

šalje: **Katastar Metković** <katastar.metkovic@dgu.hr>  
prima: Vladimir Besek <vladimir.besek@gmail.com>  
kopija: info <info@dgu.hr>  
datum: 2. ruj 2021. 11:09  
predmet: Re: Identifikacija  
poslao/la: dgu.hr  
sigurnost: Standardna enkripcija (TLS) [Saznajte više](#)  
: Važno uglavnom jer je poslano izravno vama.

## Re: Identifikacija

Pristigla pošta

Traži sve poruke s oznakom Pristigla pošta

Uklonite oznaku Pristigla pošta iz ovog razgovora



**Katastar Metković** <katastar.metkovic@dgu.hr>

čet, 2. ruj  
2021. 11:09

prima ja, info

Poštovani,

u privitku dostavljamo dostavljamo traženu identifikaciju za č. zem. upisane u Zk. ul. 4277 i 4463 K.o. Metković.

L.p.

Maja Jerković, ovl.kat.ref.

---

Šalje: Vladimir Besek <[vladimir.besek@gmail.com](mailto:vladimir.besek@gmail.com)>

Poslano: 2. rujna 2021. 10:31

Prima: Katastar Metković

Predmet: Re: Račun 17/2021

Poštovana,

kao prilog dostavljam potvrdu o plaćanju računa br. 17/2021 za stvarne troškove.

Lp!

sri, 1. ruj 2021. u 13:55 Katastar Metković

<[katastar.metkovic@dgu.hr](mailto:katastar.metkovic@dgu.hr)<mailto:katastar.metkovic@dgu.hr>> napisao je:

Poštovani,

u privitku dostavljam Račun br. 17/2021 za stvarne troškove, koji se naplaćuju prema Pravilniku o određivanju visine stvarnih troškova uporabe podataka dokumentacije državne izmjere i katastra nekretnina ("Narodne novine" br. 59/2018).

Molimo da nas po plaćanju računa izvjestite i uplati kako bismo vam poslali tražene podatke.

L.p.

---

#### OBAVIJEST O POVLAŠTENOSTI I POVJERLJIVOSTI PORUKE

Ova poruka i svi njezini prilozi mogu sadržavati pravno povlaštene i/ili povjerljive podatke te su isključivo namijenjeni imenovanom Primatelju. Ukoliko niste imenovani Primatelj, ovime ste obaviješteni da je svaka neovlaštena uporaba ove poruke strogo zabranjena. Ako ste poruku primili greškom, molimo da odmah obavijestite Pošiljatelja, te da poruku i sve priloge izbrišete sa računala bez čitanja.

#### PRIVILEGE AND CONFIDENTIALITY NOTICE

This message and all attachments transmitted with it are intended solely for the use of the addressee and may contain legally privileged and confidential information. If you are not the intended recipient, you are hereby notified that any use of this message or its attachments is strictly prohibited. If you have received this message in error, please notify the sender immediately by replying to this message and delete it without reading from your computer.

--

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj

Vladimir Besek mag.oec.

A. Podravska 9, 33 000 Virovitica

T. +385955516889

E. [vladimir.besek@gmail.com](mailto:vladimir.besek@gmail.com) <mailto:[vladimir.besek@gmail.com](mailto:vladimir.besek@gmail.com)>

...

[Poruka je odrezana] [Prikaži cijelu poruku](#)

**Jedan privitak** • Skenirao Gmail

šalje: **Vladimir Besek** <vladimir.besek@gmail.com>  
prima: Odvjetnik Domagoj Ilić  
<domagoj.ilic@odii.hr>  
datum: 16. ruj 2021. 11:47  
predmet: Pobijanje pravnih radnji za  
nekretnine u Metkoviću - VAGROS  
ZAGREB!  
poslao/la: gmail.com

## Pobijanje pravnih radnji za nekretnine u Metkoviću - VAGROS ZAGREB!

Pristigla pošta  
Traži sve poruke s oznakom Pristigla pošta  
Uklonite oznaku Pristigla pošta iz ovog razgovora



**Vladimir Besek** <vladimir.besek@gmail.com>

16. ruj  
2021.  
11:47

prima Odvjetnik

Pozdrav,

nastavno na razgovor šaljem detalje predmeta u kojem bi trebalo ići u pobijanje pravnih radnji, ako se stečajni vjerovnici usuglase i predujme troškove.

Treba mi 2 troškovnika razdvojena jedan za nekretnine u Metkoviću koje su neslužbeno procijenjene na vrijednost od 1.825.000,00 kn k.č. 7013/1 i druga nekretnina 7014/1 na vrijednost od 3.796.000,00 kn, ukupno dakle 5.621.000,00 kn za Metković. Za Varaždin vrijednost nekretnine iznosi 4.020.000,00 kn.

