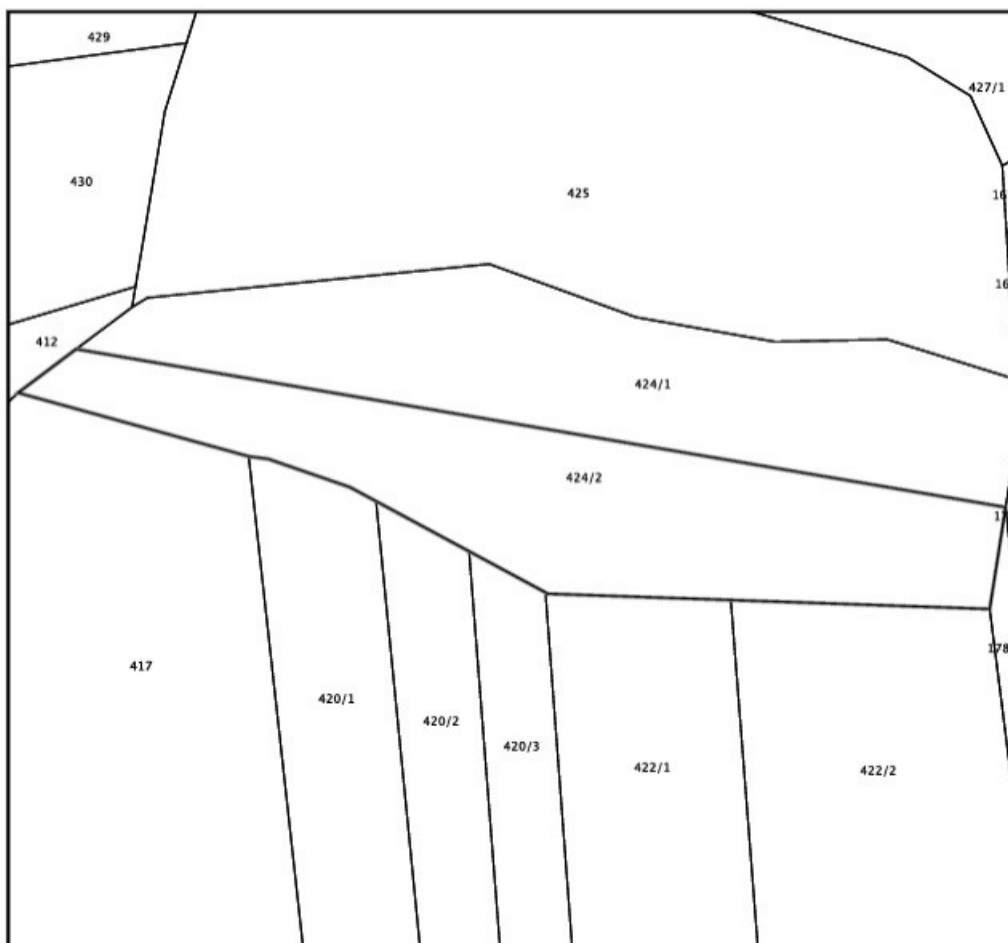
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI BROD
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVA GRADIŠKA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ČOVAC
k.č.br.: 424/2

Stanje na dan: 03.06.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

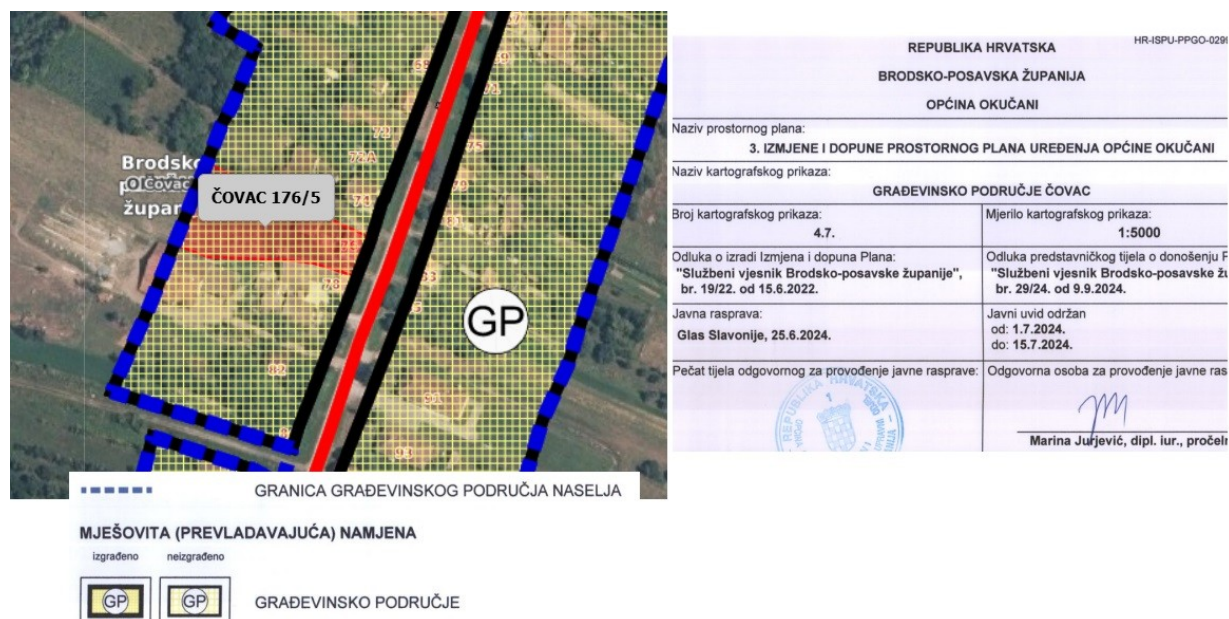
Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA:

Izvršen je uvid u Prostorni plan uređenja Općine Okučani (Službeni vjesnik Brodsko-posavske županije br. 2/03, 3/09, 21/16-usklađenje sa zakonom, 29/24, 33/24-proč. tekst)

Izvod iz Prostorno planske dokumentacije (<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)



2. POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

postojeće	planirano
	POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA (E3 - ostalo)
	OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO
	VRIJEDNO OBRADIVO TLO
	OSTALO OBRADIVO TLO

Oznaka zemljišta k.č.br.	zona
176/5 k.o. Čovac	unutar građevinskog područja naselja, izgrađeni dio
178/4 i 424/2 k.o. Čovac	izvan građevinskog područja naselja u zoni P2-vrijedno obradivo tlo

Izvršen je uvid u provedbene odredbe navedenoga prostornog plana prema kojem je određena maksimalna visina objekta Po+P+1+Pk i maksimalni koeficijent izgrađenosti 0,60, te sukladno tome određuje se maksimalni koeficijent iskoristivosti 2,4.

