

Poredbene nekretnine iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja poslovnog prostora, pod rednim brojem 8 i 11, sam odbacio stoga što su cijene nerazalno visoke i ne pokazuju dovoljno podudarna obilježja sa procjenjivanom nekretninom.

Poredbenu nekretninu iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja poslovnog prostora, pod rednim brojem 5, sam odbacio stoga što je površinski znatno veće od procjenjivane nekretnine i ne pokazuje dovoljno podudarna obilježja sa procjenjivanom nekretninom.

*Ostale su nekretnina pod broje 1, 4, 6, 7 i 10, koje djelomično pokazuju dovoljno podudarna obilježja sa procjenjivanom nekretninom. (mlade su po godini izgradnje). Zbog nedostatka poredbenih nekretnina koje u potpunosti pokazuju podudarna obilježja sa procjenjivanom nekretninom nisam koristio kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja, budući ih ne poznajem i mislim da bi učinio veću pogrešku, nego korištenjem preostalih nekretnina iz dobivenog Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja poslovnog prostora, te ih koristiti u daljnjem izračunu vrijednosti procjenjivane nekretnine*

### 8. 3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE – ELIMINACIJA NEDOVOLJNO PODUDARNIH NEKRETNINA

Redni broj	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	POVRŠINA PP (m <sup>2</sup> )	VRSTA PRIPATKA - POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	POLOŽAJ PP	NAMENNA PP	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	JEDINIČNA VRIJEDNOST KN/m <sup>2</sup>	JEDINIČNA VRIJEDNOST EUR/m <sup>2</sup>	PODLIŽJE NAPLATAI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA		KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA KN/m <sup>2</sup>	ODSTUPANJE %
		BROJ ZEMLJIŠNE ČESTICE	K.O.																	NA DAN SKLAPANJA	NA DAN VRED.			
1	Trg. Hrv. Branitelja, 9, Garešnica	616	Garešnica - Centar	61,92	61,92	/	1980.	/	PR	U	/	268.000,00	35.821,36	4.328,17	574,45	NE	NE	07.07.2021.	122,62	146,19	1,19	5.150,52	- 0,50	
4	Trg dr. F. Tuđmana, 6, Daruvar	1441	Daruvar	64,45	64,45	/	1981.	5	PR	U	/	300.000,00	39.954,08	4.654,77	617,79	NE	NE	29.07.2020.	113,35	146,19	1,29	6.004,65	+ 16,00	
7	Trg kralja P. Kresimira IV., 8, Daruvar	1367/6	Daruvar	44,24	/	/	1984.	4	PR	U	/	180.000,00	23.890,90	4.068,72	540,01	NE	NE	31.05.2022.	140,80	146,19	1,04	4.231,47	- 18,25	
10	P. Preradovića 11, Daruvar	1674	Daruvar	30,46	30,46	/	1910.	2	PR	U	/	135.000,00	18.000,00	4.432,04	588,23	NE	NE	24.05.2021.	122,17	146,19	1,20	5.318,45	+ 2,75	

Prosječna vrijednost 5.176,27 KN

Prosječna vrijednost m<sup>2</sup> poslovnog prostora nakon među vremenskog izjednačenja, iznosi: 5.176,27 kn/m<sup>2</sup> ili 687,01 EUR/m<sup>2</sup>.

Nekretnine pod rednim brojem 1, 4, 7 i 10, pokazuju dovoljno podudarna obilježja sa procjenjivanom nekretninom te ću je koristiti u daljnjem izračunu vrijednosti procjenjivane nekretnine.