Kao prilog dostavljam svu relevantnu dokumentaciju, kao i tužbu koju je vjerovnik AGRO NERETVA podnio protiv stečajnog dužnika prije otvaranja stečaja

--

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj  
Vladimir Besek mag.oec.  
A. Podravska 9, 33 000 Virovitica  
T. +385955516889  
E. [vladimir.besek@gmail.com](mailto:vladimir.besek@gmail.com)  
**8 privitaka** • Skenirao Gmail



**Vladimir Besek** <vladimir.besek@gmail.com>

16. ruj  
2021.  
12:38

prima Odvjetnik

Drugi dio dostavljam za Varaždin, nekretnina je otuđena pri samom otvaranju predstečajnog postupka što u skladu sa Stečajni zakonom je pravna radnja bez učinka sukladno čl. 67. st.4. SZ

---

**3 privitka** • Skenirao Gmail



**Odvjetnik Domagoj Ilić** <domagoj.ilic@odii.hr>

21. ruj  
2021.  
15:49

prima ja

Vladimire,

U privitku poruke nalazi se troškovnik. Pogledaj i daj primjedbe pa se čujemo sutra da po potrebi ispravim.

Srdačan pozdrav,

Domagoj Ilić

**Odvjetnik**

**Stečajni upravitelj**

Odvjetničko društvo Ilić & Ilić d.o.o.

Tadije Smičiklasa 18, 10000 Zagreb

M: +385919146509; T: +38512334103; F: +38512334004

---

**Jedan privitak** • Skenirao Gmail



**Odvjetnik Domagoj Ilić** <domagoj.ilic@odii.hr>

24. ruj  
2021.  
10:42

prima ja

Pozdrav,

U privitku poruke dostavljam troškovnik za pobijanje pravnih radnji dužnika.

Srdačan pozdrav,

Domagoj Ilić

Odvjetnik

Stečajni upravitelj

Odvjetničko društvo Ilić & Ilić d.o.o.

Tadije Smičiklasa 18, 10000 Zagreb

M: +385919146509; T: +38512334103; F: +38512334004

**From:** Vladimir Besek [mailto:[vladimir.besek@gmail.com](mailto:vladimir.besek@gmail.com)]

**Sent:** Thursday, September 16, 2021 12:38 PM

**To:** Odvjetnik Domagoj Ilić

**Subject:** Re: Pobijanje pravnih radnji za nekretnine u Metkoviću - VAGROS ZAGREB!

Drugi dio dostavljam za Varaždin, nekretnina je otuđena pri samom otvaranju predstečajnog postupka što u skladu sa Stečajni zakonom je pravna radnja bez učinka sukladno čl. 67. st.4. SZ

---

**Jedan privitak** • Skenirao Gmail



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA**  
**PODRUČNI URED ZA KATASTAR DUBROVNIK**  
**ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA METKOVIĆ**

**KLASA: 936-02/21-04/91**  
**URBROJ: 541-30-04/6-21-2**  
METKOVIĆ, 02.09.2021

Odjel za katastar nekretnina Metković povodom zahtjeva VAGROS ZAGREB, DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE U STEČAJU, OIB: 66736723886, MACELJSKA ULICA 19, 10000 ZAGREB, HRVATSKA izdaje:

**IDENTIFIKACIJA ČESTICA**

KATASTAR						ZEMLJIŠNA KNJIGA						
Kat.općina	zgr	KČ je dio ZKČ	Broj Kat. čestice	Broj PL.	Površina (m2)	Glavna knjiga	ZKČ je dio KČ	Broj ZK č.	Broj ZK ul.	Površina (m2)	Površina (hvat)	Površina (jutro)
317152, METKOVIĆ			5641/1	5978	3004	METKOVIĆ		7013/1	4463	2718		
317152, METKOVIĆ			5642	6825	6104	METKOVIĆ		7014/1	4277	6335		

Ova identifikacija čestica se izdaje u svrhu službenih potreba te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. br. 1. ne naplaćuje se.

Izradio/la:  
Maja Jerković  
ovlaštena katastarska referentica

Službena osoba:  
Maja Jerković  
ovlaštena katastarska referentica



**Naziv izdavatelja dokumenta**

Zajednički  
informativni sustav

**Naziv izdavatelja certifikata**

Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR

**Vrijeme izdavanja dokumenta**

02.09.2021 11:04

**Serijski broj certifikata**

95837445381625874628181023736362112411

**Algoritam potpisa**

RSA

**Kontrolni broj**

Z13046615480f20c8

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

**Napomene**

-



Zagreb, 24. rujna 2021.

