

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



**Nekretnina:**

Građevinsko zemljište u Velikom Trgovišću,  
Ulica dr. Stanka Pinjuha kod kućnog  
broja 15B  
zk.ul.br. 1941 k.o. Veliko Trgovišće

**Naručitelj procjene:**

Stečajna masa iza KOVINA, Ljevaonica d.d.  
u stečaju  
OIB: 09659432593  
Zagreb, Pavla Hatza 10

**Dan vrednovanja nekretnine:**

03. lipnja 2021.

**Dan kakvoće nekretnine:**

03. lipnja 2021.

**Stalni sudski vještak:**

Daria Halbauer, dipl.ing.arh.



DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.  
 stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
 10 000 Zagreb  
 Badalićeva 25  
 email: [daria\\_halbauer@gmail.com](mailto:daria_halbauer@gmail.com)  
 mob: 098 439 798  
**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

28/2021

## SAŽETAK PROCJENE:

OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	Stečajna masa iza KOVINA, Ljevaonica d.d. u stečaju Zagreb, Pavla Hatza 10 OIB: 09659432593
Adresa nekretnine	Veliko Trgovišće, Ulica dr. Stanka Pinjuha 15B
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište
<b>ZEMLJIŠNO KNJIŽNI PODATCI</b>	
Katastarska općina (ZK)	Veliko Trgovišće
zk.ul.br.	1941
zk.č.br.	2423/2
Površina zemljišta predmet procjene	54,00 m <sup>2</sup>
<b>KATASTARSKI PODATCI</b>	
Katastarska općina	Veliko Trgovišće
Posjedovni list broj	740
k.č.br.	2423/2
Površina zemljišta predmet procjene	55,00 m <sup>2</sup>
Tržišna vrijednost nekretnine	€ 760,00
	5.700,00 kn
Akt za građenje	-
Akt za uporabu	-
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastarskog i zemljoknjižnog operata po upisu	NE (razlika u površini za 1,00 m <sup>2</sup> )
Usklađenost kat. i zemljoknjižnog operata sa stanjem u naravi	DA
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Podaci	Zabilježba
Položaj (Lokacija)	Dobra
Kategorija zemljišta	I. kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	IS - infrastrukturi sustavi
Datum vrednovanja	03.06.2021.
Datum kakvoće	03.06.2021.
Indeks na dan procjene - DZS	119,45
Mjera građevinskog korištenja (ki)	1,0
Srednji tečaj HNB-a za 1€ na dan vrednovanja	7,501927 kn
Procjenitelj	Daria Halbauer, dipl.ing.arh., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina

## **1. Uvod**

Na zahtjev Naručitelja, **Stečajna masa iza KOVINA, Ljevaonica d.d. u stečaju, Zagreb, Pavla Hatza 10, OIB: 09659432593**, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine i to građevinskog zemljišta u Velikom Trgovišću, Ulica dr. Stanka Pinjuha (kod kućnog broja 15B), a koje je zemljište upisano u Zemljišnoknjižni Odjel Zabok Općinskog suda u Zlataru, zk.ul.br. 1941 k.o. Veliko Trgovišće, zk.č.br. 2423/2.

**Predmet procjene je zk.č.br. 2423/2 k.o. Veliko Trgovišće u površini od 54,00 čm.**

Kao dan vrednovanja nekretnine određen je **03. lipanj 2021. godine koji je isti kao i dan kakvoće nekretnine** koji je mjerodavan za procjenu.

Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB-a od 03. lipnja 2021. godine koji iznosi 1 EUR = 7,501927 kn.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predložene dokumentacije dostavljene od strane Naručitelja procjene te temeljem očevida stvarnog stanja nekretnine na dan 03. lipnja 2021. godine.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se **TRŽIŠNA** vrijednost nekretnine – građevinskog zemljišta na dan vrednovanja nekretnine, a za potrebe određivanja tržišne vrijednosti nekretnine u slobodnoj prodaji.

**Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je za potrebe Naručitelja i za druge potrebe ne može se koristiti.**

## **2. Metoda procjene**

### **2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom procjenjivanja**

Ova metoda procjene vrijednosti nekretnine temelji se na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je korisna površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje te jedinična cijena 1 m<sup>2</sup> iste.

Poredbena metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, te za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirališnih mjesta, parkirališnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje temeljem najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) nekretnina s kojima se radi poredba.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Poredbena vrijednost zemljišta u poredbenoj se metodi utvrđuje bez uzimanja u obzir građevina.

### **2.2. Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom**

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija svrha je stvaranje prihoda.

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

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

### **2.3. Procjena vrijednosti nekretnine troškovnom metodom**

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda se može koristiti kao potpora prihodovnoj metodi pri čemu se mora uzeti u obzir ograničena gospodarska iskoristivost nekretnina putem gospodarskog zastarijevanja. To vrijedi osobito za korištenje bivših nekretnina javne namjene, primjerice korištenja vojnih građevina u poduzetničke svrhe.

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

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

### **2.2. Obrazloženje za odabir metode**

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) jest **poredbeni postupak**.

Poredbeni se postupak u pravilu primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unatrag četiri godine.

Prilikom izrade ovog elaborata procjene korištena je poredbena metoda za procjenu građevinskog zemljišta, a sve u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Izvor podataka o stvarno provedenim transakcijama usporednih nekretnina korištenih u odabranoj metodi su **eNekretnine**, a detaljniji podaci o usporednim nekretninama (lokacija, katastarska čestica i općina, površina, itd.) nalaze se u prilogu br. 2.

#### **Definicija tržišne vrijednosti:**

Tržišna vrijednost procijenjeni je iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

#### **NAPOMENA:**

Nije predmet ovog Elaborata procjene imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Pretpostavlja se da je sva dostavljena dokumentacija (originali i preslike) istinita i vjerna izvorniku i ne vrši se njena dodatna provjera.

Pri izradi procjene koristila se dokumentacija dostupna na web-u (e-izvadak iz Zemljišne knjige, e-katastarski plan, važeći prostorni planovi).

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih primijenjenih dokumenata i podataka.

Pretpostavlja se da zemljište nije zagađeno; zemljište se ne nalazi u zoni netolerantne razine buke; ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

### 3. Opći podaci

#### 3.1. Lokacija i opis zemljišta







Procjenjivano građevinsko zemljište smješteno je u jugoistočnom dijelu Velikog Trgovišća, Ulica dr. Stanka Pinjuha, kod kućnog broja 15B i u naravi predstavlja koridor prometnice.

Predmet procjene je zk.č.br. 2423/2 k.o. Veliko Trgovišće površine 54,00 čm.

Na procjenjivanoj lokaciji izgrađene su uglavnom poslovne građevine.

Procjenjivana nekretnina smještena je u industrijskoj zoni Velikog Trgovišća.

### **3.2. Dokaz vlasništva**

Kao dokaz vlasništva nad procjenjivanom nekretninom korišten je **e-izvadak** iz Zemljišne knjige Općinskog suda u Zlataru, ZK Odjel Zabok, zk.ul.br. 1941 k.o. Veliko Trgovišće – preuzeto s preglednika Ministarstva pravosuđa.

Za potrebe izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine ovaj vještak koristio je sljedeću dokumentaciju:

- **Kopija katastarskog plana** za k.č.br. 2423/2 k.o. Veliko Trgovišće
- **Posjedovni list** broj 740 k.o. Veliko Trgovišće
- **V. Izmjene i dopune prostornog plana uređenja Općine Veliko Trgovišće**



### ***3.3. Komentar legaliteta***

U Izvratku iz ZK nema vidljivih zabilježbi odnosnih na legalitet.