Izvod iz provedbenih odredbi PPUO Okučani:

Članak 19.

Maksimalni koeficijent izgrađenosti građevne čestice određene namjene iznosi:

- (1) stambena namjena:
 - jednoobiteljske i višeobiteljske građevine (samostojeće, dvojne i skupne) 0,40 (40% površine parcele)
 - višestambene građevine 0,4 (40% površine parcele)
- (2) stambeno-poslovna namjena (poslovni prostor u okviru stambenog objekta):
 - jednoobiteljske i višeobiteljske građevine (samostojeće, dvojne i skupne) 0,5 (50 % površine parcele)
 - višestambene građevine 0,5 (50% površine parcele).
- (3) stambeno-poslovna (uključivo poljoprivredno gospodarska) namjena (poslovni i gospodarski prostor u zasebnom objektu na parceli):
 - jednoobiteljske i višeobiteljske građevine (samostojeće, dvojne i skupne) 0,6 (60% površine parcele)

Članak 25.

- (1) Jednoobiteljske i višeobiteljske (stambene ili stambeno-poslovne) građevine mogu se, ovisno o veličini građevne čestice i lokacije u prostoru, graditi kao jednoetažne (P - prizemlje) ili dvoetažne (P+1 - prizemlje i kat) građevine, odnosno iznimno za naselje Okučani, kao središte općine s (članak 13. stavak 2.) visinom P+2.
- (2) Najveća visina građevine iz stavka (1) ovog članka propisuje se: kod jednoetažne građevine (P) s visinom 5,5 m, a kod dvoetažne (P+1) sa visinom 9,0 m, te troetažne (P+2) sa 12,5 m - mjereći od konačno zaravnatog i uređenog terena uz pročelje građevine na njegovom najnižem dijelu do gornjeg ruba stropne konstrukcije zadnjeg kata, odnosno vrha nadozida potkrovlja, čija visina ne može biti više od 1,2 m.
- (4) U svim građevinama iz stavke (1) ovog članka može se predvidjeti gradnja podruma (kada postojeći uvjeti to omogućuju) i stambenog potkrovlja ili uvučenog kata.

VLASNIČKI LIST (<http://oss.uredjenazemlja.hr>):



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVA GRADIŠKA
Stanje na dan: 03.06.2025. 19:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317721, ČOVAC

Broj ZK uložka: 613

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4168/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	176/5	Čovac DVORIŠTE KUĆA, Čovac, Čovac 76			2060 1957 103	
		UKUPNO:			2060	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 29.11.2023.g. pod brojem Z-18870/2023	
2.1	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ZA Z.K. 30.10.2023, da za evidentiranje građevine (kuća, Čovac, Čovac 76 površine 103 m2) u katastru na kčbr. 176/5 nije priložena uporabna dozvola, a sukladno čl. 149 Zakona o gradnji ("Naodne novine" broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19).	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	AQUASUS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 88819137320, ČOVAC 76, ČOVAC 35430 OKUČANI	
1.3	Zaprimljeno 07.04.2025.g. pod brojem Z-4168/2025	ZABILJEŽBA
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU ST-82/2025-11 07.04.2025. nad stečajnim dužnikom AQUASUS d.o.o. u stečaju, OIB: 88819137320.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.06.2025.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

03.06.2025. 19:39:48

Stranica: 1



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVA GRADIŠKA
Stanje na dan: 03.06.2025. 19:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 317721, ČOVAC

Broj ZK uložka: 372

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4168/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	178/4	ČOVAC ORANICA			8388 8388	
2.	424/2	ORANICA MEDVOĐE U BRESTAČA		961		
		UKUPNO:		961	8388	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Vlasnički dio: 1/1		
AQUASUS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 88819137320, ČOVAC 76, ČOVAC 35430 OKUČANI		
5.6	Zaprimljeno 07.04.2025.g. pod brojem Z-4168/2025	ZABILJEŽBA
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU ST-82/2025-11 07.04.2025. nad stečajnim dužnikom AQUASUS d.o.o. u stečaju, OIB: 88819137320.		

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.06.2025.

POSJEDOVNI LIST (<http://oss.uredjenazemlja.hr>):



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SLAVONSKI
BROD
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVA
GRADIŠKA

Stanje na dan: 03.06.2025. 19:41

NESLUŽBENA KOPIJA

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČOVAC (Mbr. 317721)

Posjedovni list: 425

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	AQUASUS D.O.O. U STEČAJU, ČOVAC 76, ČOVAC 35430 OKUČANI, HRVATSKA (VLASNIK)	88819137320

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		176/5	Čovac	2060	5		
			KUĆA, Čovac, Čovac 76	103			
			DVORIŠTE	1957			
		178/4	ČOVAC	8388	5		
			ORANICA	8388			
		424/2	BRESTAČE	3456	5		
			ORANICA	3456			
Ukupna površina katastarskih čestica				13904			

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

Legalnost:

Vještaku nije priložen akt legalnosti stambenog objekta na k.č.br. 176/5 k.o. Čovac sukladno Zakonu o gradnji.

Izvršen je uvid u Zajednički informacijski sustav Državne geodetske uprave i utvrđeno je da je zgrada vidljiva na digitalnoj ortofoto karti 1968. što znači da je izgrađena prije 15.02.1968. godine i smatra se legalnom.