**VAGROS ZAGREB d.o.o. u stečaju**  
**Maceljska 19**  
**10000 Zagreb**

**N/r stečajnog upravitelja**  
**Vladimira Beseka**

**Predmet: Troškovnik i ponuda za tužbe radi pobijanja pravnih radnji**

Nastavno na upit radi davanja troškovnika radi vođenja postupaka za pobijanje pravnih radnji stečajnog dužnika VAGROS ZAGREB d.o.o. u stečaju niže dostavljam okvirne troškovnike i ponudu.

**1. Pobijanje pravnih radnji vezano za nekretnine k.č. 10168/2, 10168/3 i 10168/5, k.o. Varaždin, zk.ul. 10353, okvirna vrijednost nekretnina 4.020.000,00 kn**

Okvirno, prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika odvjetniku za tužbu te svaki obrazloženi podnesak i ročišta na kojima se raspravljalo o glavnoj stvari pripada nagrada u visini 4.020 bodova odnosno svaka takva radnja bi iznosila 40.200,00 kn uvećano za PDV. Trošak možebitne žalbe protiv presude prema Tarifi se uvećava za 25%.

Predvidivo, za prvostupanjski postupak trebalo bi podnijeti tužbu i 2 obrazložena podneska te sudjelovati na 3 ročišta. Sudska pristojba na tužbu, ako se predaje elektronskim putem bi iznosila 2.500,00 kn, a isto bi iznosila i sudska pristojba na presudu. Možebitno u ovom postupku bi se još moglo provesti vještačenje radi utvrđivanja načina plaćanja nekretnine, no to ne mogu sa sigurnošću predvidjeti. Dakle, okvirni troškovnik za ovakav postupak je sljedeći:

1. Sastav tužbe	40.200,00 kn
2. Obrazloženi podnesak x2	80.400,00 kn
3. Zastupanje na 3 ročišta	120.600,00 kn
4. PDV za točke 1.-3.	60.300,00 kn
5. Sudska pristojba na tužbu	2.500,00 kn
6. <u>Sudska pristojba na presudu</u>	<u>2.500,00 kn</u>
<b>UKUPNO:</b>	<b>306.500,00 kn</b>

U slučaju žalbenog postupka dodatni trošak bi bio trošak sudske pristojbe za žalbu u iznosu **5.000,00 kn** te trošak sastava žalbe po odvjetniku **50.250,00 kn + PDV (ukupno s PDV-om je 62.812,50 kn)**.

Dakle, za prvostupanjski i drugostupanjski odnosno možebitni žalbeni postupak troškovi bi mogli ukupno iznositi **374.312,50 kn**.



**2. Pobijanje pravnih radnji vezano za nekretnine k.č. 1013/1, zk. ul. 4463 i k.č. 7014/1, zk. ul. 4277, obje k.o. Metković, okvirna vrijednost nekretnina zajedno 5.621.000,00 kn**

Okvirno, prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika odvjetniku za tužbu te svaki obrazloženi podnesak i ročišta na kojima se raspravljalo o glavnoj stvari pripada nagrada u visini 5.311 bodova odnosno svaka takva radnja bi iznosila 53.110,00 kn uvećano za PDV. Trošak možebitne žalbe protiv presude prema Tarifi se uvećava za 25%.

Predvidivo, za ovakav postupak trebalo bi podnijeti tužbu i 2 obrazložena podneska te sudjelovati na 4 ročišta. Sudska pristojba na tužbu, ako se predaje elektronskim putem bi iznosila 2.500,00 kn, a isto bi iznosila i sudska pristojba na presudu. Možebitno u ovom postupku bi se još moglo provesti vještačenje, no to ne mogu sa sigurnošću predvidjeti temeljem dostavljene dokumentacije. Dakle, okvirni troškovnik za ovakav postupak je sljedeći:

1. Sastav tužbe	53.110,00 kn
2. Obrazloženi podnesak x2	106.220,00 kn
3. Zastupanje na 4 ročišta	212.440,00 kn
4. PDV za točke 1.-3.	92.942,50 kn
5. Sudska pristojba na tužbu	2.500,00 kn
6. <u>Sudska pristojba na presudu</u>	<u>2.500,00 kn</u>
<b>UKUPNO:</b>	<b>469.712,00 kn</b>

U slučaju žalbenog postupka dodatni trošak bi bio trošak sudske pristojbe za žalbu u iznosu **5.000,00 kn** te trošak sastava žalbe po odvjetniku **66.387,50 kn + PDV (ukupno s PDV-om je 82.984,37 kn)**.