Stanje upisano u Izvratku iz ZK usklađeno je sa stanjem upisanom u Posjedovnom listu kao i sa stanjem u naravi (razlika u površini ZK – Posjedovni list je 1,00 čm).

Procjenjivano zemljište upisano je u Zemljišnu knjigu kao prilazna cesta a u posjedovni list kao cesta – stanje je usklađeno sa stanjem u naravi.

Procjenjivano zemljište u naravi predstavlja koridor prometnice – Ulice dr. Stanka Pinjuha: zemljište se djelomično koristi kao pješačka staza a djelomično kao pristupna prometnica.

#### 4. Tehnički opis

##### TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA NA DAN OČEVIDA 03. lipnja 2021. godine

Građevinsko zemljište koje je predmet ove procjene (zk.č.br. 2423/2 k.o. Veliko Trgovišće) čini u naravi prostornu cjelinu nepravilna oblika okvirnih dimenzija 27,00 x 0,00 – 4,50 metara.

Teren je ravan, uređen na način da je dio zemljišta pješačka staza a dio zemljišta prometnica.

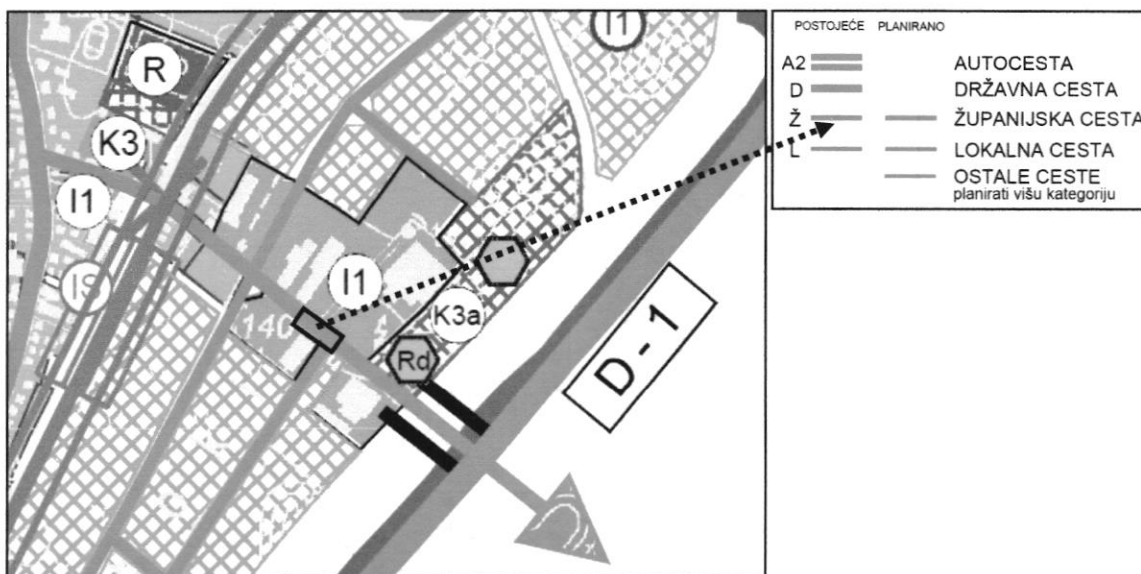
Procjenjivano zemljište smješteno je između kčbr. 2428/3 k.o. Veliko Trgovišće (poslovna zgrada kućni broj 15B) i kčbr. 2636/1 k.o. Veliko Trgovišće (koridor prometnice – Ulica dr. Stanka Pinjuha).

##### Prostorno planske odredbe

Zemljište je smješteno unutar građevinskog područja naselja gospodarske namjene - poslovne (I1 zona) V. *Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja Općine Veliko Trgovišće.*

Zemljište je namjene koridor prometnice (županijska cesta s izlazom na D1).

##### Kartografski prikaz – Karta broj 1.: Korištenje i namjena površina



Zemljište se smatra *uređenim* prema odredbama Zakona o gradnji.