Digitalni ortofoto 1968. (<http://oss.uredjenazemlja.hr>):



6. FOTODOKUMENTACIJA







7. TEMELJNA OBILJEŽJA NEKRETNINE

STAMBENA ZGRADA na k.č.br. 176/5 k.o. Čovac, Čovac 76

Br.	Vrsta prostora	Koef.	Površina (m ²)	NKP (m ²)
KORISNA POVRŠINA (KP)				
PRIZEMLJE				
1	zatvoreni prostor	1,00	16,00	16,00
2	zatvoreni prostor	1,00	12,80	12,80
3	zatvoreni prostor	1,00	8,64	8,64
4	zatvoreni prostor	1,00	15,60	15,60
5	zatvoreni prostor	1,00	15,20	15,20
6	zatvoreni prostor	1,00	16,00	16,00
			UKUPNO:	84,24

BRUTTO POVRŠINA ZGRADE IZNOSI 103 m²

NETTO POVRŠINA ZGRADE IZNOSI 84,25 m²

VOLUMEN ZGRADE IZNOSI 515 m³

TLOCRTNE DIMENZIJE 12,50×8,20m

ETAŽNOST: jedna etaža – prizemlje
NAMJENA: stambena
TRENUTNO KORIŠTENJE: Na dan očevida zgrada se ne koristi.
LOKACIJA: Dobra!
PROMETNE VEZE: Omogućen je direktan pristup pješacima i vozilima
PARKIRANJE: Osigurano na samoj parceli
UTJECAJ BUKE: Nema!
UTJECAJ ZAGAĐENOSTI ZRAKA: Nema!

Godina izgradnje: prije 1968. godine (točno nije poznato)

Temelji: kamen

Nosiva konstrukcija: zidovi od opeke starog formata

Krovna konstrukcija: drvena, pokrov od crijepa

Međukatna konstrukcija: trska

Fasada: -

Pregrade: opeka

Obrada zidova: -

Podne obloge: -

Unutarnja stolarija: drvena

Vanjska stolarija: drvena

Instalacije: struja – nema

voda - nema

odvodnja - nema

plin -nema

telefon -nema

Grijanje: -

Alarm: -

Klima: -

Opće stanje: neodržavano, zapušteno, nije pogodno za stanovanje.

8. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA

Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Naša zemlja koja već godinama privlači pažnju domaćih i stranih investitora, a 2025. godina donosi nove izazove i prilike. Kombinacija stabilnog turističkog sektora, sve većeg interesa za održive projekte i povoljnih zakonodavnih promjena čini Hrvatsku atraktivnom za ulaganja u nekretnine. Ovaj pregled analizira ključne trendove koji oblikuju tržište, uključujući cijene, potražnju i potencijalne prilike za diversifikaciju.

Protekla godina donijela je stabilizaciju cijena nakon dinamičnih pandemijskih godina. Gradovi poput Zagreba, Splita i Dubrovnika ostali su u fokusu kupaca, dok su manje razvijene regije zabilježile sporiji rast. Turistički sektor i dalje dominira potražnjom na obali, dok su u urbanim sredinama prioritet postali održivi stambeni i poslovni projekti.

Analitičari očekuju blagi rast cijena nekretnina, osobito u urbanim područjima i na atraktivnim turističkim lokacijama. Očekuje se da će prosječna cijena kvadrata u Zagrebu porasti za 3-5%, dok bi u obalnim gradovima, poput Splita i Zadra, rast mogao dosegnuti 5-7%. U Splitu, posebno je izražena potražnja za novom gradnjom, što dodatno doprinosi rastu cijena i atraktivnosti ove regije. Međutim, ruralna područja i dalje će bilježiti sporiji rast, s mogućim stagnacijama cijena u pojedinim regijama.

Globalni trendovi održivog razvoja sve više utječu i na hrvatsko tržište. Kupci, osobito mlađe generacije, sve češće traže energetske učinkovite objekte, nekretnine izgrađene od ekološki prihvatljivih materijala te projekte koji nude integrirane zelene površine. Investitori koji prepoznaju ovu promjenu mogli bi ostvariti značajnu konkurentsku prednost.

Uvođenje novih propisa o energetskej učinkovitosti i urbanističkom planiranju moglo bi usporiti izdavanje građevinskih dozvola, ali i povećati kvalitetu novih projekata. Također, očekuje se daljnje pojednostavljenje procedura za strane investitore, što bi moglo dodatno potaknuti ulaganja iz inozemstva.

Turizam ostaje ključni faktor za razvoj nekretninskog sektora. Popularne destinacije, poput Istre, Dalmacije i Dubrovnika, bilježe kontinuirani porast potražnje za luksuznim vilama i apartamnim. S druge strane, postoji rastuća potražnja za nekretninama u manje poznatim destinacijama, poput Slavonije, što pruža priliku za diversifikaciju tržišta.

Iako su prognoze za 2025. optimistične, tržište nekretnina suočava se s nekoliko izazova:

- Rast kamatnih stopa: Povećanje kamatnih stopa na hipotekarne kredite moglo bi smanjiti pristupačnost stambenih nekretnina, posebno za mlade obitelji.
- Nedostatak kvalificirane radne snage: Građevinski sektor i dalje bilježi manjak radnika, što utječe na tempo realizacije novih projekata.
- Inflacija građevinskih materijala: Cijene materijala ostaju visoke, što poskupljuje izgradnju i otežava planiranje budžeta za nove projekte.

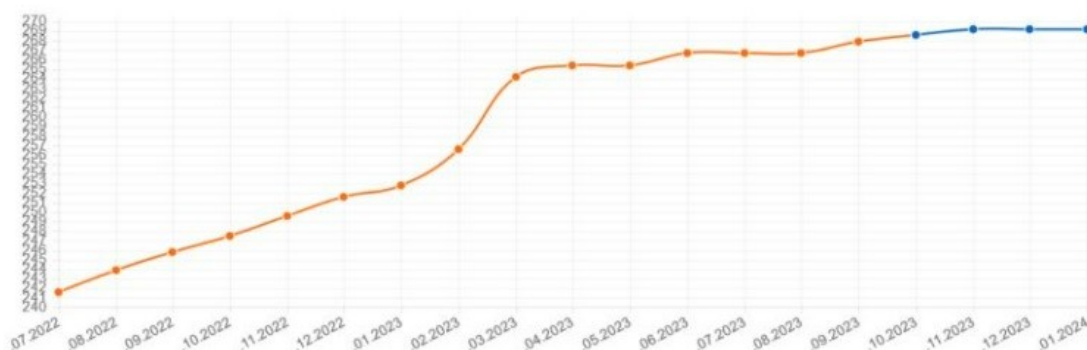
Za 2025. godinu očekuje se dinamično razdoblje za sektor stambenih nekretnina, uz utjecaj planiranih zakonodavnih promjena koje Vlada namjerava uvesti. Najavljeni porez na nekretnine niti će smanjiti interes ulagača, ali neće se više događati rast cijena. Očekuje se blagi rast cijena novogradnje i stagnaciju cijena rabljenih nekretnina. Volumen prodaje će, kao i ove godine, biti smanjen u odnosu na razinu potražnje.

Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Odabir metode procjenjivanja:

- **Poredbena metoda** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta, ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuje dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor – čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora, ako kupoprodajni sadržava katastarske čestice iz samo jednog zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednog zemljišnog tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

- **Prihodovna metoda** je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

- **Troškovna metoda** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje. Procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni (čl. 53. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Za utvrđivanje troškova gradnje množe se normalni troškovi gradnje prema površini, volumenu ili drugoj odnosnoj jedinici s brojem odnosnih jedinica građevine. Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Pojedini dijelovi građevine, uređaji ili druge naprave koji nisu obuhvaćeni navedenim troškovima uzet će se u obzir dodatcima ili odbitcima ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

Procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta i poljoprivrednih zemljišta utvrdit će se poredbenom metodom, a kao poredbene nekretnine uzimaju se tri zemljišta sličnih obilježja koja se nalaze što je moguće bliže predmetnom zemljištu ili podjednako udaljena od centra grada, a čija je transakcija bila unazad 4 godine.

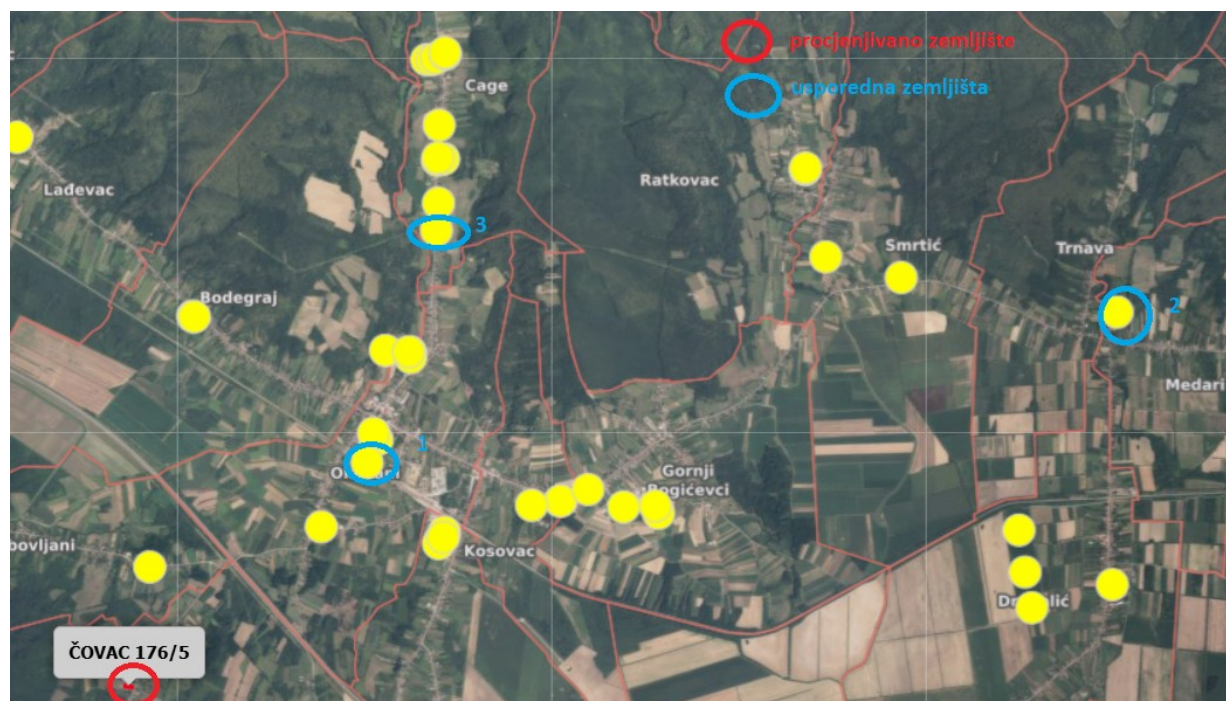
Utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnog objekta, s obzirom na vrstu i dostupne podatke, provest će se troškovnom metodom zbog toga što na tom području nema nekretnina sa sličnim objektima s kojima bi se moglo usporediti predmetni objekt i usporedna metoda se u ovom slučaju ne može upotrijebiti s napomenom da će se vrijednosti objekata i zemljišta korigirati prema koeficijentu korekcije (PBZ).

Poredbene nekretnine uzimaju se iz aplikacije e-nekretnine (zbirka kupoprodajnih ugovora).

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE k.č.br. 176/5 k.o. Gređani - POREDBENA METODA:

Iz aplikacije e-nekretnine za građevinska zemljišta izdvojena tri građevinska zemljišta:

Obilježja koja utječu na vrijednost procenjivanog zemljišta
Površina: 2060 m ² , kis= 2,4
Kategorija zemljišta: I.
Dan vrednovanja: 13.06.2025.
Lokacija: Čovac



USPOREDNA NEKRETNINA 1

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2281594
Datum pregleda	11.6.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5516894
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.03.2025
Površina u prometu	999,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	3.500,00
Datum ugovora	27.02.2025
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.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	OKUČANI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO

k.č.br. 637/4 k.o. Okučani – izgrađeni dio građevinskog područja
 uvidom u provedbene odredbe PPUO Okučani određeno je da je u naselju Okučani max. broj
 etaža 4 i max. Kig 0,6., iz čega proizlazi da max kis iznosi 2,4

USPOREDNA NEKRETNINA 2

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1892544
Datum pregleda	11.6.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5012748
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.05.2023
Površina u prometu	460,00
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.331,28
Datum ugovora	20.07.2022
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.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MEDARI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - MJEŠOVITE NAMJENE

k.č.br. 327 k.o. Medari — izgrađeni dio građevinskog područja
 uvidom u provedbene odredbe PPUO Dragalić određeno je da je max. broj etaža 4 i max. Kig
 0,6, iz čega proizlazi da max kis iznosi 2,4