ADRESA	Trg hrvatskih bratitelja, 9, Garešnica	Trg dr. Franje Tuđmana, 6, Daruvar	Trg kralja Petra Krešimira IV, 8, Daruvar	Petra Preradovića, 11, Daruvar
MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	683,59 EUR/m <sup>2</sup> ili 5.150,52 kn/m <sup>2</sup>	796,95 EUR/m <sup>2</sup> ili 6.004,65 kn/m <sup>2</sup>	561,61 EUR/m <sup>2</sup> ili 4.231,47 kn/m <sup>2</sup>	705,88 EUR/m <sup>2</sup> ili 5.318,45 kn/m <sup>2</sup>
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	687,01 EUR/m <sup>2</sup> ili 5.176,27 kn/m <sup>2</sup>			
APSOLUTNO ODSUPANJE	- 3,42 EUR/m <sup>2</sup> ili 25,75 kn/m <sup>2</sup>	+ 109,94 EUR/m <sup>2</sup> ili 838,38 kn/m <sup>2</sup>	- 125,40 EUR/m <sup>2</sup> ili 944,80 kn/m <sup>2</sup>	+ 18,87 EUR/m <sup>2</sup> ili 142,18 kn/m <sup>2</sup>
RELATIVNO ODSUPANJE ULAZI U PRORAČUN	- 0,50 % DA	+ 16,00 % DA	- 18,25 % DA	+ 2,75 % DA

13.1.4  
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>  
HOUSE PRICE INDEXES  
Indeksi cijena stambenih objekata (2006. = 100)

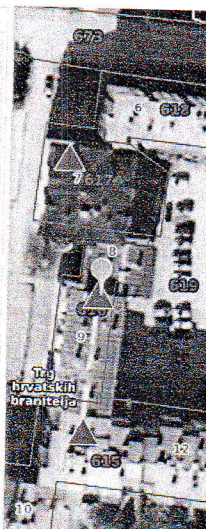
Godina	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
2019	111,53	109,02	116,53	125,92	116,67	109,59	118,24	120,24	115,71	112,28	119,27	122,38	115,71	112,28	119,27	122,38
2020	120,94	108,55	133,00	151,15	119,24	107,24	118,24	120,24	115,71	112,28	119,27	122,38	115,71	112,28	119,27	122,38
2021	123,36	100,07	133,03	151,15	119,24	107,24	118,24	120,24	115,71	112,28	119,27	122,38	115,71	112,28	119,27	122,38
2022	124,98	100,48	138,66	157,24	120,35	100,84	120,35	137,81	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45
2023	126,25	107,59	142,52	160,75	122,38	109,27	122,38	137,81	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45
2024	129,57	117,34	144,21	162,51	126,35	115,50	126,35	137,81	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45
2025	129,45	118,93	133,25	164,09	126,35	115,50	126,35	137,81	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45
2026	132,25	108,06	137,48	164,45	127,81	119,45	127,81	137,81	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45
2027	131,35	113,37	138,20	165,49	127,81	119,45	127,81	137,81	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45
2028	130,03	118,77	143,89	165,65	127,81	119,45	127,81	137,81	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45	119,45
2029	141,84	120,30	145,55	164,60	139,18	126,62	139,18	139,18	126,62	126,62	126,62	126,62	126,62	126,62	126,62	126,62
2030	141,66	121,59	148,97	168,32	142,51	124,57	142,51	142,51	124,57	124,57	124,57	124,57	124,57	124,57	124,57	124,57
2031	154,43	136,43	155,53	169,63	147,26	132,22	147,26	147,26	132,22	132,22	132,22	132,22	132,22	132,22	132,22	132,22
2032	157,04	137,69	162,01	175,12	151,62	140,80	151,62	151,62	140,80	140,80	140,80	140,80	140,80	140,80	140,80	140,80
2033	162,48	141,23	165,69	182,21	155,80	139,16	155,80	155,80	139,16	139,16	139,16	139,16	139,16	139,16	139,16	139,16
2034	170,13	145,82	174,95	193,04	163,87	135,19	163,87	163,87	135,19	135,19	135,19	135,19	135,19	135,19	135,19	135,19

## 8. 4. POREDBENE NEKRETNINE

### Nekretnina 1

Poslovni prostor u Garešnici na Trgu hrvatskih branitelja, 9, u zgradi izgrađenoj na čest. broj 616 (katastarska oznaka 1786 k. o.: 309656, Garešnica), k. o.: 338672, Garešnica - Centar, površine u prometu 61,92 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 07. srpnja 2021. godine, za iznos od 268.000,00 kn ili 35.821,36 EUR. Nekretninu sam pregledao te sam se za dodatne podatke služio javno dostupnim izvorima (Internet).


Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1487549
Datum pregleda		5.7.2023.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		4518529
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		23.08.2021
Površina u prometu		61,92
Vrijednost nekretnine (KN)		268.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		35.821,36
Datum ugovora		07.07.2021
<b>POREZI:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>		NE 25 NE NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		GAREŠNICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



### Nekretnina 4

Poslovni prostor u Daruvau na Trgu dr. Franje Tuđmana, kbr. 6, u zgradi izgrađenoj na čest. broj 1441, k. o.: 304107, Daruvar, površine u prometu 64,45 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 29. srpnja 2020. godine, za iznos od 300.000,00 kn ili 39.954,08 EUR. Nekretninu sam pregledao te sam se za dodatne podatke služio javno dostupnim izvorima (Internet).

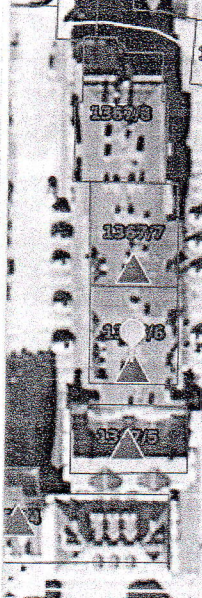
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1431609
Datum pregleda		5.7.2023.
Vrsta nekretnine		POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)		4300886
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		03.05.2021
Površina u prometu		64,45
Vrijednost nekretnine (KN)		300.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)		39.954,08
Datum ugovora		29.07.2020
<b>POREZI:</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>		NE 25 NE NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		DARUVAR - MJEŠOVITO 7
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M2 - MJEŠOVITA NAMJENA



## Nekretnina 7

Poslovni prostor u Daruvaru na Trgu kralja Petra Krešimira IV, 8, u zgradi izgrađenoj na čest. broj 1367/6, k. o.: 304107, Daruvar, površine u prometu 44,24 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 31. svibnja 2022. godine, za iznos od 180.000,00 kn ili 23.890,90 EUR. Nekretninu sam pregledao te sam se za dodatne podatke služio javno dostupnim izvorima (Internet).


Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1770357
Datum pregleda	5.7.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4855622
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.10.2022
Površina u prometu	44,24
Vrijednost nekretnine (KN)	180.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	23.890,90
Datum ugovora	31.05.2022
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DARUVAR - MJEŠOVITO 10
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA

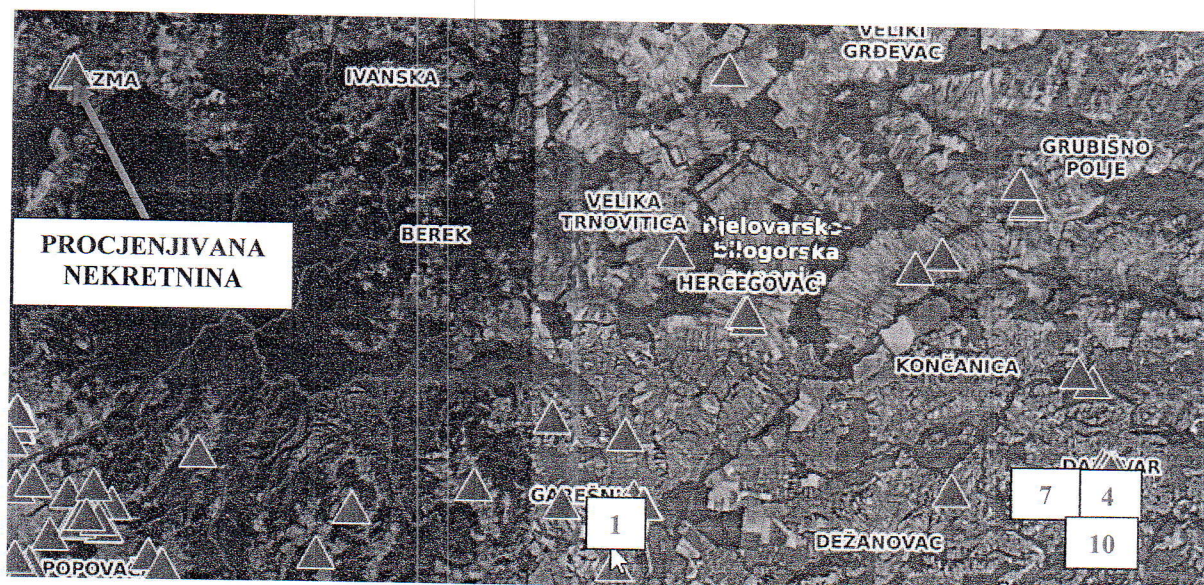


## Nekretnina 11

Poslovni prostor u Daruvaru u ulici Petra Preradovića, 11, u zgradi izgrađenoj na čest. broj 1674, k. o.: 304107, Daruvar, površine u prometu 30,46 m<sup>2</sup>. Kupoprodaja obavljena 24. svibnja 2021. godine, za iznos od 135.000,00 kn ili 18.000,00 EUR. Nekretninu sam pregledao te sam se za dodatne podatke služio javno dostupnim izvorima (Internet).

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1467640
Datum pregleda	5.7.2023.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	4516105
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.07.2021
Površina u prometu	30,46
Vrijednost nekretnine (KN)	135.059,18
Vrijednost nekretnine (EUR)	18.000,00
Datum ugovora	24.05.2021
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DARUVAR - MJEŠOVITO 6
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA





Lokacija procjenjivane i poredbenih nekretnina

### NAPOMENA !

Nakon izvršenog grubog čišćenja izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena – poredbene kupoprodajne cijene za poslovni prostor, eliminacijom nedovoljno podudarnih nekretnina, koje značajno odstupaju od prosječne vrijednosti m<sup>2</sup> stana, +/- 30%, nakon provođenja međuvremenskog izjednačenja, obišao sam poredbene nekretnine, koje su preostale za izračun vrijednosti procjenjivane nekretnine.

Utvrдио sam da su poredbene nekretnine u funkciji te da ispunjavaju osnovne poslovne uvjete.

Sukladno iznesenom, poredbene nekretnine kupoprodajne cijene za poslovni prostor, ne dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanih poslovnih prostora, stoga ću vrijednost procjenjivanih poslovnih prostora umanjiti za trošak potrebnih ulaganja da isti budu podudaran s obilježjima poredbenih stanova.

### TROŠAK POTREBNIH ULAGANJA

Kako su zadnji Pokazatelji troškova građenja objavljeni za 2022. godinu, (Hrvatska komora arhitekata, Zagreb 2023), za stambeno – poslovne zgrade, (85 % stambene namjene) - srednji standard, iste sam i primijenio.

Cijene su bez pdv-a, te sam ga obračunao posebno.

Uzgređne troškove sam utvrдио izračunom, temeljem posebnih propisa i cjenika nadležnih pravnih osoba, te Standardne kalkulacije radova u visokogradnji.

Sukladno do sada opisanom u elaboratu, izračun troškova potrebnih ulaganja izvršiti ću iz Pokazatelja troškova građenja – 2022. godine, za stambeno – poslovne zgrade, (85 % stambene namjene) - srednji standard, te izvršio slijedeću obradu:

ŠIFRA	OPIS RADOVA	UKUPNO %	UKUPNO kn/m <sup>2</sup>	KORIGIRANO kn/m <sup>2</sup>	NAPOMENA
300	Zgrada – građ. konstrukcija - ukupno	80,30	6.436,85	1.531,05	
310	Građeva jama	1,00	80,16	0,00	ne izvodi se
320	Temeljenje	11,00	881,76	0,00	ne izvode se
330	Vanjski zidovi	29,60	2.372,74	152,30	<i>izol. rad potrebno izvesti</i>
340	Unutarnji zidovi	13,00	1.042,08	200,40	<i>grubo i fino žbukanje 2,5 %</i>
350	Stropovi	11,40	913,82	456,91	<i>potrebno izvesti - djelomično</i>
360	Krovovi	10,60	849,70	424,85	<i>potrebno izvesti - djelomično</i>
370	Građevinska ugradnja	1,00	80,16	80,16	<i>ugradnja stolarije</i>
390	Ostale građ. konstrukcije	2,70	216,43	216,43	<i>izvedi se</i>
400	Instalacije - ukupno	19,70	1.579,15	1.434,86	
410	Odvodnja, vodovod, plin	6,00	480,96	480,96	<i>potrebno izvesti</i>
420	Grijanje	7,00	561,12	561,12	<i>potrebno izvesti</i>
430	Instalac. za obradu zraka	1,10	88,18	0,00	ne izvodi se
440	Jaka struja	4,00	320,64	320,64	<i>potrebno izvesti</i>
450	Telekom. i inform. insta.	0,90	72,14	72,14	<i>potrebno izvesti</i>
460	Transportni uređaji	0,70	56,11	0,00	ne izvode se
470	Posebna postrojenja	0,00	0,00	0,00	nema
480	Automatika zgrade	0,00	0,00	0,00	nema
490	Ostale instalacije	0,00	0,00	0,00	ne izvode se
	UKUPNO	100,00	8.016,00	2.965,91	