Očevidom nije bilo moguće utvrditi eventualno zagađenje okoliša te se procjena radila pod pretpostavkom da onečišćenja nema.

**5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA – građevinska zemljišta**

Cijene građevinskih zemljišta I. kategorije (100% spremnost za gradnju) na širem području Velikog Trgovišća (Oroslavje, Gubaševo) namjene sabirne ceste ili namjene infrastrukturnih sustava kreće se u rasponu od 10,00 do 15,00 EUR/čm.

U ponudi je na sličnim lokacijama na dan izrade ove procjene manji broj građevinskih zemljišta slične namjene.

Pretpostavlja se mogućnost prodaje nekretnine u duljem vremenskom razdoblju radi specifične namjene (loše utrživa nekretnina).

## ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene vrijednosti nekretnine utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine i to građevinskog zemljišta u Velikom Trgovišću, Ulica dr. Stanka Pinjuha kod kućnog broja 15B, a koje zemljište je upisano u Zemljišnoknjižni Odjel Zabok Općinskog suda u Zlataru, zk.ul.br. 1941 k.o. Veliko Trgovišće – z.k.č.br. 2423/2.

**Površina procjenjivanog zemljišta iznosi 54,00 čm.**

Ovim elaboratom procjene vrijednosti nekretnine utvrđuje se **tržišna vrijednost** nekretnine – građevinskog zemljišta koje u naravi predstavlja prometnicu u iznosu od:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	761,70 €
ZAOKRUŽENO	760,00 €
POVRŠINA ZEMLJIŠTA	54,00 m <sup>2</sup>
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA	14,07 €/m <sup>2</sup>

odnosno,  
5.700,00 kn

Elaborat procjene poslužiti će Naručitelju kao osnova za bilo koje pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne vrijednosti nekretnine.

Procjenu izradila :

Zagreb, 03. lipnja 2021.

Daria Halbauer, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
Broj: 4 Su-47/2021



Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini dana 03. lipnja 2021. godine, Izvatka iz Zemljišne knjige i ostale prethodno navedene dokumentacije dostavljene od strane Naručitelja procjene ili preuzete s web stranica Ministarstva pravosuđa i Općine Veliko Trgovišće.

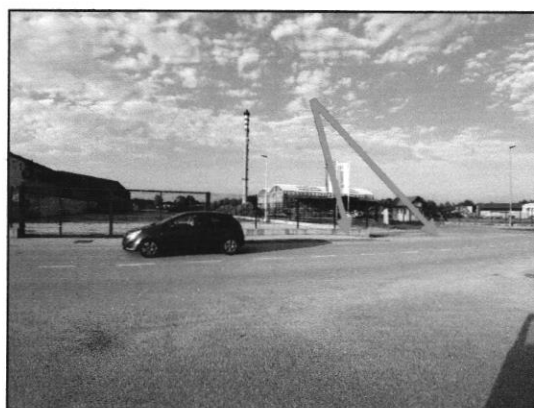
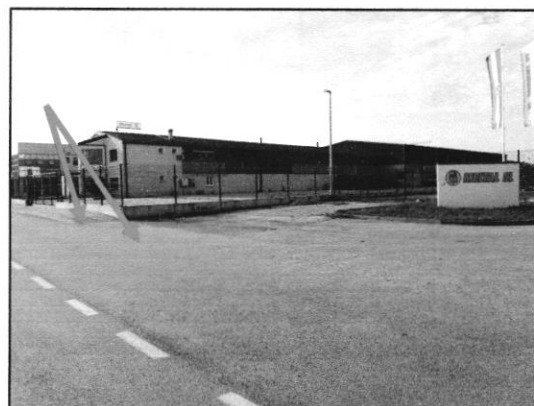
Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima – pročišćeni tekst (NN 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09, 90/11, 56/13, 154/14, 119/15, 120/16, 127/17)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12; 93/2017; 15/19)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards (EVS) blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)
- Vladimir Krtalić: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Željko Uhlir, Branimir Majčica: Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (DGIZ 2016.)