USPOREDNA NEKRETNINA 3

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2004706
Datum pregleda	11.6.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5159385
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.12.2023
Površina u prometu	1.036,00
Vrijednost nekretnine (KN)	23.356,95
Vrijednost nekretnine (EUR)	3.100,00
Datum ugovora	04.10.2023

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
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

2004706

11.6.2025.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)

5159385

KP - KUPOPRODAJA

11.12.2023

1.036,00

23.356,95

3.100,00

04.10.2023

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
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

EVALUACIJA U TIJEKU

OKUČANI - GRAĐEVINSKO

GP - IZGRAĐENI DIO

GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

k.č.br. 339/7 k.o. Cage – izgrađeni dio građevinskog područja
 uvidom u provedbene odredbe PPUO Okučani određeno je da je max. broj etaža 4 i max. Kig
 0,6 iz čega proizlazi da max kis iznosi 2,4

R.BR.	K.Č.	K.O.	DATUM SKL. UGOVORA	NETO KORIS. POVRŠ. (m ²)	CIJENA (EUR)	CIJENA (EUR/m ²)
1	637/4	OKUČANI	27.02.2025	999,00	3.500,00	3,50
2	327	MEDARI	20.07.2022	460,00	1.331,28	2,89
3	339/7	CAGE	04.10.2023	1.036,00	3.100,00	2,99

Međuvremensko izjednačenje cijena (Revalorizacija kupoprodajnih cijena s obzirom na datum kupoprodaje u odnosu na dan vrednovanja čestice koja se procjenjuje):

Sukladno čl. 6. i čl. 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene dobivene u privremenom izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni u Biltenu Hrvatske narodne banke. Izvor: <http://www.dzs.hr/>

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2020.		130,4	109,6	134,3	142,5	126,5	114,5
2021.		139,9	119,4	143,9	152,7	137,0	121,2
2022.		160,7	140,2	164,8	180,0	153,9	139,7
2023.		179,9	152,8	185,2	201,0	171,3	162,5
2024.		198,6	163,1	205,4	218,9	190,3	182,9
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,3	109,6
2020.	1. tr.	128,2	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,3	141,1	126,9	113,3
	4. tr.	132,9	108,7	137,4	145,4	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,2	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	174,9	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,3	189,9
	4.tr.	205,0	167,7	212,2	226,4	195,5	189,8

R.BR.	K.Č.	DATUM SKL. UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (EUR/m ²)	VREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m ²)
1	637/4	27.02.25	189,80	189,80	3,50	3,50
2	327	20.07.22	189,80	139,70	2,89	3,93
3	339/7	04.10.23	189,80	167,20	2,99	3,39

Interkvalitativno izjednačenje cijena:

osnovni podaci	predmetno	zemljište1	zemljište2	zemljište3
prodajna cijena (EUR)		3.500,00	1.331,28	3.100,00
površina (m2)	2.060,00	999,00	460,00	1.036,00
cijena (EUR/m2)		3,50	3,93	3,39
kategorija zemljišta (prilog 4 pravilnika)	I	I	I	I
prilagodba		1,00	1,00	1,00
prilagođena prodajna cijena		3,50	3,93	3,39
veličina	2.060,00	999,00	460	1.036,00
Prilagodba (0,90-1,10)		0,95	0,90	0,95
oblik; omjer stranica	nepravilan	nepravilan	pravilan	pravilan
prilagodba (0,75-1,25)		1,00	0,95	0,95
mjera građevinskog zemljišta (KIS)	2,40	2,40	2,4	2,4
prilagodba (prilog 11 pravilnika)		1,00	1,00	1,00
konfiguracija terena	ravan	ravan	ravan	ravan
prilagodba (0,70-1,30)		1,00	1,00	1,00
pristup uređen/neuređen	uređen	uređen	uređen	uređen
prilagodba (0,90-1,10)		1,00	1,00	1,00
mikrolokacija	dobra	bolja	bolja	bolja
Prilagodba (0,80-1,20)		0,95	0,95	0,95
komunalna infrastruktura	dobra	ista	ista	ista
prilagodba		1,00	1,00	1,00
korekcionni koeficijent		0,9025	0,8123	0,8574
TRŽIŠNA VRIJEDNOST		3,16	2,87	2,91
SREDNJA VRIJEDNOST		2,98		

POREDBENE NEKRETNINE	IZJEDNAČENA KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	ODSTUPANJE	ODSTUPANJE (%)
1	3,16	-0,0604	-6,04
2	2,87	0,0369	3,69
3	2,91	-0,0235	-2,35
PROSJEČNA CIJENA	2,98		
VELIČINA ZEMLJIŠTA:	2.060,00		
CIJENA:	6.138,80		

STAMBENA ZGRADA - TROŠKOVNA METODA (Čovac 76)

Uočeni nedostaci i štete su obračunati kod utvrđivanja vrijednosti objekta.

JEDINIČNA CIJENA GRAĐENJA:	300,00		
NKP:	84,25		
GBP:	103,00		
OBUJAM:	515,00		
NOVA VRIJEDNOST:	25.275,00		
UZGREDNI TROŠKOVI			
KOMUNALNI:	515,00	0,70	360,50
VODNI:	515,00	ukinut!	0,00
PROJEKTIRANJE:	103,00	25,00	2.575,00
NADZOR:	0,02	25.275,00	505,50
OSTALI:	0,02	25.275,00	505,50
			3.946,50
UKUPNO:	29.221,50		
Gospodarsko umanjeње:	29.221,50		
Godina procjene GP:	2025		
Godina izgradnje GI:	1986		
Starost građevine SG:	39		
Održivi vijek korištenja OVK (Prilog 9):	100		
Presotali vijek korištenja PVK:	61		
Odabrani faktor korištenja FK (Prilog 10):	4,5		
Relativna starost RS=SG/OVK:	0,39		
Ostatak održivog vijeka korištenja OOVK=(VT/100)*OVK:	27		
VT vrijednost iz tablice Prilog 10:	20		
Zamjenska starost građevine ZSG=OVK-OOVK:	73		
Linearni otpis LO=ZSG/OVK:	0,73		
Preostala vrijednost Tv EUR:	7.889,81		

