



**Congram-Commerce**

d.o.o. VARAŽDIN

TRGOVAČKO DRUŠTVO ZA PROJEKTIRANJE, INŽENJERING,  
KONZALTING, STRUČNA VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU,  
PROCJENE NEKRETNINA, PRORAČUN KONSTRUKCIJE,  
ETAŽIRANJE, PRODAJA NEKRETNINA, ENERGETSKO  
CERTIFICIRANJE ZGRADA - STS  
Sjedište: Ulica Krste Hegedušića 13, 42000 Varaždin  
Poslovnica: Jalkovečka ulica 19, 42000 Varaždin  
OIB: 55463728334

**NARUČITELJ**

**OCULUS d.o.o.**

OIB: 41963706283  
42000 Varaždin,  
Hrašćica, Ulica Petra Zrinskog 1  
**NEKRETNINA**

**POSLOVNI PROSTOR** – u podrumu, prizemlju i  
katu zgrade mješovite uporabe  
**8. Suvlasnički dio s određenim omjerom  
4122/10000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**

**LOKACIJA PREDMETNE NEKRETNINE**

Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica,  
42000 Varaždin  
č.k.br. 12611 z.k.ul. 556 k.o. Varaždin

**BROJ ELABORATA**

42-08-MMXXIII-PN

**VRSTA ELABORATA**

**PROCJEMBENI ELABORAT**

**OVLAŠTENA PRAVNA OSOBA**

Congram Commerce d.o.o. (CGC d.o.o.)  
reg. br.: 4 Su-241/2019-5

**IMENOVANA OSOBA U PRAVNOJ OSOBI**

Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
reg. br.: 4 Su-316/2020-4

**SURADNIK**

Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

**DIREKTOR**

Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.

**DAN VREDNOVANJA PROCJENE**

17. kolovoz 2023. godine

**DAN KAKVOĆE NEKRETNINE**

17. kolovoz 2023. godine

**MJESTO I DATUM IZRADE**

Varaždin, kolovoz 2023.



  
CGC Congram-Commerce  
d.o.o. VARAŽDIN



**NARUČITELJ**  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**  
POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO  
VLASNIŠTVO (E-2)  
Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

2

## Sadržaj

OPĆI PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI.....	3
SAŽETAK .....	4
OVLAŠTENJA .....	5
POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE.....	7
OPĆI DIO ELABORATA .....	8
1. ZADATAK .....	9
1.1. <i>Prostorna identifikacija</i> .....	10
1.2. <i>Opis procjenjivane nekretnine na dan očevida 04. kolovoz 2023.</i> .....	13
2. REZULTATI OČEVIDA S KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA .....	15
3. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE .....	18
4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU .....	22
5. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA .....	25
TEHNIČKI DIO ELABORATA .....	26
1. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE.....	27
2. IZRAČUN NGP-a, KVP-a, BGP-a, BV-a .....	30
3. GLAVNA METODA –.....	31
4. ZAKLJUČAK.....	38
5. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI.....	39
6. PRILOZI .....	40
6.1. E-Izvadak iz zemljišne knjige - BZP.....	40
6.2. E-kopija katastarskog plana .....	42
6.3. Uporabna dozvola .....	43
6.4. Elaborat etažiranja.....	45



**NARUČITELJ**  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**  
POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO  
VLASNIŠTVO (E-2)  
Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

3

## OPĆI PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI

Nekretnina:	STAN (E-1)
Županija:	VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
Lokacija:	42000 VARAŽDIN, HRAŠĆICA, ULICA PETRA ZRINSKOG 1
Općinski sud:	VARAŽDIN
Zemljišno-knjižni odjel:	VARAŽDIN
Z.k.ul: BZP	556
Z.k.čest:	12611
Suvlasnički dio;	8
K.o.	VARAŽDIN
Posjedovni list br.BZP	556
Katastarska čest:	12611
K.o.	VARAŽDIN
Površina - etažirana:	316,78 m <sup>2</sup>
Pripadak:	NEMA
Teret:	NEMA, SUKLADNO UPISU U Z.K.
Vlasnik:	Z.K. - OCULUS d.o.o. iz Hrašćice u 1/1 dijela POSJED - ISTI
<b>Svrha :</b>	<b><u>ZA VLASTITE I POTREBE FINANCIJSKIH INSTITUCJA</u></b>

### Osnovica za vrednovanje nekretnine:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE KOJA SE UTVRĐUJE PREMA PROPISANIM  
METODAMA ZA PROCIJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

### Podaci o ovlaštenom sudskom vještaku i procjenitelju:

*Ovlaštena Pravna osoba:*

**Congram - commerce d.o.o. Varaždin**, - sudska vještačenja za područje građevinarstva i za procjenu  
nekretnina (reg.br: 4 Su-241/2019-5)

*Imenovana osoba u pravnoj osobi:*

**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.** - stalni sudski vještak i za procjenu nekretnina  
(reg.br:4 Su-316/2020-4)

*Ovlaštena osoba u pravnoj osobi:*

**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.** (reg.br:4 Su316/2020-4)



**NARUČITELJ**  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**  
POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO  
VLASNIŠTVO (E-2)  
Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

4

## SAŽETAK

OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj procjene	<b>OCULUS d.o.o.</b> <b>Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin</b>
Adresa nekretnine	42000 Varaždin, Hrašćica, Ulica Petra Zrinskog 1
Regija	Sjeverna Hrvatska
Županija	Varaždinska županija
Tržišni položaj	utrživo u određenom vremenu
Vrsta nekretnine	<b>POSLOVNI PROSTOR</b>
zk.ul.br.	556
zk.č.br.	12611
k.o.	8. Suvlasnički dio 4122/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)
Posjedovni list broj:	Varaždin
k.č.br.	556
k.o.	Varaždin
NGP	316,78 m <sup>2</sup>
KVP	270,40 m <sup>2</sup>
BGP	395,98 m <sup>2</sup>
BV	1041,18 m <sup>2</sup>
<b>Tržišna vrijednost nekretnine (eur)</b>	<b>€ 289.000,00</b>
Nova građevinska vrijednost (NGV)	€ 324.480,00
Legalitet	<b>DA (Uporabna dozvola)</b>
Građevinska dozvola	Nije dostavljena
Uporabna dozvola	DA
Napomena	nema
<b>Neposredan pristup javnom putu</b>	<b>DA</b>
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi	DA
Energetski certifikat	Nije dostavljen
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Vrlo dobra
Suvlasnički udio: 1/1	100,00%
Održavanje nekretnine	Održavano
Kategorija zemljišta	I Kategorija zemljišta
Vrijednosni odnos spremnosti zemljišta za gradnju	100,00%
Namjena zemljišta	građevinsko zemljište
Datum vrednovanja	17.8.2023
Datum kakvoće	17.8.2023
Indeks na dan procjene - DZS	<b>154,22</b>
Procjenitelj	Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.



**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENNA OSOBA**  
**SURADNIK**

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**  
**POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO**  
**VLASNIŠTVO (E-2)**  
**Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin**  
**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**  
**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

**PROCJENA NEKRETNINE**

**broj elaborata**

**42-08-MMXXIII-PN**

**dat.**

**kolovoz 2023.**

**br.**

**5**

## OVLAŠTENJA

### OVLAŠTENNA PRAVNA OSOBA



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2  
Ured predsjednice suda  
Broj: 4 Su-241/2019-5  
Varaždin, 24. listopada 2019.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 125/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019.), povodom zahtjeva pravne osobe CONGRAM-COMMERCE d.o.o. iz Varaždina, Krste Hegedušića 13, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

#### RJEŠENJE

Pravnoj osobi CONGRAM-COMMERCE d.o.o. za graditeljstvo, inženjering, projektiranje i trgovinu sa sjedištem u Varaždinu, Krste Hegedušića 13, ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje građevinarstva i za procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

#### Obrazloženje

Pravna osoba CONGRAM-COMMERCE d.o.o. za graditeljstvo, inženjering, projektiranje i trgovinu, podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Miroslavu Krašu, dipl. ing. građevinarstva zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje građevinarstva i za procjenu nekretnina, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdano od strane nadležnog suda, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu, dokaz da stalni sudski vještak Miroslav Kraš radi u toj pravnoj osobi, te popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda

Snježana Hrupek-Šabijan



**NARUČITELJ**  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**  
POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO  
VLASNIŠTVO (E-2)  
Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

6

## OVLAŠTENA FIZIČKA OSOBA



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2  
Ured predsjednika suda  
Broj: 4 Su-316/2020-4  
Varaždin, 18. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19). predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

### RJEŠENJE

Miroslav Kraš, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, K. Hegedušića 13. OIB: 03581716247 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu nekretnina, rješenjem broj 4 Su-79/2017-4 od 17. veljače 2017., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 18. siječnja 2021.

#### Obrazloženje

Miroslav Kraš, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (presliku posljednjeg rješenja o ponovnom imenovanju, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrdu o zaposlenju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak te potvrde o stručnim usavršavanjima).

Slijedom navedenoga, po utvrdenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), plaćena je u cijelosti.

#### Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić



**NARUČITELJ**  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

**OCULUS d.o.o.** Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica  
POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO  
VLASNIŠTVO (E-2)  
Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

7

## **POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- \* Zakon o sudovima (NN 28/13)
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 141/06; 38/09)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- \* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- \* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- \* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- \* Prostorni planovi JLS
- \* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- \* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik (NN 79/14)
- \* Vladimir Krtalić : Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)



**NARUČITELJ**

**NEKRETNINA**

**LOKACIJA**

**OVLAŠTENA OSOBA**

**SURADNIK**

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**

**POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**

**Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin**

**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**

**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

**PROCJENA NEKRETNINE**

**broj elaborata**

**42-08-MMXXIII-PN**

**dat.**

**kolovoz 2023.**

**br.**

**8**

**TVRTKA**

**Congram-Commerce d.o.o. Varaždin (CGC d.o.o.)**

**NARUČITELJ**

**OCULUS d.o.o. OIB: 41963706283**

**42000 Varaždin, Hrašćica, Ulica Petra Zrinskog 1**

**NEKRETNINA**

**POSLOVNI PROSTOR - u podrumu, prizemlju i katu zgrade mješovite uporabe**

**8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**

**LOKACIJA PREDMETNE NEKRETNINE**

**Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin**

**č.k.br. 12611 z.k.ul. 556 k.o. Varaždin**

**BROJ ELABORATA**

**42-08-MMXXIII-PN**

**VRSTA ELABORATA**

**PROCJEMBENI ELABORAT**

**OVLAŠTENA OSOBA**

**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**

**SURADNIK**

**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

**MJESTO I DATUM IZRADE**

**Varaždin, kolovoz 2023.**

## **OPĆI DIO ELABORATA**

**Congram Commerce d.o.o. (CGC d.o.o.), OIB: 55463728334**

**tel/fax: 042/320-560, mob: Miroslav - 098-390-747,**

**mail: cgcc@vz.t-com.hr, cgcc.projektiranje@gmail.com**



NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica  
POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO  
VLASNIŠTVO (E-2)  
Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

9

## 1. ZADATAK

Na zahtjev naručitelja, tvrtke **OCULUS d.o.o.** iz Hrašćice, Ulica Petra Zrinskog 1, potrebno je izraditi procijenu tržišne vrijednosti nekretnine – u naravi – **POSLOVNI PROSTOR (uredska namjena) - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)** u podrumu prizemlju i katu zgrade mješovite uporabe, u Varaždinskoj županiji, u gradu Varaždinu, Hrašćica, Ulica Petra Zrinskog 1, upisana u zemljišno-knjižni odjel Varaždin, Općinskog suda u Varaždinu, z.k.čest. 12611, u z.k.ul.br. 556; suvlasnički dio: 8 k.o. Varaždin, odnosno kat. čest. br. 12611 upisanoj u p.l. 556 k.o. Varaždin – BZP.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 17. kolovoz 2023 godine, koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda predočene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta 04. kolovoza 2023. godine.