## **PRILOZI**

- |              |  |
|--------------|--|
| Prilog br. 1 | Fotodokumentacija  |
| Prilog br. 2 | Procjena tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom – analiza usporednih zemljišta, međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika |
| Prilog br. 3 | Procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta – rezultat   |
| Prilog br. 4 | e-izvadak iz Zemljišne knjige, zk.ul.br. 1941 k.o. Veliko Trgovišće  |
| Prilog br. 5 | Posjedovni list broj 740 k.o. Veliko Trgovišće   |
| Prilog br. 6 | Kopija katastarskog plana preuzeta sa <a href="http://www.katastar.hr">www.katastar.hr</a>   |
| Prilog br. 7 | Izjava o nepristranosti i neovisnosti  |
| Prilog br. 8 | Rješenje o imenovanju za sudskog vještaka  |

Prilog br. 1





**Prilog br. 2**

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.
	LOKACIJA	Oroslavje Ul. Andrije Gredičaka	Pavlovec Zabočki Pavlovec Zabočki	Oroslavje Ul. Ljube Babića Đalskon
ULAZNI PODATCI - USPoredNE NEKRETNINE (UN)	k.č.	1631/33	2317/1	2038/5
	k.o.	Oroslavje	Gubaševo	Oroslavje
	VRSTA NEKRETNINE	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
	POVRŠINA ZEMLJIŠTA U PROMETU (m2)	64,74 m2	34.575,00 m2	94,00 m2
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS NEKRETNINE U PROMETU	7.000,00 kn	2.999.566,40 kn	8.301,15 kn
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	06.06.2020.	12.10.2017.	22.09.2017.
	Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije	7,57 kn	7,50 kn	7,48 kn
	UKUPNO UGOVORENI IZNOS NEKRETNINE U PROMETU	925,01 €	400.000,00 €	1.110,02 €
	JEDINIČNA CIJENA (€/m2)	14,29 €/m2	11,57 €/m2	11,81 €/m2
	NAMJENA	IS - gradska ulica	IS - površine infrastrukturnih sustava	IS - sabirna ulica
	CJENOVNI BLOK	Oroslavje	Gubaševo	Oroslavje
	IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
	ID ZKC	1275304	799784	921943
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI			
	Ulazni podatak	-	-	-
	Odabrana vrijednost	1,00	1,00	1,00
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	1.	1.	1.
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPoredBE	-	-	-
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE</b>			
	Indeks na dan transakcije	115,90	102,26	100,20
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,03	1,17	1,19
	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	14,73 €/m2	13,51 €/m2	14,08 €/m2


INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE			
	POREDBENI POKAZATELJI	KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE		
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,00	1,00	1,00
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00	1,00	1,00
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA			
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%
	ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	14,73 €/m2	13,51 €/m2	14,08 €/m2
	Postotak izlazne vrijednosti u odnosu na prije interkvalitativnog izjednačenja	0,00%	0,00%	0,00%
STATISTIKA - PROSJEČNA CIJENA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	14,11 €/m2		
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	0,62 €/m2	-0,59 €/m2	-0,03 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE	4,40%	-4,20%	-0,20%
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA
STATISTIKA - ODABRANA TRŽIŠNA VRIJEDNOST	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE	14,73 €/m2	13,51 €/m2	14,08 €/m2
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	0,62 €/m2	-0,59 €/m2	-0,03 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE	4,40%	-4,20%	-0,20%
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	0,38	0,35	0,00
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	0,74		
	STANDARDNA DEVIJACIJA	0,61	4,30%	
	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	1,21		
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	14,11 €/m2		