FK matrica iz Pravilnika

		A – lokacija/ tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade	
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	izvrsna lokacija* <ul style="list-style-type: none">• velika potražnja za vrstom zgrade• skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none">• vrlo dobro oblikovanje• dobra prostorna organizacija• visoka fleksibilnost	nema oštećenja <ul style="list-style-type: none">• puna stabilnost• puna uporabivost• daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	vrlo dobra lokacija* <ul style="list-style-type: none">• redovita potražnja za vrstom zgrade• mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura <ul style="list-style-type: none">• dobro oblikovanje• dobra prostorna organizacija• dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja <ul style="list-style-type: none">• puna stabilnost• još dobra uporabivost• daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	dobra lokacija* <ul style="list-style-type: none">• još postoji potražnja za vrstom zgrade• dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none">• prosječno oblikovanje• prosječna prostorna organizacija• umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja <ul style="list-style-type: none">• smanjena stabilnost• prosječna uporabivost• daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija* <ul style="list-style-type: none">• mala potražnja za vrstom zgrade• bogata ponuda	dovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none">• umjereno oblikovanje• umjerena prostorna organizacija• mala fleksibilnost	jasna oštećenja <ul style="list-style-type: none">• smanjena stabilnost• smanjena uporabivost• daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	loša lokacija* <ul style="list-style-type: none">• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade• velika ponuda	nedovoljna infrastruktura <ul style="list-style-type: none">• umjereno oblikovanje• nedovoljna prostorna organizacija• bez fleksibilnosti	znatna oštećenja <ul style="list-style-type: none">• smanjena stabilnost• nedovoljna uporabivost• daljnje korištenje samo kratkoročno

A	3
B	4,5
C	4,5
ODABIR	4,5

DODATAK "2 B"

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU - kpt kao zbroj koeficijenata/faktora (TRŽIŠNI FAKTORI) - KOD TROŠKOVNE METODE (kad se amortizacija računa FK matricom)

Fv	faktor površine-veličine, polazi od pretpostavke da će veća površina u odnosu na prosječnu a s obzirom na vrstu zgrade/nekretnine vrijediti manje po jedinici njere						
etažni prostori	<30	25-40	40-60	60-80	80-100	>100	
	0,10	0,05	0,00	-0,05	-0,10	-0,15	
kuće	<100	100-150		150-200	200-250	>250	
	0,05	0,00		-0,05	-0,10	-0,15	
poslovne zgrade	<150	150-300		300-500	500-2000	>2000	
	0,10	0,00		-0,10	-0,20	-0,25	
Fposl	faktor za poslovne prostore, polazi od pretpostavke da namjena prostora ima utjecaj na tržišnu vrijednost						
	priljave tehnologije, ekološki problematične proizvodnje, proizvodnje koje traže						
	specijalizirane zgrade i gdje je eventualni trošak prenamjene velik						
	namjena/uporaba koja ubrzano uništava zgradu						
	stambene zgrade						
	uredi i sl prostori						
	proizvodni / skladišni prostori/zgrade						
	lokali, prostori i zgrade koji donose dnevni priliv gotovine						
Fpos	faktor koji odražava posebne uvjete, posebno vezano uz legalitet zgrade						
	od 0,00 do - 0,20						
Fraz	faktor razvijenosti						
	(definiran u korelaciji sa index-om razvijenosti)						
	ctg I	ctg II	ctg III	ctg IV			
Tip lokacije "A"	0,30	0,20	0,10	0,00			
Tip lokacije "B"	0,20	0,10	-0,05	-0,10			
Tip lokacije "C"	0,15	0,05	0,00	-0,05			
Tip lokacije "D"	0,00	-0,10	-0,20	-0,20			
Tip lokacije "E"	-0,20	-0,30	-0,30	-0,40			

REKAPITULACIJA
građevinsko zemljište k.č.br. 176/5 k.o. Gređani i stambena zgrada
(Gređani 76):

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE:	6.138,80 EUR
STAMBENA ZGRADA :	7.889,81 EUR

ukupno: 14.028,61 EUR

Na temelju poznatih odnosa na tržištu stambenih objekata izvršit će se prilagodba privremene vrijednosti nekretnine korištenjem uobičajenih parametara prilagodbe koji nisu određeni Zakonom i Pravilnikom, ali se u nedostatku podataka i indeksnih nizova propisanih Zakonom i Pravilnikom, i dalje koriste u stručnoj praksi procjene tržišne vrijednosti nekretnina kod primjene troškovne metode.

koeficijent za prilagodbu (PBZ):

$K = (1 + F_v + F_{posl} + F_{pos}) * F_t$ gdje je

F_v-faktor površine ili veličine 0,05

F_{posl}-faktor za poslovne prostore 0,00

F_{pos}-faktor za legalitet 0,0

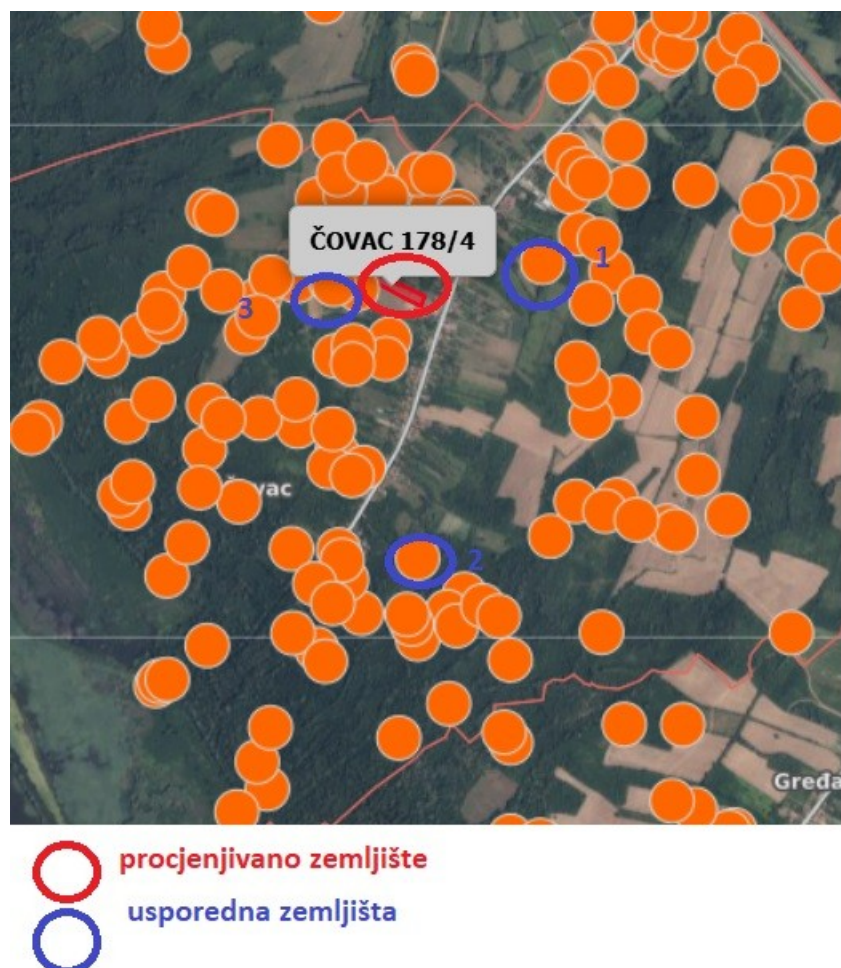
F_t-faktor razvijenosti odnosno tržišta 0,80