**TRŽIŠNA** vrijednost nekretnine – **POSLOVNI PROSTOR (uredska namjena) - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**, u gradu Varaždinu, Hrašćica, Ulica Petra Zrinskog 1, na dan vrednovanja procjene.

**Definicija tržišne vrijednosti;** U skladu s propisima HNB-a i EBAe tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile

Procjemeni elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.



NARUČITELJ

NEKRETNINA

LOKACIJA

OVLAŠTENA OSOBA

SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica

POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO

VLASNIŠTVO (E-2)

Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin

Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.

Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

10

## 1.1. Prostorna identifikacija

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

Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

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

**Varaždin** se nalazi na 16°20'33" istočne zemljopisne dužine i 46°18'29" sjeverne zemljopisne širine. Razvio se na rubnim dijelovima Panonske nizine alpskog sustava. Nadmorska visina varira između 169 i 173 m. Grad se nalazi u sjeverozapadnoj Hrvatskoj uz rijeku Dravu, u plodnoj aluvijalnoj ravnici koja se spušta prema Dravi u smjeru jugozapad - sjeveroistok. Prema jugu ravnica se lagano uzdiže u Haloze i Varaždinsko - topličku goru. Grad Varaždin se sa svojom prirodnom regijom nalazi na sjeveru Hrvatske. Grad se nalazi na vrlo važnom zemljopisnom području te se s pravom naziva "sjeverozapadnim vratima Hrvatske". Tu se nalazi još uvijek nedovoljno iskorišten "hrvatski koridor" Budimpešta - Zagreb - Rijeka, s prometnicama koje se odvajaju od istočnog alpskog puta i priključuju se na važnu europsku transverzalu.



Varaždin na zemljovidu Hrvatske

Klima u Varaždinu je umjereno kontinentalna.



**NARUČITELJ**

**NEKRETNINA**

**LOKACIJA**

**OVLAŠTENA OSOBA**

**SURADNIK**

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**

**POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**

**Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin**

**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**

**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

**PROCJENA NEKRETNINE**

**broj elaborata**

**42-08-MMXXIII-PN**

**dat.**

**kolovoz 2023.**

**br.**

**11**

Industrijsko je središte, a najrazvijenije grane industrije su prehrana, građevinarstvo, tekstil, metaloprerađivačka i drvoprerađivačka.

Varaždin je, uz Zagreb, najznačajnije kulturno središte sjeverozapadne Hrvatske.

Od poznatih kulturnih događanja, u Varaždinu se održavaju Varaždinske barokne večeri, Špancirfest, Trash Film Festival, te druge kulturne manifestacije. U Varaždinu se također održava i najposjećeniji kazališni festival u Hrvatskoj "Tjedan smijeha", u organizaciji Kerekesh Teatra.

Kulturno-povijesna atrakcija Varaždina su i Purgari, odnosno Varaždinska građanska garda.

Osim sedam osnovnih škola, na području grada postoji nekoliko srednjih škola, fakulteti, više i visoke škole, vrlo poznata osnovna i srednja glazbena škola, te centar za obrazovanje djece s posebnim potrebama

Nekretnina (premet procjene) se nalazi u urbano definiranom naselju koji karakterizira većim dijelom kolektivna stambena izgradnja s pratećim sadržajima u neposrednom okruženju, koje je integrirano u gradsku mrežu komunalne infrastrukture.

Lokacijski je dobro pozicionirano s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira mala izloženost utjecajima zagađenosti i buke.

**makro**



**mikro**





**NARUČITELJ**

**NEKRETNINA**

**LOKACIJA**

**OVLAŠTENA OSOBA**

**SURADNIK**

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**

**POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**

**Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin**

**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**

**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

**PROJENA NEKRETNINE**

**broj elaborata**

**42-08-MMXXIII-PN**

**dat.**

**kolovoz 2023.**

**br.**

**12**

Predmet ove procjene je nekretnina –poslovni prostor (uredska namjena) u podrumu, prizemlju i katu zgrade mješšovite uporabe, koja se nalazi se sjeverozapadnom zapadnom dijelu grada Varaždina, naselje Hrašćica, Ulica Petra Zrinskog 1, (blizina trgovina i dr.). Nekretnina je locirana uz javnu prometnu površinu – asfaltiranu gradsku prometnicu.

Parkiranje (promet u mirovanju) riješeno je vanjskim otvorenim parkirališnim mjestima ispred objekta.

Okoliš je zatravljen, hortikulturno uređen, kolni i pješački prilazi su asfaltirani.

Izlaz na JPP je neposredan.

Do nekretnine koja je predmet ove procjene, dolazi se direktno iz ulaza (odvojeni ulazi u stambeni i poslovni prostor). Vertikalna komunikacija unutar etaže omogućena je dvokrakim stepeništem.

Poslovni prostor je trostrane orijentacije – I-Z-J.

Teren na kojoj je smještena zgrada je ravan u odnosu na kotu nivelete prilazne ceste, odnosno vizualno nije primjećena njegova veća denivelacija.

Građevina je spojena na sljedeću komunalnu infrastrukturu (javna vodovodna mreža, gradska kanalizacija, elektro mreža, plin, telefon).

Oprema poslovnog prostora u smislu namještaja neće biti predmet ovog procjemenog elaborata, odnosno neće biti njegov sastavni dio kod formiranja tržišne vrijednosti nekretnine.

Poslovni prostor su u potpunosti dovršen i privedeni osnovnoj namjeni –ured.



**NARUČITELJ**  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

**OCULUS d.o.o.**, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica  
POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO  
VLASNIŠTVO (E-2)  
Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

13

## 1.2. Opis procjenjivane nekretnine na dan očevida 04. kolovoz 2023.

### POSLOVNI PROSTOR



#### A/ OPĆENITO

- |                              |  |
|------------------------------|--|
| - namjena                    | etaža 2 – poslovni prostor - ured                    |
| - tip-zgrade                 | samostojeći  |
| - orijentacija               | trostrana – I-Z-J                                    |
| - etaža                      | pd+pr+ kat   |
| - katnost objekta            | pd+pr+1  |
| - prilaz                     | iz javne asfaltirane gradske prometnice              |
| - parkiranje                 | na vanjskom otvorenom parkiralištu ispred objekta    |
| - svijetla visina prostorija | pd – 2,40 m; pr - min 2,80 m, kat min. 2,20-2,60 m   |
| - zona                       | prema PPUG Varaždina - S (stambena namjena)          |
| - okolne građevine           | iste ili slične katnosti i pretežno stambene namjene |

#### B/ konstrukcija

- |                          |   |
|--------------------------|---|
| - temelji                | a-b temeljne trake ispod nosivih zidova                     |
| - zidovi                 | a-b i zidani opekom   |
| - stropovi               | a-b i fert strop  |
| - nosiva konstrukcija    | a-b   |
| - krovšte                | višestrešno, drvena konstrukcija, objijena daskama + šindra |
| - pokrov                 | šindra  |
| - limarija               | pocinčana, bojana   |
| - fasada                 | sep   |
| - stolarija              | pvc + izzo staklo   |
| -vertikalna komunikacija | unutarnje dvokrako stepenište                               |

#### C/ instalacije

- |                    |   |
|--------------------|---|
| - oprema prostora: | javna vodovodna mreža, kanalizacija, elektroinstalacija, telefon, plin (grijanje – etažno plinsko radijatorsko)<br>standardna + klima |
|--------------------|---|

#### D/ uređenje

- |                |  |
|----------------|--|
| -obrade podova | podrum – keramika u svim prostorijama<br>prizemlje, kat - keramika, parket (ovisno o namjeni prostorija) |
|----------------|--|



**NARUČITELJ**

**NEKRETNINA**

**LOKACIJA**

**OVLAŠTENA OSOBA**

**SURADNIK**

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**

**POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**

**Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin**

**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**

**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

**PROCJENA NEKRETNINE**

**broj elaborata**

**42-08-MMXXIII-PN**

**dat.**

**kolovoz 2023.**

**br.**

**14**

- obrade zidova ožbukani i bojani, keramika u kupaonama i dijelu kuhinje kod radne plohe
- obrade stropova ožbukani, završno bojani
- oprema sanitarija: wc, umivaonik, tuš kada – bolje kvalitete
  
- E/ gradnja** 1992 godine
- F/ održavanje** održavano
- G/ OVK** 100 godina
- H/ legalitet** Građevinska dozvola klasa: UP/I-361-03/92-01/187 izdana u Varaždinu 95.10.1992 godine (podatak iz Uporabne) Uporabna dozvola klasa: UP/I-361-04-94-01/49; urbroj: 2186-04-03-94-3 izdana u Varaždinu 27.07.1994 godine (u prilogu)
  
- I/ energetski certifikat** nije dostavljen



**NARUČITELJ**  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**  
POSLOVNI PROSTOR – 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO  
VLASNIŠTVO (E-2)  
Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

15

## 2. REZULTATI OČEVIDA S KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA



Podrum





NARUČITELJ

NEKRETNINA

LOKACIJA

OVLAŠTENA OSOBA

SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica

POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO  
VLASNIŠTVO (E-2)

Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin

Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.

Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

16

prizemlje



kat





**NARUČITELJ**

**NEKRETNINA**

**LOKACIJA**

**OVLAŠTENA OSOBA**

**SURADNIK**

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**

**POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**

**Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin**

**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**

**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

**Congram-Commerce  
d.o.o. VARAŽDIN**

**PROCJENA NEKRETNINE**

**broj elaborata**

**42-08-MMXXIII-PN**

**dat.**

**kolovoz 2023.**

**br.**

**17**





**NARUČITELJ**  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**  
POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO  
VLASNIŠTVO (E-2)  
Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

18

### 3. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

To su pravna i stvarna fizikalno-tehnička svojstva, položaj nekretnine i druga svojstva, a primarno obuhvaćaju kategoriju zemljišta, vrstu i mjeru građevinskog korištenja, prava i terete koji utječu na vrijednost, doprinose, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine

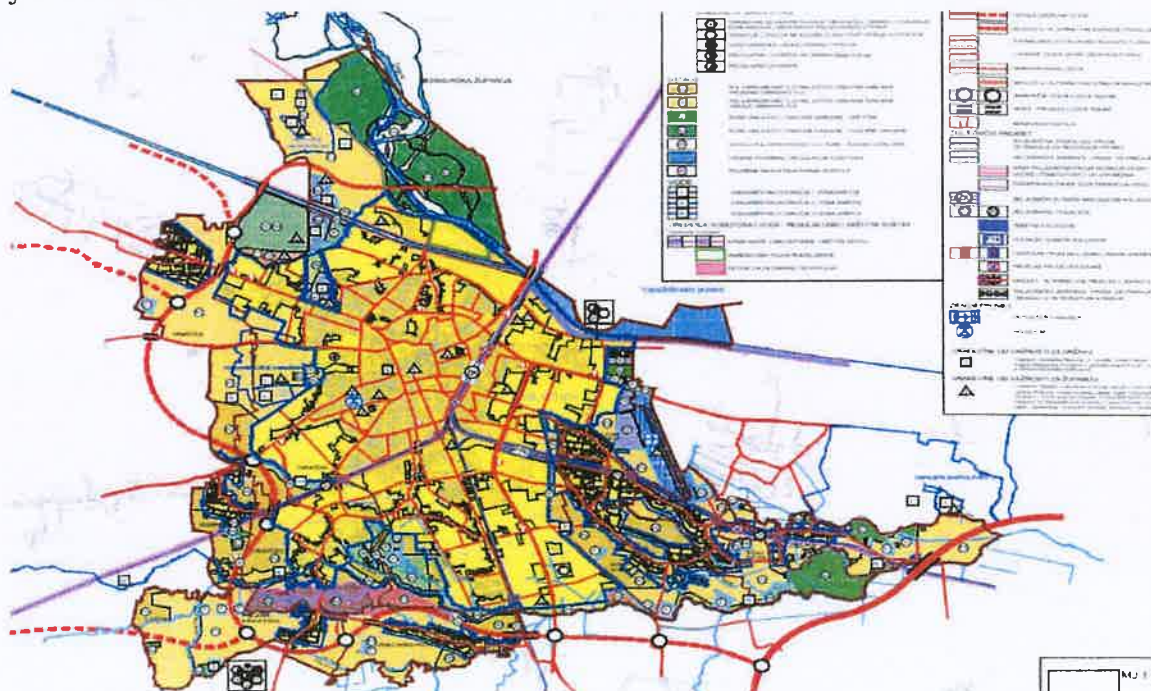
#### Stanje nekretnina (obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost)

- Nekretnina je stara 31 godinu, vrlo dobro održavana, adaptirana, te nisu primijećena nikakva oštećenja koja utječu na funkciju i vrijednost
- izvedena je kao a-b konstrukcija sa zidanom ispunom OVK = 100 godina (prema Pravilniku)
- Lokacija – vrlo dobra, izlaz na JPP

#### ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postocima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

- ista je opterećena zabilježbom u ZK.
- okolno zemljište je asfaltirano i djelom hortikulturno uređeno.
- Nekretnina je smještena unutar granica građevinskog područja, odnosno obuhvaćena je sa PPUG Varaždina





**NARUČITELJ**

**NEKRETNINA**

**LOKACIJA**

**OVLAŠTENA OSOBA**

**SURADNIK**

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**

**POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**

**Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin**

**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**

**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

**PROCJENA NEKRETNINE**

**broj elaborata**

**42-08-MMXXIII-PN**

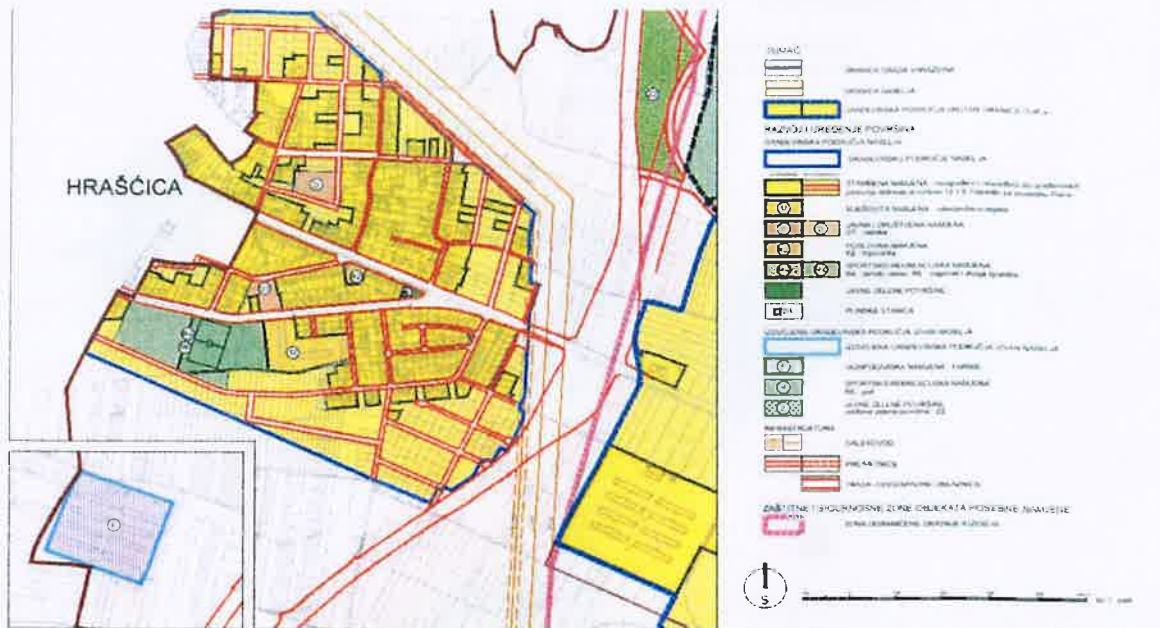
**dat.**

**kolovoz 2023.**

**br.**

**19**

**- Građevinsko područje naselja Hrašćica**



**- Zona - S**



IZGRADENO NEIZGRADENO



**STAMBENA NAMJENA - neizgrađeni i neuređeni dio građevinskih područja definiran je točkom 12.1.5. Odredbi za provedbu Plana**



**MJEŠOVITA NAMJENA - višestambeni objekti**



**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**  
**POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO**  
**VLASNIŠTVO (E-2)**  
Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.Ling.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

**PROCJENA NEKRETNINE**

**broj elaborata**

**42-08-MMXXIII-PN**

**dat.**

**kolovoz 2023.**

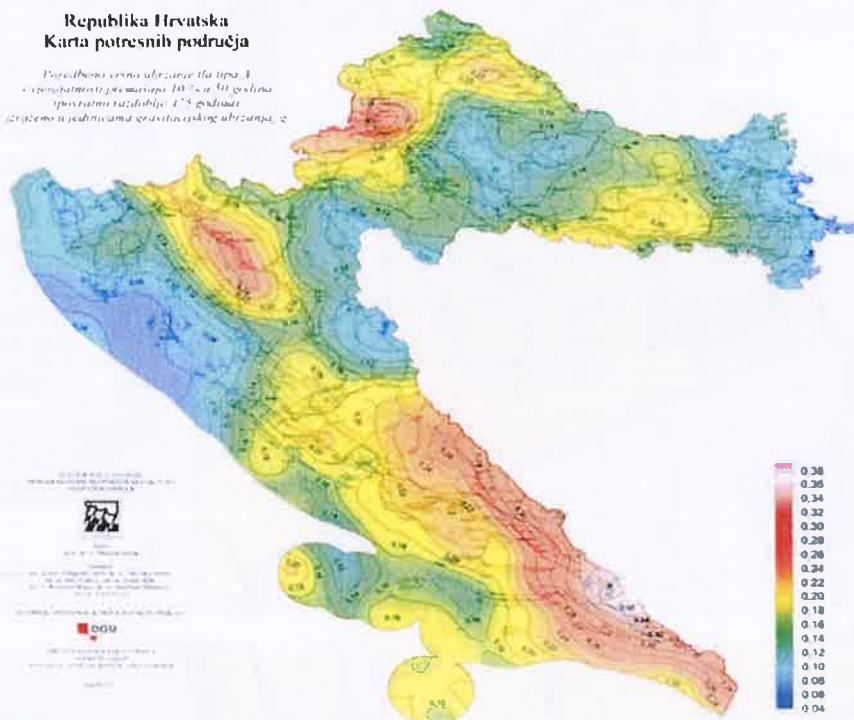
**br.**

**20**

- **FIZIČKI RIZICI**
- Karta potresa – 0,18

**Republika Hrvatska**  
**Karta potresnih područja**

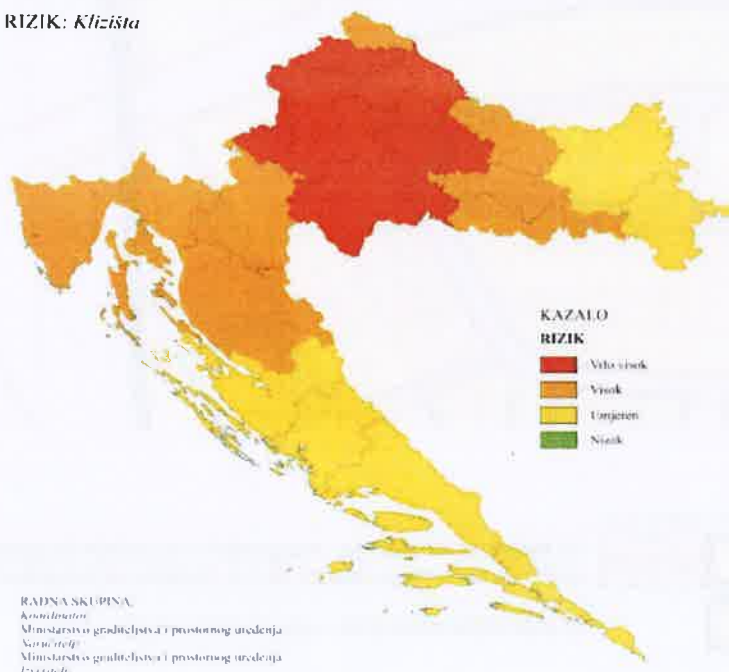
*Procjena rizika od katastrofa za Republiku Hrvatsku  
za razdoblje od 10 godina  
za područje Republike Hrvatske  
za razdoblje od 10 godina*



- Procjena rizika od katastrofa

**PROCJENA RIZIKA OD KATASTROFA U REPUBLICI HRVATSKOJ**

**RIZIK: Klizišta**



**RADNA SKUPINA**  
*Koordinatori*  
Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja  
*Članovi*  
Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja  
*Izvršitelji*

- Procjena rizika od polava - umjerena

**Congram Commerce d.o.o. (CGC d.o.o.), OIB: 55463728334**  
**tel/fax: 042/320-560, mob: Miroslav - 098-390-747,**  
**mail: cgc@vz.t-com.hr, cgc.projektiranje@gmail.com**



**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**DVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**  
**POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO**  
**VLASNIŠTVO (E-2)**  
**Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin**  
**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**  
**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