**Prilog br. 3**

NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE
Prosječna cijena zemljišta I. kategorije		14,11 €/m <sup>2</sup>
Ukupna površina zemljišta		54,00 m <sup>2</sup>
<b>VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE</b>		<b>761,70 €</b>
<b>KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST</b>		
<b>POLOŽAJNA OBILJEŽJA</b>		
Mikrolokacija:	Dobra: 0 do + 5 %	0,00%
Okoliš - zelenilo:	Prosječni standard: 0 %	0,00%
Emisije objekata iz okoliša:	Nema	0,00%
<b>UKUPNO POLOŽAJNA OBILJEŽJA</b>		<b>0,00 €</b>
<b>ODBICI</b>		
Utjecaj buke	Povremeno/ograničeno: ≤5 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%
<b>UKUPNO ODBICI</b>		<b>0,00</b>
<b>DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA</b>		<b>IZNOS</b>
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza, čišćenja i zbrinjavanja	Paušal	0,00 €
<b>UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA</b>		<b>0,00 €</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>		<b>761,70 €</b>
<b>ZAOKRUŽENO</b>		<b>760,00 €</b>
<b>JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA</b>		<b>14,07 €/m<sup>2</sup></b>

Prilog br. 4

**NESLUŽBENA KOPIJA**

  
**REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Zlataru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZABOK  
Stanje na dan: 29.05.2021. 00:03

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334537, VELIKO TRGOVIŠĆE

Broj ZK uložka: 1941

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1850/2009  
Aktivne plombe:

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2423/2	PRILAZNA CESTA		15	54	
		PRILAZNA CESTA		15	54	
		<b>UKUPNO:</b>		15	54	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 KOVINA- LJEVAONICA D.D, VELIKO TRGOVIŠĆE, S. RADIĆA 41	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.05.2021.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

29.05.2021. 18:54:19

Stranica: 1

DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
10 000 Zagreb  
Badalićeva 25  
email: [daria.halbauer@gmail.com](mailto:daria.halbauer@gmail.com)  
mob: 098 439 798  
**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

28/2021

**Prilog br. 5**



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZABOK

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 29.05.2021. 00:03

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: VELIKO TRGOVIŠĆE (Mbr. 334537)  
Posjedovni list: 740