$0,840 \times 14.028,61 \text{ EUR} = \mathbf{11.784,03 \text{ EUR}}$

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE k.č.br. 178/4 k.o. Čovac - POREDBENA METODA:

Iz aplikacije e-nekretnine za građevinska zemljišta izdvojena tri poljoprivredna zemljišta:

Obilježja koja utječu na vrijednost procenjivanog zemljišta
Površina: 8388,00 m2
Kategorija zemljišta: IV
Dan vrednovanja: 13.06.2025.
Namjena: poljoprivredna
Lokacija: Čovac



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2060804
Datum pregleda	11.6.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (P;
ID PN (PU)	5138525
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.02.2024
Površina u prometu	5.212,00
Vrijednost nekretnine (KN)	7.534,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.000,00
Datum ugovora	07.07.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijedno nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	OKUČANI - VRIJEDNO OBRADIVO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2170927
Datum pregleda	11.6.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (P;
ID PN (PU)	5359179
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.09.2024
Površina u prometu	2.636,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	900,00
Datum ugovora	21.08.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijedno nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	OKUČANI - VRIJEDNO OBRADIVO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2011623
Datum pregleda	11.6.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5169044
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.12.2023
Površina u prometu	2.392,00
Vrijednost nekretnine (KN)	3.767,25
Vrijednost nekretnine (EUR)	500,00
Datum ugovora	28.08.2023
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.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	OKUČANI - VRIJEDNO OBRADIVO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

R.BR.	K.Č.	K.O.	DATUM SKL. UGOVORA	NETO KORIS. POVRŠ. (m²)	CIJENA (EUR)	CIJENA (EUR/m²)
1	541/4	ČOVAC	07.07.2023	5.212,00	1.000,00	0,19
2	12/3	ČOVAC	21.08.2024	2.636,00	900,00	0,34
3	420/3	ČOVAC	28.08.2023	2.392,00	500,00	0,21

Međuvremensko izjednačenje cijena (Revalorizacija kupoprodajnih cijena s obzirom na datum kupoprodaje u odnosu na dan vrednovanja čestice koja se procjenjuje):

Sukladno čl. 6. i čl. 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene dobivene u privremenom izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni u Biltenu Hrvatske narodne banke. Izvor: <http://www.dzs.hr/>

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100*					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2020.		130,4	109,6	134,3	142,5	126,5	114,5
2021.		139,9	119,4	143,9	152,7	137,0	121,2
2022.		160,7	140,2	164,8	180,0	153,9	139,7
2023.		179,9	152,8	185,2	201,0	171,3	162,5
2024.		198,6	163,1	205,4	218,9	190,3	182,9
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,3	109,6
2020.	1. tr.	128,2	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,3	141,1	126,9	113,3
	4. tr.	132,9	108,7	137,4	145,4	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,2	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	174,9	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,3	189,9
	4.tr.	205,0	167,7	212,2	226,4	195,5	189,8

Interkvalitativno izjednačenje cijena:

R.BR.	K.Č.	DATUM SKL. UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (EUR/m ²)	VREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m ²)
1	541/4	07.07.23	189,80	162,70	0,19	0,22
2	12/3	21.08.24	189,80	189,90	0,34	0,34
3	420/3	28.08.23	189,80	162,70	0,21	0,24

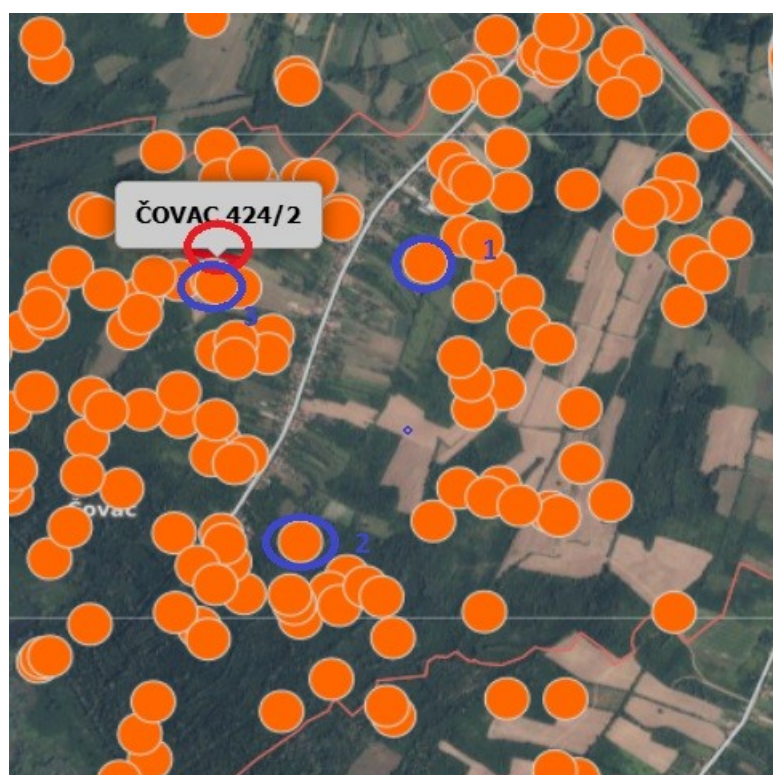
osnovni podaci	predmetno	zemljište1	zemljište2	zemljište3
prodajna cijena (EUR)		1.000,00	900,00	500,00
površina (m ²)	8.388,00	5.212,00	2.636,00	2.392,00
cijena (EUR/m ²)		0,22	0,34	0,24
kategorija zemljišta (prilog 4 pravilnika)	IV	IV	IV	IV
prilagodba		1,00	1,00	1,00
prilagođena prodajna cijena		0,22	0,34	0,24
veličina	8.388,00	5.212,00	2.636,00	2.392,00
Prilagodba (0,85-1,10)		1,00	0,95	0,95
pristup uređen/neuređen	dobar	lošije	lošije	isti
prilagodba (0,90-1,10)		1,05	1,05	1,00
mikrolokacija	dobra	ista	ista	ista
prilagodba (0,80-1,20)		1,00	1,00	1,00
komunalna infrastruktura	nema	nema	nema	nema
prilagodba		1,00	1,00	1,00
korekcionni koeficijent		1,0500	0,9975	0,9500
TRŽIŠNA VRIJEDNOST		0,23	0,34	0,23
SREDNJA VRIJEDNOST		0,27		