Jedinični normalni troškovi ulaganja (JNTU)

2.965,91 kn/m<sup>2</sup>

Korisna vrijednost površine

376,35 m<sup>2</sup>

Normalni troškovi potrebnog ulaganja (NTPU)

1.115.949,26 kn

## TRŽIŠNA VRIJEDNOST PROSTORA NAKON IZVRŠENIH ULAGANJA

- UTVRĐENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST  
POSLOVNIH PROSTORA POREDBENOM  
METODOM 1.948.089,21 kn
  - UMANJENJE ZA VRIJEDNOST  
POTREBNIH ULAGANJA U POS. PROS. 1.115.949,26 kn
- TRŽIŠNA VRIJEDNOST STANA 832.139,95 kn



## ZAKLJUČAK O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost tri podrumске prostorije br. 7 do 9 koje se vežu na podrumске prostorije uličnog dijela u dvorišnoj kući, tri podrumске prostorije br. 10 do 12 u sjeveroistočnom dvorišnom dijelu kuće, tri podrumске prostorije br. 13 do 15 u sjeverozapadnom dvorišnom dijelu kuće, dvije prodavaonice (Knjižara i Borovo) s priručnim skladištima i WC-om u prizemnom uličnom dijelu kuće, jedan jednosobni prizemni stan, koji se sastoji iz sobe i kuhinje u istočnom dvorišnom dijelu kuće, tri skladišne prizemne prostorije u sjeveroistočnom dvorišnom dijelu kuće, dvosobni stan na prvom katu sa kuhinjom, izbom, WC-om i stubištem za drugi kat u istočnom dvorišnom dijelu kuće, tavansko skladište u visini prvog kata u sjeverozapadnom dvorišnom dijelu kuće i jedan jednosobni stan sa stubištem i posebno odvojena sobica na drugom katu u istočnom dijelu kuće u tri zgrade, izgrađene u Čazmi na Trgu Čazmanskog kaptola, 4, na zemljištu, (kat. Čestice), 1445, (broj katastarske čestice 1904 k. o.: 303780, Čazma), k. o.: 303780, Čazma, upisano u z. k. ul. broj 1004, a prostorije ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), vlasništvo **MOSLAVINA D. D.**, OIB: 83311772361, Ferde Rusana, 100, 33000 Virovitica u 2/4 dijela, procjenjuje se na:

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST:**

**110.443,95 EUR ili 832.139,95 KN**

Sukladno Uputi, Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08. svibnja 2023. godine, o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, vrijednosti od 100.000,00 EUR do 1.000.000,00 EUR na cijele tisućice, tako da tržišna vrijednost iznos: **110.000,00 EUR ili 828.795,00 KN.**

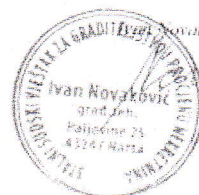
FIKSNI TEČAJ KONVERZIJE		
	€	<b>Kn</b>
	1	7,53450

### POREZNI ASPEKT:

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

**DEFINICIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI:** Članak 4., točka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, („Narodne novine“, broj: 78/15.): Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Stalni sudski vještak za  
graditeljstvo i procjenu nekretnina



U Paljevinama, srpanj 2023. god.