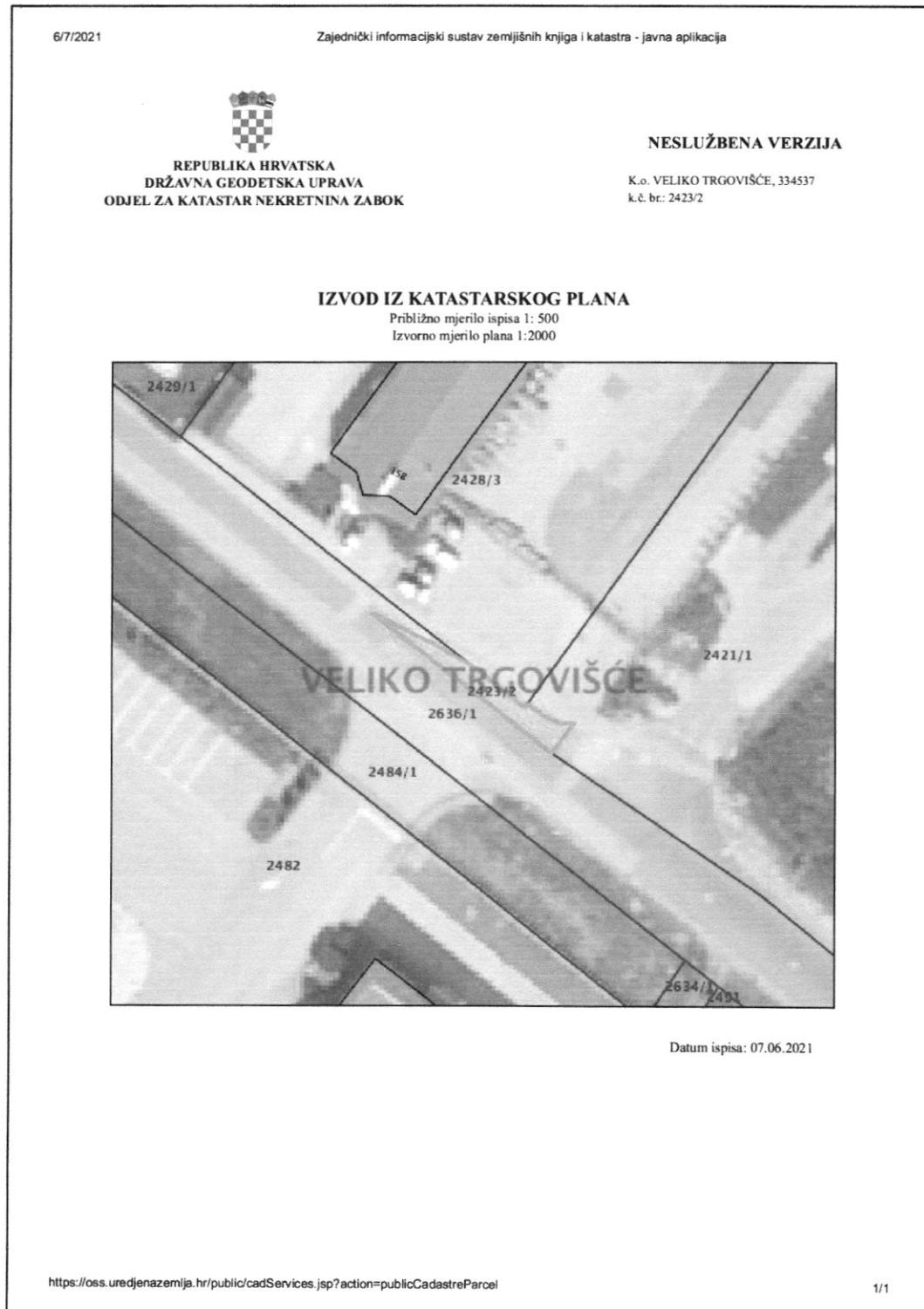
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
I/1	KOVINA, VELIKO TRGOVIŠĆE, STJEPANA RADIĆA 41	

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2423/2	BOK	55	12		
			CESTA	55			
		2640/2	STARO KORITO	507	8		
			PUT	507			
		2642/2	STARO KORITO	475	8		
			PUT	475			
		2645/2	ŠTUK	913	8		
			PUT	913			
Ukupna površina katastarskih čestica				1950			

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

**Prilog br. 6**



DARIA HALBAUER, dipl.ing.arh.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
10 000 Zagreb  
Badalićeva 25  
email: [daria.halbauer@gmail.com](mailto:daria.halbauer@gmail.com)  
mob: 098 439 798  
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

28/2021

## Prilog br. 7

### IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 79/14).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavka ove procjene je istinitost podataka i dokumenata koji su mi predloženi. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija izrađena za vrijeme trajanja mog zadatka bit će pohranjena u mojoj osobnoj arhivi.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate sa sadržajem izvješća.

Zadržavam pravo uključiti Vas na listu klijenata.

Po pravnoj obvezi, smatrat ću povjerljivom sve povjerene mi dokumente kao i moje izvješće.

Ovi uvjeti mogu se mijenjati samo uz pismenu suglasnost obje stranke.

### Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina:

Daria Halbauer, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina





Prilog br. 8



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-47/2021  
Zagreb, 1. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Daria Halbauer, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

**Daria Halbauer (OIB 42934308439), dipl.ing.arh.** iz Zagreba, Bosiljevska 45, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Daria Halbauer, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE  
Vjeran Blažeković

O tome obavijest:  
1. Daria Halbauer  
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave  
3. U spis