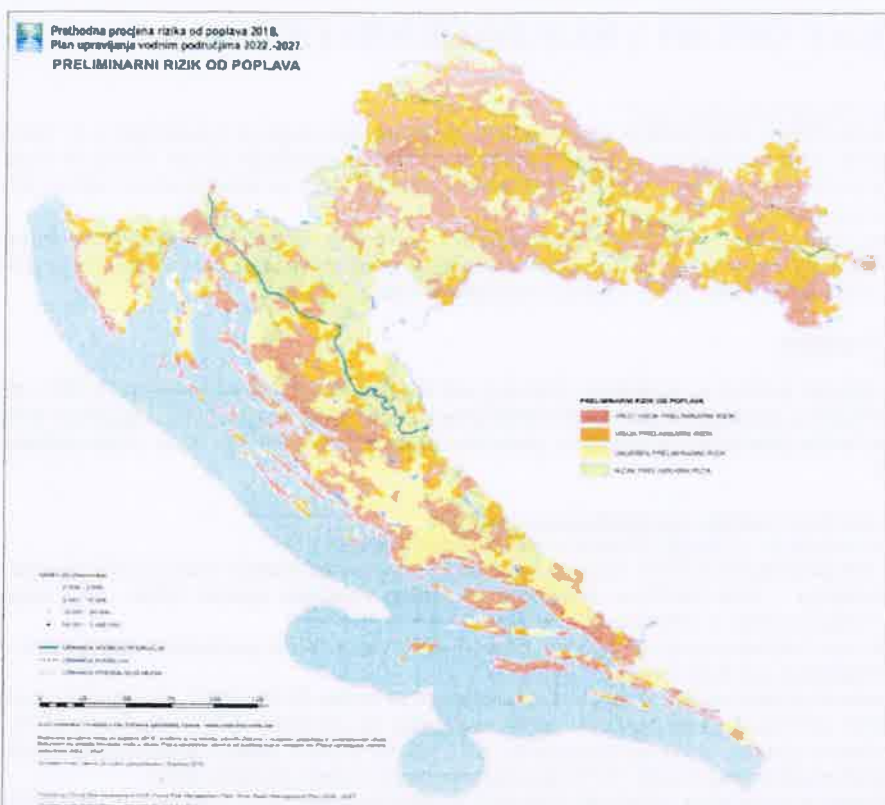
42-08-MMXXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

21



FIZIČKI RIZICI		
58	Rizik zagađenja iz okoliša	ne postoji rizik
59	Rizik od poplave	vrlo mali
60	Podložnost na klizanje	niska podložnost
61	Potresna opasnost	umjerena (vršno ubrzanje <0,18g)
62	Rizik podizanja razine mora	ne postoji rizik

**NARUČITELJ**

NEKRETNINA

LOKACIJA

OVLAŠTENA OSOBA

SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica

POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO

VLASNIŠTVO (E-2)

Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin

Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.

Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

22

## 4. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU

Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), <https://ec.europa.eu/eurostat/>

Prema podacima DZS-a, dugogodišnji rast hrvatskog gospodarstva naglo je zaustavljen u 2. tromjesečju 2020. zbog izvanrednih mjera pokrenutih u svrhu sprečavanja širenja epidemije virusa Covid-19. Novi rast BDP-a započeo je rekordnom stopom od 16,9% zabilježenom u Q2 2021, koju su slijedile stope rasta od Q4 2021 do Q2 2022. u rasponu od 9,7% do 7,7%.

Dругu polovicu 2021. i prva tri kvartala 2022. obilježile su rekordno visoke stope inflacije, čiji su uzroci uvezena inflacija, oporavak osobne potrošnje i statistički uzroci, a jedan od glavnih faktora rasta je i energetska kriza koja je započela u Q3 2021 te eskalirala u Q2 2022 s početkom rata u Ukrajini.

### Demografski trendovi

Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

Demografski trendovi iznimno su negativni – prema prvim rezultatima popisa stanovništva iz 2021. broj stanovnika smanjio se za 9,25% u proteklih 10 godina. Na smanjene populacije najviše je utjecao negativan prirodni prirast, a zatim broj stanovnika odseljenih u inozemstvo, posebno mlađe populacije među kojom vlada najveća potražnja za nekretninama.

### Građevinski trendovi i stanje u gospodarstvu općenito

Izvori: [www.hgk.hr](http://www.hgk.hr), [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr), [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), Ministarstvo financija – Porezna Uprava

Dugogodišnji rast gospodarstva 2020. naglo je zaustavljen pojavom pandemije virusa Covid 19, koja je uzrokovala globalne poremećaje i nove trendove. Epidemija je znatno ublažena tijekom 2022., no i dalje su prisutne gospodarske posljedice koje je potaknula.

Unatoč turbulentnim kretanjima u gospodarstvu, tržište nekretnina pokazalo je značajnu stabilnost, a većina tržišnih parametara nastavila je pozitivni zamah.

Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola u Hrvatskoj naglo je rastao 2016. i 2017. dosegnuvši godišnju sumu od cca 9400 izdanih dozvola, koja se zadržala i 2018. te porasla na cca 9900 izdanih dozvola u 2019. U 2020. broj izdanih građevinskih dozvola bio je na razinama iz 2017. i 2018. U 2021. izdano je rekordnih 10.550 građevinskih dozvola, a u prvih osam mjeseci 2022. 5,7% dozvola više nego u istom razdoblju 2021.

U 2021. nastavljen je trend rasta vrijednosti izvršenih građevinskih radova (11,6% y-o-y), koja od 2018. raste po godišnjoj stopi većoj od 10%, uz nešto sporiju stopu rasta zabilježenu 2020. (3,4%). Trend rasta nastavljen je i u prvjoj polovici 2022 uz godišnju stopu rasta od 10,4%.

Zbog poremećaja u proizvodnji i distribuciji materijala potaknutih epidemijom Covida, u 2021. je došlo do snažnog rasta cijena građevinskog materijala. Većina cijena dosegla je vrhunac tijekom H2 2022, no građevinske tvrtke su i dalje pod pritiskom zbog nedostatka radne snage i energetske krize.

Prema podacima Porezne uprave, broj kupoprodaja nekretnina naglo je porastao 2018., kada je zabilježeno cca 109.000 kupoprodaja. U sljedeće dvije godine broj je najprije stagnirao, a zatim blago pao, no u 2021. je zabilježeno oko 122,7 tisuća kupoprodaja, što je najveći broj u proteklih 10 godina.

Višegodišnji trend rasta ukupne vrijednosti izvršenih transakcija započeo je 2016., uz iznimku pada 2020. godine. Vrijednost izvršenih transakcija u 2021. povećana je za 26,3% u odnosu na 2020. u prometu nekretnina oporezivim porezom na promet nekretnina, odnosno za 27,2% u prometu nekretnina koje se oporezuju u sustavu PDV-a, a obje vrijednosti su veće od vrijednosti zabilježenih u pred kriznoj 2019. godini. Prema prvim podacima za 2022., u prvih 8 mjeseci 2022. vrijednost izvršenih transakcija bila je za 41,7% veća u odnosu na isto razdoblje 2021.

### Kretanje cijena stambenih nekretnina

Izvori: [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr), [burza-nekretnina.net.hr/statistike](http://burza-nekretnina.net.hr/statistike), ZANE istraživanja, <https://apn.hr/>

Prema podacima DZS-a, cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u proteklih nekoliko godina bilježe snažan rast, a sve rubrike zabilježile su rekordnu godišnju stopu promjene u H1 2022.: novi stambeni objekti (20,3%) i Grad Zagreb (16,0%) u Q1 2022., a rubrike postojeći stambeni objekti (13,3%), Jadran (12,8%) i ostalo (15,2%) u Q2 2022.

Tromjesečne stope rasta značajnije su varirale u svim promatranim rubrikama, no u 2. kvartalu 2022. sve promatrane rubrike bilježe blagi rast u rasponu od 0,9% u rubrici novi stambeni objekti do 6,4% u rubrici ostalo. Indeks cijena stambenih objekata također je u višegodišnjem porastu, u Q2 2022 zabilježen je rekordno visok indeks u svim promatranim rubrikama, a najviši je u Gradu Zagrebu (175,12, Ø 2015. = 100).

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE Quartalski podaci za 2022. godinu	Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) <sup>1</sup> Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) <sup>1</sup>						Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) <sup>2</sup> Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) <sup>2</sup>						
	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	
Q3 2021.	1,7	1,3	1,8	1,3	1,3	2,9	0,4	9,0	8,5	9,2	9,8	8,9	8,2
Q4 2021.	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	3,1	1,4	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7	4,1
Q1 2022.	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4	13,5	20,3	12,5	16,0	10,9	14,4	
Q2 2022.	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4	13,6	15,9	13,3	14,8	12,8	15,2	



**NARUČITELJ**

NEKRETNINA

LOKACIJA

OVLAŠTENA OSOBA

SURADNIK

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**

**POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**

Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin

Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.

Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

**PROCJENA NEKRETNINE**

**broj elaborata**

**42-08-MMXXIII-PN**

**dat.**

**kolovoz 2023.**

**br.**

**23**

Potražnja je većinom potaknuta od strane lokalnog stanovništva u potrazi za trajnim rješenjem stambenog zbrinjavanja u Zagrebu i u kontinentalnom području, a na obali je prisutna snažna potražnja stranaca. Osim ponude i potražnje, na stambeno tržište u posljednjih pet godina značajno je utjecao i državni program subvencioniranja stambenih kredita, zbog kojeg se u vrijeme natječaja za subvencije bilježi nagli periodički rast traženih cijena stambenih nekretnina. Od pokretanja programa realizirano je više oko 27.700 subvencioniranih kredita, od toga oko 5500 kredita na natječaju održanom 2022., što je najveći broj realiziranih kredita po natječaju. U proteklom kratkoročnom razdoblju potražnja je dodatno potaknuta postupkom uvođenja eura kao nacionalne valute te rastućom stopom inflacije.

BN indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnina na području RH pokazuje gotovo konstantan trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina, uz iznimku Q1 2020. Od početka 2022. godine do rujna 2022. godine, BN Index je porastao za 9,6 %.



Kretanje BN indeksa objavljeno na [burza-nekretnisa.net/hr](http://burza-nekretnisa.net/hr)

Izvori: Ministarstvo financija – Porezna uprava, Ekonomski institut Zagreb

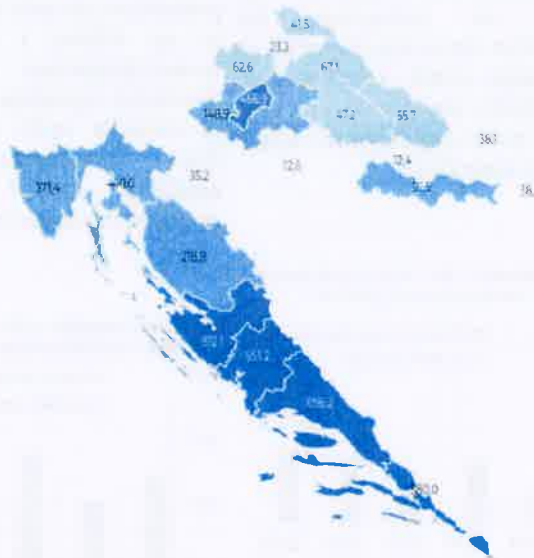
Prema podacima Porezne uprave, od 2016. do 2021. broj kupoprodaja građevinskog zemljišta u Republici Hrvatskoj uglavnom je rastao, uz iznimku blagog pada zabilježenog 2017. i 2020. Godišnje stope rasta broja kupoprodaja značajnije su varirale, a najveće stope rasta zabilježene su 2018. (40,9%) i 2021. (30,9%), Godišnji indeksi cijena građevinskog zemljišta na području GUP-a Grada Zagreba u 2021. bilježe najviše brojke u gotovo svim promatranim rubrikama u proteklom petogodišnjem razdoblju. Najveći indeks za zemljišta stambene (S) i mješovite - pretežito stambene namjene (M1) s  $k_{in}=1.0-1.7$  zabilježen je na području Dubrave (153,6, Ø 2015. = 100), a za zemljišta iste namjene s  $k_{in}=0.5-0.7$  na području CB Pantovčak - Tuškanac - Medveščak (136,1). Zemljišta mješovite namjene (M, M1 i M2) s  $k_{in}=2.5-3.5$  te proizvodne namjene (I, G) s  $k_{in}=1.2-2.0$  na području PGZ-a također bilježe visoki godišnji indeks od 125,0, odnosno 130,3.