Dakle, za prvostupanjski i drugostupanjski odnosno možebitni žalbeni postupak troškovi bi mogli ukupno iznositi **557.696,37 kn**.

**NAPOMENA:** U Slučaju zastupanja **ne bih tražio plaćanje unaprijed** već bi se sklapao ugovor o zastupanju na način da bi plaćanje bilo ovisno o uspjehu u sporu te bi se odvjetnička nagrada isplatila samo u slučaju pozitivnog rješavanja spora.

Neovisno o odvjetničkoj nagradi, trošak sudskih pristojbi na tužbu i na presudu bi za svaki spor iznosio **5.000,00 kn** odnosno **zajedno 10.000,00 kn za oba spora**. Pod pretpostavkom da se postupci vode pred Trgovačkim sudom u Zagrebu kao Sudom koji vodi stečajni postupak, ne bi bilo materijalnih odnosno putnih troškova.

Mogući dodatni trošak bi bio trošak vještačenja, a što ovdje nisam specificirao zbog nemogućnosti predviđanja takvog troška temeljem dostavljene dokumentacije.

U slučaju dodatnih pitanja stojim na raspolaganju.

Srdačan pozdrav,

**ODVJETNIK**  
**Domagoj Ilić**

**DOMAGOJ**  
**ILIĆ**

Digitalno potpisao:  
DOMAGOJ ILIĆ  
Datum: 2021.09.24  
10:39:33 +02'00'

**IVIĆ MIROSLAV, dipl.ing.građ.**

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**V. Nazora 33, DONJI MIHOLJAC**

OIB: 14328730751

IBAN: HR03 2340 0093 1023 5971 1

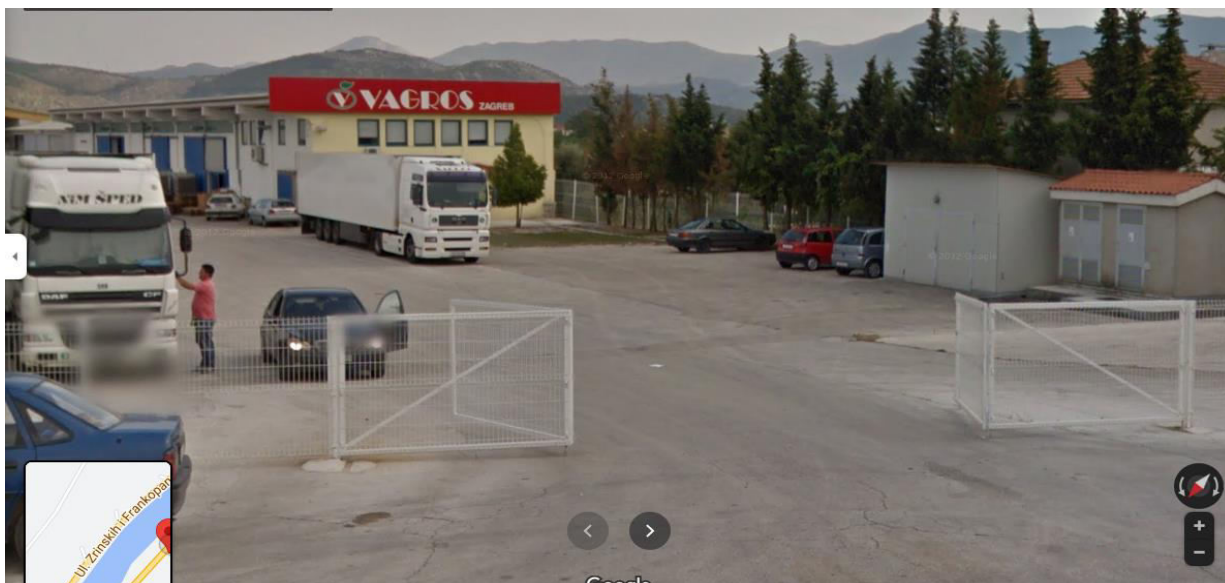
Ovl.broj: 4-Su-645/ 2020-3 od 27.01.2021.g.