POREDBENE NEKRETNINE	IZJEDNAČENA KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	ODSTUPANJE	ODSTUPANJE (%)
1	0,23	0,1481	14,81
2	0,34	-0,2593	-25,93
3	0,23	-0,1481	-14,81
PROSJEČNA CIJENA	0,27		
VELIČINA ZEMLJIŠTA:	8.388,00		
CIJENA:	2.264,76		

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE k.č.br. 424/2 k.o. Čovac - POREDBENA METODA:

Napomena: korištena su ista usporedna zemljišta!

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivanog zemljišta
Površina: 3456,0 m ²
Kategorija zemljišta: IV
Dan vrednovanja: 13.06.2025.
Namjena: poljoprivredna
Lokacija: Čovac



R.BR.	K.Č.	K.O.	DATUM SKL. UGOVORA	NETO KORIS. POVRŠ. (m ²)	CIJENA (EUR)	CIJENA (EUR/m ²)
1	541/4	ČOVAC	07.07.2023	5.212,00	1.000,00	0,19
2	12/3	ČOVAC	21.08.2024	2.636,00	900,00	0,34
3	420/3	ČOVAC	28.08.2023	2.392,00	500,00	0,21

Međuvremensko izjednačenje cijena (Revalorizacija kupoprodajnih cijena s obzirom na datum kupoprodaje u odnosu na dan vrednovanja čestice koja se procjenjuje):

Sukladno čl. 6. i čl. 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene dobivene u privremenom izvтку iz zbirke kupopordajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni u Biltenu Hrvatske narodne banke. Izvor: <http://www.dzs.hr/>

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2020.		130,4	109,6	134,3	142,5	126,5	114,5
2021.		139,9	119,4	143,9	152,7	137,0	121,2
2022.		160,7	140,2	164,8	180,0	153,9	139,7
2023.		179,9	152,8	185,2	201,0	171,3	162,5
2024.		198,6	163,1	205,4	218,9	190,3	182,9
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,3	109,6
2020.	1. tr.	128,2	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,3	141,1	126,9	113,3
	4. tr.	132,9	108,7	137,4	145,4	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,2	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	174,9	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,3	189,9
	4.tr.	205,0	167,7	212,2	226,4	195,5	189,8

R.BR.	K.Č.	DATUM SKL. UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (EUR/m ²)	VREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m ²)
1	541/4	07.07.23	189,80	162,70	0,19	0,22
2	12/3	21.08.24	189,80	189,90	0,34	0,34
3	420/3	28.08.23	189,80	162,70	0,21	0,24

osnovni podaci	predmetno	zemljište1	zemljište2	zemljište3
prodajna cijena (EUR)		1.000,00	900,00	500,00
površina (m2)	3.456,00	5.212,00	2.636,00	2.392,00
cijena (EUR/m2)		0,22	0,34	0,24
kategorija zemljišta (prilog 4 pravilnika)	IV	IV	IV	IV
prilagodba		1,00	1,00	1,00
prilagođena prodajna cijena		0,22	0,34	0,24
veličina	3.456,00	5.212,00	2.636,00	2.392,00
Prilagodba (0,85-1,10)		1,05	1,00	1,00
pristup uređen/neuređen	dobar	lošije	lošije	isti
prilagodba (0,90-1,10)		1,05	1,05	1,00
mikrolokacija	dobra	ista	ista	ista
prilagodba (0,80-1,20)		1,00	1,00	1,00
komunalna infrastruktura	nema	nema	nema	nema
prilagodba		1,00	1,00	1,00
korekcionni koeficijent		1,1025	1,0500	1,0000
TRŽIŠNA VRIJEDNOST		0,24	0,36	0,24
SREDNJA VRIJEDNOST		0,28		

POREDBENE NEKRETNINE	IZJEDNAČENA KUPOPRODAJNA CIJENA (EUR/m ²)	ODSTUPANJE	ODSTUPANJE (%)
1	0,24	0,1429	14,29
2	0,36	-0,2857	-28,57
3	0,24	-0,1429	-14,29
PROSJEČNA CIJENA	0,28		
VELIČINA ZEMLJIŠTA:	3.456,00		
CIJENA:	967,68		

9. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Temeljem predhodno navedenih podataka daje se mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine na dan 13.06.2025 godine:

Kuća i građevinsko zemljište k.č.br. 176/5 k.o. Čovac (Čovac 76)	11.784,03 eur
Poljoprivredno zemljište k.č.br. 178/4 k.o. Čovac	2.264,76 eur
Poljoprivredno zemljište k.č.br. 424/2 k.o. Čovac	967,68 eur
Ukupno:	15.016,67 eur

UKUPNO TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA IZNOSI:

15.016,67 eur
zaokruženo: 15.000,00 eur
(113.017,5 kn)

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina.

Fiksni tečaj konverzije 7,53450.

13.06.2025. g.

ELENA
MOĆAN
Digitally signed
by ELENA
MOĆAN
Date: 2025.06.13
18:22:30 +02'00'