#### Medijalna cijena građevinskog zemljišta (HRK/m<sup>2</sup>) po županijama u 2021. godini

Prema analizi EIZ-a, u 2021. ostvarene su 23.633 kupoprodaje građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti od gotovo 13,7 milijardi kn. U usporedbi s prethodnom godinom, ostvareno je 45,7% više kupoprodaja, a vrijednost prodanog građevinskog zemljišta zabilježila je rast od 58,7%.

Pet županija s najvećim brojem kupoprodaja u 2021. su Zadarska, Istarska, Splitsko-dalmatinska, Primorsko-goranska i Zagrebačka županija, a u njima je ostvareno 64,5% ukupnog broja kupoprodaja u 2021.

Medijalna cijena građevinskih zemljišta u 2021. godini iznosila je 337 kn/m<sup>2</sup>, što je godišnje povećanje od 17,4%.





NARUČITELJ

NEKRETNINA

LOKACIJA

OVLAŠTENA OSOBA

SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica

POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO

VLASNIŠTVO (E-2)

Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin

Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.

Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

24

## Kretanje cijena poslovnih nekretnina

Izvori: Colliers International; www.dzs.hr; ZANE istraživanja

### Uredski prostori

Tržište uredskih prostora uspješno je prebrodilo Covid krizu jer se socio-loška komponenta pokazala bitnom za poslovanje. Zbog novog načina ra-da sve su traženiji fleksibilni prostori.

Unatoč snažnoj potražnji za prvoklasnim uredima i iznimno niskim stopama nepopunjenosti u Zagrebu, zakupnine su tek blago porasle. Visoka stopa inflacije utjecat će na zakupnine zakupaca s ugovorenom indeksacijskom klauzulom.

ZAGREB	
Ukupna površina	1.500.000 m <sup>2</sup>
Stopa nepopunjenosti	4,0%
Zakupnina klase A	13 EUR/m <sup>2</sup>

Snažan rast troškova građevinskih radova, zemljišta i energenata još uvijek se nije prelio na zakupnine, čiji prosječan iznos nije dovoljan za postizanje dobiti koju očekuju potencijalni developeri te stoga razvoj novih projekata još uvijek ne prati potražnju.

### Industrijski prostori

Nakon dugogodišnjeg perioda stagnacije, u 2021. je započeo snažan razvoj segmenta industrijskih nekretnina, a na tržištu vlada snažna potražnja od strane svih sudionika.

Gradnja logističkih prostora zastupljena je u industrijskim zonama diljem Hrvatske, a najpoželjnije su zone u okolici većih gradova. Mikrolokacijski, potražnja je najjača za nekretninama loci-ranim u blizini krajnjih korisnika („last mile“).

ZAGREB	
Ukupna površina	1.300.000 m <sup>2</sup>
Stopa nepopunjenosti	2,5%
Zakupnina klase A	6 - 8 EUR/m <sup>2</sup>

Većina novoizgrađenih prostora u Zagrebu u proteklom periodu izgrađena je za tržište i uspješno komercijalizirana prije dovršetka izgradnje. U najavi je nekoliko većih projekata čijim dovršetkom će značajno narasti ponuda raspoloživih prostora.

### Lokali

Sektor trgovine dosegno je razinu prometa iz vremena prije Covid krize, no visoka stopa inflacije smanjila je kupovnu moć građana, pa su u idućem razdoblju izgledne promjene u zakupninama i ostvarenom prometu.

ZAGREB	
Ukupna površina trg. centara	630.000 m <sup>2</sup>
Stopa nepopunjenosti u najuspješnijim centrima	3%

I dalje je aktualan trend izgradnje manjih trgovačkih centara diljem zemlje, a najčešće se radi o retail parkovima u manjim gradovima.

ZAKUPNINE	
Trgovački centri	10-45 EUR/m <sup>2</sup>
Retail parkovi	9-12 EUR/m <sup>2</sup>

Retail parkovi se zbog nižih troškova za developere i nižih zakupnina te blizine ciljane populacije pokazuju kao optimalan proizvod u vrijeme inflacije, pa se i u idućem razdoblju očekuje nastavak tog trenda.

Uredski prostori u RH - izdane građ. dozvole i završeni prostori (1000 m<sup>2</sup>)



Ind. prostori i skladišta u RH - izdane građ. dozvole i završeni prostori (1000 m<sup>2</sup>)



Zgrade za trgovinu na veliko i malo - izdane građ. dozvole i završeni prostori (1000 m<sup>2</sup>)





**NARUČITELJ**  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

**OCULUS d.o.o.**, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica  
POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO  
VLASNIŠTVO (E-2)  
Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

25

## 5. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

### Popis dostupne dokumentacije dobivene od naručitelja

- ✓ E-BZP-Izvadak iz BZP-a izdan u Općinskom sudu u Varaždinu, Zemljišno knjižni odjel Varaždin, za z.k.č.br. 12611 upisanu u z.k.ul. 556, suvlasnički dio 1 k.o. Varaždin
- ✓ E-Kopija katastarskog plana
- ✓ Uporabnu dozvolu klasa: UP/I-361-04-94-01/49; urbroj: 2186-04-03-94-3 izdana u Varaždinu 27.07.1994 godine (u prilogu)
- ✓ Elaborat etažnog vlasništva izrađen od Gužvinac Tomislava, ing.geod. od 19 lipnja 2023 godine

### Osvrt na legalitet zatečenih objekata

- ✓ Namjena, oznaka i površina z.k.čest. br. 12611 upisane u z.k.ul. 556, k.o. Varaždin u z.k. izvatku, odgovara namjeni, oznaci i površini kat. čest. br. 12611 k.o. Varaždin, upisanoj u posjedovnom listu br. 556 - BZP.
- ✓ Zemljišne knjige i katastar usklađene su nomenklaturom i površinama - BZP
- ✓ Zgrada je upisana u zemljišnim knjigama i posjedovnom listu, te je ucrtana u priloženoj e-kopiji kat. plana.
- ✓ Izvedeni objekat površinski odgovara upisanom, a oblikovno i položajno ucrtanom stanju.
- ✓ Kao zemljišno knjižni vlasnik nad procjenivanom nekretninom (poslovnim prostorom) upisana je tvrtka OCULUS d.o.o. iz Hrašćice u1/1 dijela
- ✓ Za gradnju objekta izrađena je projektna dokumentacija i izdana je Građevinska dozvola u Varaždinu 05.10.1992 godine.
- ✓ Projektna dokumnetacija i Građevinska dozvola su zatražene, ali mi nisu dane na uvid.
- ✓ Za izgrađeni objekat izdana je Uporabna dozvola u Varaždinu 27.07.1994 godine (u prilogu)
- ✓ Zgrada je etažirana.
- ✓ Vlastitom izmjreom, utvrđeno je da izvedena površina procjenjivane etaže odgovara etažiranoj površini i površini upisanoj u BZP
- ✓ Procjenjivana nekretnina ima neposredan izlaz na JPP.
- ✓ Energetski certifikat je zatražen, ali nije dostavljen.



**NARUČITELJ**

**NEKRETNINA**

**LOKACIJA**

**OVLAŠTENA OSOBA**

**SURADNIK**

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**

**POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**

**Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin**

**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**

**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

**PROCJENA NEKRETNINE**

**broj elaborata**

**42-08-MMXXIII-PN**

**dat.**

**kolovoz 2023.**

**br.**

**26**

**TVRTKA**

**Congram-Commerce d.o.o. Varaždin (CGC d.o.o.)**

**NARUČITELJ**

**OCULUS d.o.o. OIB: 41963706283**

**42000 Varaždin, Hrašćica, Ulica Petra Zrinskog 1**

**NEKRETNINA**

**POSLOVNI PROSTOR - u podrumu, prizemlju i katu zgrade mješovite uporabe**

**8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**

**LOKACIJA PREDMETNE NEKRETNINE**

**Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin**

**č.k.br. 12611 z.k.ul. 556 k.o. Varaždin**

**BROJ ELABORATA**

**42-08-MMXXIII-PN**

**VRSTA ELABORATA**

**PROCJEMBENI ELABORAT**

**OVLAŠTENA OSOBA**

**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**

**SURADNIK**

**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

**MJESTO I DATUM IZRADE**

**Varaždin, kolovoz 2023.**

## **TEHNIČKI DIO ELABORATA**

Congram Commerce d.o.o. (CGC d.o.o.), OIB: 55463728334

tel/fax: 042/320-560, mob: Miroslav - 098-390-747,

mail: cgc@vz.t-com.hr, cgc.projektiranje@gmail.com



Congram Commerce  
d.o.o. VARAŽDIN

NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica  
POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO  
VLASNIŠTVO (E-2)  
Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

27

## 1. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m<sup>2</sup> korisne površine iste.

**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.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili imetoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

- **POREDBENA METODA - samo za zemljište**
- **TROŠKOVNAMETODA**
- **PRIHODOVNA METODA**

### POREDBENA METODA

je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih 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.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.



Congram Commerce  
d.o.o. VARAŽDIN

**NARUČITELJ**

**NEKRETNINA**

**LOKACIJA**

**DVLAŠTENA OSOBA**

**SURADNIK**

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**

**POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO**

**VLASNIŠTVO (E-2)**

Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin

Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.

Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

28

### KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

### KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU

su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktor izgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

### 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 metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka nagrađevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

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 građevine.

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



NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica  
POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO  
VLASNIŠTVO (E-2)  
Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

29

### PRIHODOVNA METODA

je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih 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 na temelju periodički različitih prihoda. U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p) \times M + VZ; M = (qn-1)/qn(q-1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine

PG = čisti prihod građevine

VZ = vrijednost zemljišta

M = multiplikator

p = kamatna stopa nekretnine

n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

### **Obrazloženje za odabir metode**

Prilikom izrade ovog procjemenog elaborata za **poslovni prostor** korištena je isključivo PRIHODOVNA METODA za procjenu predmetne nekretnine, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Pomoćna metoda nije korištena.



**NARUČITELJ**  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**  
POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO  
VLASNIŠTVO (E-2)  
Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

30

## 2. IZRAČUN NGP-a, KVP-a, BGP-a, BV-a

Obračunska površina objekata koja će biti osnova kod izračuna ove procjene, izvršena je prema vlastitoj izmjeri u naravi i korekciji sa odgovarajućim koeficijentima, sukladno Pravilniku o procjeni nekretnina i normi HRN ISO 9836:2011

OCULUS d.o.o.

Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin

POSLOVNI PROSTOR

42000 Varaždin, Hrašćica, Ulica Petra Zrinskog 1

### KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA

korošteni su podatci iz projektnje dokumentacije - Glavni projekat - SLUNJSKI

POSLOVNI PROSTOR	Visina h (m)	Korisna površina KP (m <sup>2</sup> )	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m <sup>2</sup> )
<b>PODRUM</b>				
arhiva	2,40	10,17	0,75	7,63
skladište 1	2,40	21,28	0,75	15,96
skladište 2	2,40	56,11	0,75	42,08
stepenište	2,40	5,74	0,75	4,31
<b>UKUPNO</b>		<b>93,30</b>		<b>69,98</b>
<b>PRIZEMLJE</b>				
ured 1	2,80	21,78	1,00	21,78
ured 2	2,80	16,59	1,00	16,59
hodnik 1	2,80	8,21	1,00	8,21
kuhinja	2,80	3,29	1,00	3,29
ured 3	2,80	53,50	1,00	53,50
stepenište	2,80	13,53	1,00	13,53
kuhinja 2	2,80	2,52	1,00	2,52
wc	2,80	1,52	1,00	1,52
wc	2,80	1,36	1,00	1,36
hodnik 2	2,80	7,55	1,00	7,55
natkriven ulaz	2,80	10,03	0,50	5,02
<b>UKUPNO</b>		<b>139,88</b>		<b>134,87</b>
<b>KAT</b>				
spremište - dio	0,60-1,00	7,92	0,15	1,19
spremište - dio	1,00-2,20	7,92	0,35	2,77
spremište - dio	>2,20	7,93	0,50	3,97
terasa natkrivena	2,60	4,39	0,50	2,20
hodnik	2,60	6,65	1,00	6,65
ured	2,60	15,00	1,00	15,00
ured	2,60	14,34	1,00	14,34
blagovanje	2,60	12,01	1,00	12,01
stepenište	2,60	7,44	1,00	7,44
<b>UKUPNO</b>		<b>83,60</b>		<b>65,56</b>

SAŽETAK	NGP (m <sup>2</sup> )	KVP (m <sup>2</sup> )	BGP (m <sup>2</sup> )	BV (m <sup>3</sup> )
PODRUM	93,30	69,98	116,63	279,90
PRIZEMLJE	139,88	134,87	174,85	489,58
KAT	83,60	65,56	104,50	271,70
<b>UKUPNO:</b>	<b>316,78</b>	<b>270,40</b>	<b>395,98</b>	<b>1.041,18</b>

**NARUČITELJ**

NEKRETNINA

LOKACIJA

OVLAŠTENA OSOBA

SURADNIK

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**

POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO

VLASNIŠTVO (E-2)

Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin

Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.

Karlo Kraš, mag.ing.aedlf.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

31

### 3. GLAVNA METODA – POSLOVNI PROSTOR - PRIHODOVNA METODA

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

#### 3.1. INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>1)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Sodina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22

**ICSN: 154,22**

# GLAVNA - PRIHODOVNA METODA - poslovni prostor

## Pregled usporedivih nekretnina - građevinska zemljišta

*Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na sličnim okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem hedonističkog indeksa DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.*

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kompromisajskih dijelova

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1259950
Vrsta nekretnine	GRADSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID RH (RU)	420901
Vrsta upovisa	4P - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja upovisa u ZKC-u	
Površina u prometu	1.304,00
Vrijednost nekretnine (CNI)	350.000,00
Vrijednost nekretnine (EUA)	47.048,91
Datum upovisa	21.01.2020
<b>POBĚZ:</b>	
NAPOMENE: Za kompromisaj svih vrsta zemljišta u skladu s ovim prikazima, ne vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podložne li promet nepogodni nađati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podložne plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV plaćen u prikazanim cijeni</li> <li>Opcionalje</li> </ul>	25
Naziv podataka	EVALUACIJA U TERCU
Cijena u toku	NEŠANI ODOR HRAŠĆICA - GRAĐEVINSKO
Previdja namjena (zastupljena klasa)	OP - 12 GRADENI I NEIZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kompromisajskih dijelova

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1259950
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID RH (RU)	420901
Vrsta upovisa	4P - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja upovisa u ZKC-u	11.09.2022
Površina u prometu	648,70
Vrijednost nekretnine (CNI)	1.213.000,00
Vrijednost nekretnine (EUA)	15.980,72
Datum upovisa	04.10.2021
<b>POBĚZ:</b>	
NAPOMENE: Za kompromisaj svih vrsta zemljišta u skladu s ovim prikazima, ne vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podložne li promet nepogodni nađati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podložne plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV plaćen u prikazanim cijeni</li> <li>Opcionalje</li> </ul>	25
Naziv podataka	EVALUACIJA U TERCU
Cijena u toku	NEŠANI ODOR HRAŠĆICA - GRAĐEVINSKO
Previdja namjena (zastupljena klasa)	OP - 12 GRADENI I NEIZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kompromisajskih dijelova

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1261702
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID RH (RU)	499014
Vrsta upovisa	4P - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja upovisa u ZKC-u	04.05.2022
Površina u prometu	670,00
Vrijednost nekretnine (CNI)	150.000,00
Vrijednost nekretnine (EUA)	19.805,00
Datum upovisa	27.04.2022
<b>POBĚZ:</b>	
NAPOMENE: Za kompromisaj svih vrsta zemljišta u skladu s ovim prikazima, ne vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podložne li promet nepogodni nađati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podložne plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV plaćen u prikazanim cijeni</li> <li>Opcionalje</li> </ul>	25
Naziv podataka	PREUZETO OD RAU
Cijena u toku	NEŠANI ODOR HRAŠĆICA - GRAĐEVINSKO
Previdja namjena (zastupljena klasa)	OP - 12 GRADENI I NEIZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA





**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**  
**POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO**  
**VLASNIŠTVO (E-2)**  
**Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin**  
**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**  
**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

**PROCJENA NEKRETNINE**

**broj elaborata**

**42-08-MMXXIII-PN**

**dat.**

**kolovoz 2023.**

**br.**

**33**

## Međuvremensko (intertemporalno) i interkvalitativno izjednačenje - prilagodba tržištu - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

OCULUS d.o.o.  
 POSLOVNA ZGRADA I ZEMLJIŠTE  
 41000 Varaždin, Hrašćica, Ulica Petra Zrinskog bb

Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica,

REDNI BROJ TRANSAKCIJE		1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
ADRESA	Varaždin, Hrašćica, Ulica Petra Zrinskog	Varaždin, Hrašćica, Ulica Petra Zrinskog	Varaždin, Hrašćica, Ulica Petra Zrinskog	Varaždin, Hrašćica, Ulica Petra Zrinskog							
ID ZKC	1208800	1208800	1208800	1208800							
ID PN (PU)	424001	424001	424001	424001							
Z K Č	1208	1208	1208	1208							
ZK O	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin							
VRIŠTA NEKRETNINE	02	02	02	02							
POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	1304	648	670								
UKUPNA CIJENA (eur)	47.568,00 €	17.390,71 €	18.060,00 €								
JEDINIČNA CIJENA (eur/m <sup>2</sup> )	36,48	26,78	26,97								
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	31.1.2020	4.10.2021	14.10.2022								
ZONA	3	3	3								
ODREDBE ZA PROVOĐENJE	PPUG Varaždin	PPUG Varaždin	PPUG Varaždin								
KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI											
Koeficijent iskorištenosti	1,00	1,00	1,00								
Koeficijent za proračunavanje (KP)	1,00	1,00	1,00								
Faktor povlašćenja/umjerenja	1,00	1,00	1,00								
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Gl. ID. Prava/te	1	1	1								
CIJENOVNI BLOK	Varaždin-prigradsko	Varaždin-prigradsko	Varaždin-prigradsko								
U AZI U PRORAČUN	DA	DA	DA								
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ UBPORABE											
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE											
Indeks na dan transakcije	1,00,00	124,37	140,00								
Korektivni faktor (PPUG)	1,41	1,24	1,10								
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE											
Lokacija	slična	slična	slična								
	1,00	1,00	1,00								
Velikost zemljišta	veća	slična	slična								
	0,90	1,00	1,00								
Oblik zemljišta	sličan	sličan	sličan								
	1,00	1,00	1,00								
Konfiguracija	slična	slična	slična								
	1,00	1,00	1,00								
Čestoća pristupa	sličan	sličan	sličan								
	1,00	1,00	1,00								
Čestoća posjetnosti za poslovanje (opremljenost)	veća	slična	slična								
	0,90	1,00	1,00								
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA											
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1 Kategorija zemljišta 100 %	1 Kategorija zemljišta 100 %	1 Kategorija zemljišta 100 %								
ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%								
Korektivni faktor (PPUG)	1,00	1,00	1,00								
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE JEDINIČNA CIJENA	41,24 €/m <sup>2</sup>	33,22 €/m <sup>2</sup>	32,67 €/m <sup>2</sup>								
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	35,71 €/m <sup>2</sup>										
APOLUTNO ODBTUPANJE	5,63 €/m <sup>2</sup>	-2,40 €/m <sup>2</sup>	-3,04 €/m <sup>2</sup>								
RELATIVNO ODBTUPANJE	15,48%	-8,97%	-8,51%								
U AZI U PRORAČUN	DA	DA	DA								
VRIJEDNOST UBPORABNE NEKRETNINE	41,24 €/m <sup>2</sup>	33,22 €/m <sup>2</sup>	32,67 €/m <sup>2</sup>								
KVADRAT APOLUTNIH ODBTUPANJA	30,57	6,20	9,24								
SUMA KVADRATNIH APOLUTNIH ODBTUPANJA	46,01										
STANDARDNA DEVIJACIJA		4,80	13,43%								
DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA			9,59								
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	35,71 €/m <sup>2</sup>										

Congram Commerce d.o.o. (CGC d.o.o.), OIB: 55463728334  
 tel/fax: 042/320-560, mob: Miroslav - 098-390-747,  
 mail: cgc@vz.t-com.hr, cgc.projektiranje@gmail.com



NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica  
POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO  
VLASNIŠTVO (E-2)  
Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

34

## Rezultat

OCULUS d.o.o.

Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin

POSLOVNI PROSTOR

42000 Varaždin, Hrašćica, Ulica Petra Zrinskog 1

NEKRETNINA		ZEMLJIŠTE - I ktg
Prosječna cijena - I ktg		35,71 €/m <sup>2</sup>
Ukupna površina zemljišta - udio 41,22 %		406,00 m <sup>2</sup>
Dio zemljišta u osnovnoj I kategoriji zemljišta	100,00%	406,00 m <sup>2</sup>
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
II Kategorija zemljišta	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	0,00%	,00 €/m <sup>2</sup>
Dio zemljišta u osnovnoj IV kategoriji zemljišta		
IV Kategorija zemljišta	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	0,00%	,00 €/m <sup>2</sup>
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
<b>VRJEDNOST PRIJE KOREKCIJE</b>		<b>14.498,26 €</b>
<b>DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA</b>		<b>IZNOS</b>
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €
<b>UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA</b>		<b>0,00 €</b>
<b>TRŽIŠNA VRJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>		<b>14.498,26 €</b>
<b>ZAOKRUŽENO</b>		<b>14.500,00 €</b>
<b>JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA - prosjek</b>		<b>35,71 €/m<sup>2</sup></b>
NAPOMENE:		
korišteni su podatci e-nekretnina		

## Pregled usporedivih nekretnina - zakup poslovni prostor

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na sličnim okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem hedonističkog indeksa DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

### Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1818099
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC u	07.02.2023
Površina u prometu	82,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	3.011,80
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (EUR)	400,00
Datum ugovora	01.02.2023
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Oplatanje	NE
<b>Status podatka</b>	PROVEDENA EVALUACIJA
Cijenovni blok	MAJERJE - POLJOPRIVREDNO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3 - OSTALA OBRADIVA TLA



### Pretežita namjena cjenovnog bloka

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1348060
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC u	01.12.2020
Površina u prometu	41,20
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	1.250,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (EUR)	166,02
Datum ugovora	10.09.2020
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Oplatanje	NE
<b>Status podatka</b>	PROVEDENA EVALUACIJA
Cijenovni blok	SRAČINEC - GRADEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRADENI I NEIZGRADENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA



### Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1489615
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC u	25.08.2021
Površina u prometu	50,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (KN)	1.910,00
Ugovorena mjesečna najamнина/zakupnina (EUR)	253,68
Datum ugovora	11.05.2021
<b>POREZI:</b>	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Oplatanje	NE
<b>Status podatka</b>	PROVEDENA EVALUACIJA
Cijenovni blok	SRAČINEC - GRADEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRADENI I NEIZGRADENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA





**NARUČITELJ**  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**  
POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO  
VLASNIŠTVO (E-2)  
Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

36

## Međuvremensko (intertemporalno) i interkvalitativno izjednačenje – poslovni prostori

REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.
ADRESA	Majerje	Sračinec, Varaždinska ulica	Sračinec, Varaždinska ulica							
PODAK	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine							
VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP							
KAT. ČEST	1007	1515/17	5692							
KAT. OPĆINA	Majerje	Sračinec	Sračinec							
POVRŠINA KOJA SE DAJE U ZAKUP (m <sup>2</sup> )	82	41	50							
CIJENA ZAKUPA (eur)	400,00 €	186,02 €	253,88 €							
JEDINIČNA CIJENA ZAKUPA (eur)	4,88	4,03	5,07							
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	1.2.2023	10.9.2020	11.5.2021							
CJENOVNI BLOK	Majerje	Sračinec	Sračinec							
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA							
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE										
<b>MEDUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE - NIJE POTREBNO</b>										
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE</b>										
Koeficijent preračunavanja položajnog obilježja	1,00	1,00	1,00							
Lokacija	lošija	lošija	lošija							
	1,20	1,20	1,20							
Većina	manja	manja	manja							
	1,20	1,20	1,20							
Starost	manja	slična	manja							
	0,95	1,00	0,85							
Komunalna infrastruktura	slična	slična	slična							
	1,00	1,00	1,00							
Cestovni pristup	sličan	slični	sličan							
	1,00	1,00	1,00							
Ostali parametri za poboljšanje (atraktivnost)	slična	slična	slična							
	1,00	1,00	1,00							
<b>MEDUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA</b>										
	6,87 €/m <sup>2</sup>	5,80 €/m <sup>2</sup>	6,94 €/m <sup>2</sup>							
<b>STATISTIKA</b>										
PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	6,47 €/m <sup>2</sup>									
APSOLUTNO ODSUPANJE	0,20 €/m <sup>2</sup>	-0,87 €/m <sup>2</sup>	0,47 €/m <sup>2</sup>							
RELATIVNO ODSUPANJE	3,11%	-10,34%	7,24%							
ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA							
ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	6,87 €/m <sup>2</sup>	5,80 €/m <sup>2</sup>	6,94 €/m <sup>2</sup>							
KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	0,04	0,45	0,22							
SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	0,71			STANDARDNA DEVIJACIJA	0,60	9,19%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	1,19		
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST CIJENE ZAKUPA	6,47 €/m <sup>2</sup>									
<small>FDV nije uključeno u cijenu zakupa</small>										



**NARUČITELJ**  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**  
POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO  
VLASNIŠTVO (E-2)  
Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

37

## PROCJENA VRIJEDNOSTI - PRIHODOVNA POJEDNOSTAVLJENA METODA - REZULTAT

### POSLOVNA - ETAŽA (E-2)

OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA		NAPOMENE		
GODINA PROCJENE	2023			
GODINA GRADNJE / REKONSTRUKCIJE	1992		1992	
Starost objekta prosjek (G):	31 god			
Održivi vijek korištenja OVK:	80 god		prema Pravilniku 80 god	
Preostali vijek korištenja (4-3):	49 god			
FK MATRICA	A - Lokacija/ rzdžite	B - Zgrada općanilo	C - Stanje zgrade	(Prilog 10. Pravilnika)
	2	2	2	
Odabrani faktor korištenja:	2			
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK):	38,75%			
Predviđeni ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%):	61,00%			(Prilog 10. Pravilnika)
OOVK (OVK*PoOVK):	49 god			
PRIHODOVNA OBILJEŽJA		NAPOMENE		
TRŽIŠNA NAJAMNINA	6,47 €			
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €			
ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	Poslovni prostori 4.5-6.0 %		(Prilog 13. Pravilnika)	
ODABRANA ORIJENTACIJSKA KAMATNA STOPA	6,00%			
PRILAGODBA KAMATNE STOPE:				
- Prema položaju:	Dobar do vrlo dobar, prosječni rizici: 0.00 %	0,00%		
- Kvaliteta građevine:	Prosječna: 0.0 %	0,00%		
- Gospodarska situacija:	Narčito loša: do +1.0 %	1,00%		
- Razvojni potencijal:	Ne postoji: 0.0 %	0,00%		
PRILAGOBIENA KAMATNA STOPA	7,00%			
TROŠKOVI GOSPODARENJA (% od ukupnih prihoda)	15,00%			
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA - OVK (god.)	80 god		(Prilog 9. Pravilnika)	
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA -n (OOVK)	49 god			
MULTIPLIKATOR - M (prilog 14. Pravilnika)	13,77		(Prilog 14. Pravilnika)	
DISKONTNI FAKTOR - ZEMLJIŠTE $1/q^n = 1/(1+(p/100))^n$	0,0363		(Prilog 8. Pravilnika)	
IZRAČUN PRIHODOVNE METODE - POJEDNOSTAVLJENA METODA		NAPOMENE		
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD	24.594,80 €			
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI GOSPODARENJA	3.689,22 €			
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD - PG	20.379,23 €			
PRIHODOVNA VRIJEDNOST POSL. PROSTORA (PGxM)	280.621,99 €			
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	14.500,00 €			
DISKONTIRANA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (VZ/q <sup>n</sup> )	526,35 €		Ako je OOVK > 50 god., zemljište se ne uzima u obzir	
OSTALI GODIŠNJI PRIHODI	0,00 €			
UKUPNA PRIHODOVNA VRIJEDNOST NEKRETNINE PRIJE KOREKCIJE - PV	295.121,39 €		(PV = PGxM+VZ/q <sup>n</sup> )	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST				
ODBICI				
Utjecaj buke	Povremeno/ograničeno: 55 %	2,00%	5.902,44 €	
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%	0,00 €	
Troškovi uklanjanja nedostataka -			0,00 €	
UKUPNO ODBICI			-5.902,44	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			289.219,55 €	
ZAKRUŽENO			289.000,00 €	



NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica  
POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO  
VLASNIŠTVO (E-2)  
Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedlf.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

38

## 4. ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjemenog elaborat utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine – u naravi – **POSLOVNI PROSTOR (uredska namjena) - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)** u podrumu prizemlju i katu zgrade mješovite uporabe, u Varaždinskoj županiji, u gradu Varaždinu, Hrašćica, Ulica Petra Zrinskog 1, upisana u zemljišno-knjižni odjel Varaždin, Općinskog suda u Varaždinu, z.k.čest. 12611, u z.k.ul.br. 556; suvlasnički dio: 8 k.o. Varaždin, odnosno kat. čest. br. 12611 upisanoj u p.l. 556 k.o. Varaždin – BZP, zemljišno-knjižno vlasništvo tvrtke OCULUS d.o.o. iz Hrašćice u 1/1 dijela, a prema stanju i vrijednosti u mjesecu kolovozu 2023. godine, odbivši od toga umanjene vrijednosti za starost i trošnost iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	289.219,55 €
ZAOKRUŽENO	289.000,00 €
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA - KVP	270,40 m <sup>2</sup>
JEDINIČNA CIJENA	1.068,79 €/m <sup>2</sup>

*U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.*

*Tržišna vrijednost je procijenjeni 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.*

Procjena je izrađena u skladu s građevinsko tehničkim propisima za procjenjivanje objekata ovakve ili slične znakovitosti.

Elaborat je sastavljen u tri istovjetna primjerka od kojih dva dobiva naručitelj, a jedan ostaje u arhivi stalnog sudskog vještaka.

U Varaždinu, 17. kolovoz 2023.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ:

**MIROSLAV KRAŠ, dipl.ing.građ.**





NARUČITELJ

NEKRETNINA

LOKACIJA

OVLAŠTENA OSOBA

SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica

POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO

VLASNIŠTVO (E-2)

Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin

Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.

Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

39

## 5. 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. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina tvrtke u kojoj radim.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena ), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

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

STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ:

**MIROSLAV KRAŠ, dipl.ing.građ.**





**NARUČITELJ**  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**  
POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO  
VLASNIŠTVO (E-2)  
Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

40

## 6. PRILOZI

### 6.1. E-Izvadak iz zemljišne knjige - BZP



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VARAŽDIN  
Stanje na dan: 17.08.2023. 15:55

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 556

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-12957/2023  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Izvadak iz BZP-a

**A**

**Posjedovnica**  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	12611	78	Ulica Petra Zrinskog DVORIŠTE GARAŽA KUĆA. HRAŠĆICA. ULICA PETRA ZRINSKOG 1	985 654 36 295	
			UKUPNO:	985	

**B**

**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	Suvlasnički dio: 5878/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Etaža E1 - stan koji se sastoji od prostorija u podrumu od kotlovnice od 17,99 m2, garderobe od 15,84 m2, stubišta od 6,25 m2, wc-a od 2,04 m2, vešeraja od 14,75 m2, sobe za rekreaciju od 45,06 m2, prostorija na prizemlju od natkrivene terase 1 od 16,27 m2, kuhinje i blagovaone od 21,24 m2, izbe od 2,03 m2, dnevnog boravka od 35,01 m2, predsoblja od 14,39 m2, stepeništa od 6,30 m2, wc-a od 2,98 m2, natkrivene terase od 58,34 m2, nadstrešnice od 31,47 m2, garaže od 29,61 m2, natkrivenog prolaza od 13,96 m2, te prostorija na katu od terase od 18,40 m2, spavaće sobe od 26,80 m2, stepeništa od 6,75 m2, predsoblja od 12,74 m2, kupaoalice od 17,06 m2 i balkona od 36,49 m2, ukupne površine E1 od 451,77 m2 KOČEVAR STANKO, OIB: 96067158355, ULICA PETRA ZRINSKOG 1, HRAŠĆICA 42000 VARAŽDIN	
8.	Suvlasnički dio: 4122/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Etaža E2 - poslovni prostor koji se sastoji od prostorija u podrumu od arhive od 10,17 m2, skladišta 1 od 21,28 m2, skladišta 2 od 56,11 m2, stepeništa od 5,74 m2, prostorija na prizemlju od kancelarije 1 od 21,78 m2, kancelarije 2 od 16,59 m2, hodnika 1 od 8,21 m2, kuhinje 1 od 3,29 m2, kancelarije 3 od 53,50 m2, stepeništa od 13,73 m2, kuhinje 2 od 2,52 m2, wc-a 2 od 1,52 m2, wc-a 1 od 1,36 m2, hodnika 2 od 7,55 m2, natkrivenog ulaza od 10,03 m2, te prostorija na katu od spremišta od 23,77 m2, terase od 4,39 m2, hodnika od 6,65 m2, kancelarije 2 od 15,00 m2, kancelarije 1 od 14,14 m2, blagovaonice od 12,01 m2 i stepeništa od 7,44 m2, ukupne površine E2 od 316,78 m2 OCULUS D.O.O., OIB: 41963706283, ULICA PETRA ZRINSKOG 1, HRAŠĆICA 42000 VARAŽDIN	



**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**  
**POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO**  
**VLASNIŠTVO (E-2)**  
**Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin**  
**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**  
**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

41

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 556

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 17.08.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 523598/2023



Kontrolni broj: 18619507bb9a5e3



**NARUČITELJ**

**NEKRETNINA**

**LOKACIJA**

**OVLAŠTENA OSOBA**

**SURADNIK**

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**

**POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**

**Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin**

**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**

**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

**PROCJENA NEKRETNINE**

**broj elaborata**

**42-08-MMXXIII-PN**

**dat.**

**kolovoz 2023.**

**br.**

**42**

## 6.2. E-kopija katastarskog plana



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA**  
**PODRUČNI URED ZA KATASTAR**  
**VARAŽDIN**

Stanje na dan: 06.08.2023.

**NESLUŽBENA KOPIJA**

**K o VARAŽDIN**

**kč br. 12611**

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvodno mjerilo 1:1000





**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**  
**POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO**  
**VLASNIŠTVO (E-2)**  
**Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin**  
**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**  
**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

**PROCJENA NEKRETNINE**

**broj elaborata**

**42-08-MMXXIII-PN**

**dat.**

**kolovoz 2023.**

**br.**

**43**

### 6.3. Uporabna dozvola

REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJA VARAŽDINSKA  
URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,  
STAMBENO-KOMUNALNE POSLOVE,  
GRADITELJSTVO I ZAŠTITU OKOLIŠA  
Klasa: UP/1-361-04/94-01/49  
Urbroj: 2185-04-03-94-3

Varaždin, 27. 07. 1994.

Ured za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, povodom zahtjeva investitora KUSTER MARIJE iz Varaždina, Vodnikova kbr. 8, za izdavanje uporabne dozvole za izgradnju stambeno-poslovnu građevinu u Hrašćici, ul. Petra Zrinskog kbr. 1, na osnovu čl. 45. Zakona o gradnji ("Narodne novine" br. 77/92), čl. 207. Zakona o općem upravnom postupku preuzetog u Republici Hrvatskoj Zakonom o preuzimanju ZUP-a ("Narodne novine" br. 53/91), te čl. 3. Zakona o sustavu državne uprave ("Narodne novine" br. 75/93).

#### UPORABNU DOZVOLI:

Investitoru KUSTER MARIJI iz Varaždina, Vodnikova kbr. 8, za izgradnju stambeno-poslovnu građevinu u Hrašćici, ul. Petra Zrinskog kbr. 1, na zast. kat. br. 7304.1.0.1.11039, u skladu sa odobrenjem izdane građevinske dozvole klase UP/1-361-04/94-01/49-3, broj 1510/94, 15. 07. 1994. godine.

#### OBRAZLOŽENJE:

Investitor, KUSTER MARIJA iz Varaždina, Vodnikova kbr. 8, obnio je dana 13. 05. 1994. godine zahtjev ovom Uredu za izdavanje uporabne dozvole za navedenu građevinu.

Zaključak Ureda za prostorno uređenje, stambeno-komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša, osnovana je Komisija za tehnički pregled.

Komisija za tehnički pregled izvijestila je pregled građevine i sastavila 24. 05. 1994. godine zapisnik s nalazima i prijedlogom za donošenje rješenja na temelju predložene dokumentacije i izvedenih nacrti.

Auditor je građevinu izgrađenu u skladu s projektnom dokumentacijom i bez nedostataka koji utječu na funkcionalnost i stabilnost građevine te zaključio da je ovaj Ured riješen.



**NARUČITELJ**  
**NEKRETNINA**  
**LOKACIJA**  
**OVLAŠTENA OSOBA**  
**SURADNIK**

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**  
**POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO**  
**VLASNIŠTVO (E-2)**  
**Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin**  
**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**  
**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

**PROCJENA NEKRETNINE**

**broj elaborata**

**42-08-MMXXIII-PN**

**dat.**

**kolovoz 2023.**

**br.**

**44**

pa u dispozitivu.

#### UPUTA O PRAVNOM SREDSIVU

Protiv ovog rješenja dopisana je žalba u roku od 15 dana po prijatku istog Ministarstvu graditeljstva i zaštite okoliša Zagreb

Na žalbu se plaća 4,00 k upravne pristojbe, a predaje se Uredu za prostorno uređenje, stampar, komunalne poslove, graditeljstvo i zaštitu okoliša

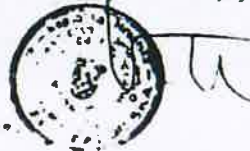
Pristojba na ovo rješenje naplaćena je u iznosu od 170,00 k na žiro račun br. 34800-840-472-3156

PROJEKAT UREDA

Vitez Stanković, dipl.ing.građ.

#### DISTAVITI

1. Kuležer Marija, Varaždin, Vodnikova ul. 8.
2. Gradjev. inspekcija ovdje.
3. Odsjek za graditeljstvo ovdje.
4. Pisarnica





**NARUČITELJ**

**NEKRETNINA**

**LOKACIJA**

**OVLAŠTENA OSOBA**

**SURADNIK**

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**

**POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**

**Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin**

**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**

**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

**PROCJENA NEKRETNINE**

**broj elaborata**

**42-08-MMXXIII-PN**

**dat.**

**kolovoz 2023.**

**br.**

**45**

## 6.4. Elaborat etažiranja

REPUBLICA HRVATSKA  
OPĆINSKI SUD U VARAŽDINU  
K.O. VARAŽDIN

Evidencijski broj: 2023-160

**ELABORAT ETAŽNOG VLASNIŠTVA**

GRADEVINA: STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA, GARAŽA I NADSTREŠNICA

LOKACIJA: Hrašćica, Ulica Petra Zrinskog 1

GRAD. PARCELA: čk.br. 12611  
upisana u z.k.ul. br. 556 k.o. Varaždin

VLASNIK: OCULUS D.O.O., OIB:41963706283  
HRAŠĆICA, ULICA PETRA ZRINSKOG 1

Izrada elaborata:

U Varaždinu, 19. lipanj 2023. g.

Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.



**NARUČITELJ**

**NEKRETNINA**

**LOKACIJA**

**OVLAŠTENA OSOBA**

**SURADNIK**

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**

**POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**

**Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin**

**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**

**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

**PROCJENA NEKRETNINE**

**broj elaborata**

**42-08-MMXXIII-PN**

**dat.**

**kolovoz 2023.**

**br.**

**46**

tablica 1				
ISKAZ KORISNIH POVRŠINA POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE (k.č.br. 12611 k.o. Varaždin)				
REDNI BR. ETAŽE	KAT	PROSTORIJA	NETO POVRŠINA u m <sup>2</sup>	VLASNIK POSEBNOG DIJELA
E1	PODRUM	koštinica	17,99	KOČEVAR STANKO, ULICA PETRA ZRINSKOG 1, HRAŠĆICA, OIB 96667158355
		garderoba	15,84	
		stubište	8,25	
		wc	2,04	
		vešeraj	14,75	
		soba za rekreaciju	45,06	
		<b>podrum ukupno</b>	<b>101,93</b>	
	PRIZEMLJE	natkrivna terasa 1	16,27	
		kuhinja i blagovaona	21,24	
		izba	2,03	
		drevni boravak	35,01	
		predsoblje	14,39	
		stepenište	6,30	
		wc	2,96	
		natkrivna terasa 2	58,34	
		nacrtišćica	31,47	
		garaža	29,61	
		natkriveni prolaz	13,96	
		<b>prizemlje ukupno</b>	<b>231,58</b>	
	KAT	terasa	18,40	
		suvlača soba	26,80	
		stepenište	6,75	
		predsoblje	12,74	
		kupaonica	17,06	
		balkon	36,49	
	<b>kat ukupno</b>	<b>118,24</b>		
	<b>SVEUKUPNO E 1</b>			
E2	PODRUM	arhiva	10,17	OCULUS D.O.O. ULICA PETRA ZRINSKOG 1, HRAŠĆICA, OIB 41361706291
		skladište 1	21,28	
		skladište 2	36,11	
		stepenište	5,74	
		<b>prizemlje ukupno</b>	<b>93,30</b>	
	PRIZEMLJE	kancelarija 1	21,78	
		kancelarija 2	16,59	
		hodnik 1	8,21	
		kuhinja 1	3,29	
		kancelarija 3	53,50	
		stepenište	13,73	
		kuhinja 2	2,52	
		wc 2	1,52	
		wc 1	1,38	
		hodnik 2	7,55	
		natkriveni ulaz	10,03	
	<b>kat ukupno</b>	<b>140,08</b>		
	KAT	spremište	23,77	
		terasa	4,39	
		hodnik	6,65	
kancelarija 2		15,00		
kancelarija 1	14,14			



**NARUČITELJ**

**NEKRETNINA**

**LOKACIJA**

**OVLAŠTENA OSOBA**

**SURADNIK**

**OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica**

**POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO  
VLASNIŠTVO (E-2)**

**Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin**

**Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.**

**Karlo Kraš, mag.ing.aedif.**

**PROCJENA NEKRETNINE**

**broj elaborata**

**42-08-MMXXIII-PN**

**dat.**

**kolovoz 2023.**

**br.**

**47**

blagovajnica	12.01
stepeništa	7.44
podrum ukupno	83.40
<b>SVEUKUPNO E 2</b>	<b>316.78</b>

zrada

Miroslav Kraš  
dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš  
mag.ing.aedif.



NARUČITELJ  
NEKRETNINA  
LOKACIJA  
OVLAŠTENA OSOBA  
SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica  
POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO  
VLASNIŠTVO (E-2)  
Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždln  
Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.  
Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROCJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

48

Tablica 2  
Izlaz neto korisnih površina posebnih dijelova zgrade i njihovih pripadaka te učešća u čitavoj nekretnini (k.č.br. 12671 k.o. Varaždin)

Redni broj etaže	VLASNIK	Posebni dio zgrade	Koristna površina m <sup>2</sup>	Postotak učešća posebnog dijela u ukupnoj neto površini	Pripadaj posebnog dijela	Površina pripadka	Suvlasnički dio čitave nekretnine s kojim se povezuje vlasništvo posebnog dijela
E1	KOČEVAR STANKO, ULICA PETRA ZRINSKOG 1, HRAŠĆICA OIB 9808/158355		451,78	56,78			5878/10000
E2	OCULUS D.O.O. ULICA PETRA ZRINSKOG 1, HRAŠĆICA OIB 41963/06283		316,78	41,22			4122/10000
UKUPNA PLOŠTINA POSEBNIH DIJELOVA ZGRADE				100,00	UKUPNA PLOŠTINA PRIPADAKA		10000/10000

izradio

7/2023



NARUČITELJ

NEKRETNINA

LOKACIJA

OVLAŠTENA OSOBA

SURADNIK

OCULUS d.o.o, Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica

POSLOVNI PROSTOR - 8. Suvlasnički dio s određenim omjerom 4122/10000 ETAŽNO  
VLASNIŠTVO (E-2)

Ulica Petra Zrinskog 1, Hrašćica, 42000 Varaždin

Miroslav Kraš, dipl.ing.građ.

Karlo Kraš, mag.ing.aedif.

PROJENA NEKRETNINE

broj elaborata

42-08-MMXXIII-PN

dat.

kolovoz 2023.

br.

49

## SKICA IZMJERE TLOCRT PODRUMA

Mjerilo 1:100