tel. 031/632-178

mob. 099/80 66 720

El. broj: 05 -08/2021

## PROCJEMBENI ELABORAT



**NEKRETNINA** : **POSLOVNA SA ZEMLJIŠTEM,**  
**k.č. 7013/1, ko. Metković**

**LOKACIJA** : **Splitska 41, Metković**

**NARUČITELJ** : **Stečajni upravitelj Besek Vladimir**

**VLASNIK:** : **SARA BRAVO D.O.O., OIB: 44745869070, Kvintička**  
**ulica 91 A, Zagreb --- 1/1**

**SVRHA** : **Predrocjena tržišne vrijednosti**

D. Miholjcu, 15.09.20201.

## 1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha:	Predrocjena tržišne vrijednosti
Naručitelj procjene	Stečajni upravitelj Besek Vladimir
Adresa nekretnine	Splitska 41, Metković
Tip nekretnine	POSLOVNA SA ZEMLJIŠTEM, k.č. 7013/1, ko. Metković



Tržišna vrijednost nekretnine (€)	243.800,00
Sadašnja građevinska vrijednost (kn)	1.537.603,83
Sadašnja građevinska vrijednost (€)	205.439,38
Nova građevinska vrijednost (kn)	4.100.250,00
Nova građevinska vrijednost (€)	547.834,75
Legalitet	DA
Upisana pozitivna zabilježba	DA
Prilaz javnoj površini	DA
Energetski certifikat	
Procjenitelj:	Ivić Miroslav, dipl.ing.građ.



*Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 53/19) u iznosu od 200,00 kn je naplaćena.*

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKUI:**

*Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku 15 dana od dana dostave rješenja.*

**PREDSJEDNIK SUDA**

*Zvonko Vrban, v.r.*



*Za točnost prijeka  
Joso Jovanović*

**DOSTAVITI:**

1. Miroslav Ivić  
D. Miholjac, V. Nazora 33
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva

## 2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- \* Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima pročišćeni tekst (NN 81/15, 94/17)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17; 39/19)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13; 65/17; 114/18; 39/19, 98/19)
- \* Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ( NN 112/17, 34/18, 36/19 )
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 121/16; 9/17)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16)
- \* 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)
- \* Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- \* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog
- \* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na
- \* Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 88/17)
- \* 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
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

### 3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **Stečajni upravitelj Besek Vladimir**

Izvršili smo istraživanje kako bi izradili procjenu tržišne vrijednosti nekretnine - kuće i dvije poslovne zgrade sa zemljištem u Čađavici, Zagrebačka 125 A.

nekretnine: **POSLOVNA SA ZEMLJIŠTEM,  
k.č. 7013/1, ko. Metković**  
na lokaciji: **Splitska 41, Metković**

Procjenu treba napraviti u dobroj vjeri, na bazi dostupnih tržišno održivih podataka kao i podataka koji vam mi kao naručitelj dostavljamo.

Naručitelj:

dan kakvoće: 25.08.2021.

dan vrednovanja: 25.08.2021.

Opis nekretnine: Nekretninu čine poslovne zgrade za poljoprivredu

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

**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.**

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

#### 4. MAKRO LOKACIJA

##### **Položaj grada / općine**

Naselje Čađavica je naselje smješteno u sjevernom dijelu Slavonije, po veličini je manje mjesto, općinsko središte. Samo naselje je smješten na 102 m.n.m., na ravničarskom terenu. Naselje je samo cestovno povezano, nalazi se na županijskoj prometnici Slatina-Donji Miholjac. Naselje Čađavica ima oko 678 stanovnika, općina Čađavica zauzima ukupnu površinu od 90,60 km<sup>2</sup> i ima oko 2009 stanovnika.

Prometna povezanost je cestova, dosta dobra.

izvor: <https://www.google.hr/maps/place/>

## 5. MIKRO LOKACIJA

### Položaj u gradu / naselju

Predmetne nekretnina je locirana u rubnom dijelu naselja Čađavica, u Zagrebačkoj ulici, u sklopu I zone, na uređenom i komunalno potpuno opremljenom građevinskom zemljištu, u zoni mješovite namjene. U bližoj okolini nalaze se svi bitni sadržaji. Mikro okolicu čine uglavnom obiteljske kuće. Pristup objektu moguć je direktno sa mjesne prometnice. Prometna povezanost je lošija.

izvor: <https://www.google.hr/maps/place/>

U e-prerisu **katastarskog plana** evidentirana je **k.č.br. 2062, k.o. Čađavica sa ucrtanim zgradama.**

izvor: [www.katastar.hr](http://www.katastar.hr)

## 6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

### 6.1. Zemljišna knjiga

Prema E-izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici, ZK odjel Slatina

k.o. Čađavica

z.k.ul. 4416

podul. -

datum: 24.08.2021..

U popisnom listu AI upisano je:

k.č. 2062 DVORIŠTE (1242 m<sup>2</sup>), KUĆA Čađavica, Zagrebačka ulica 125 A (148 m<sup>2</sup>), SERVISNA ZGRADA (68 m<sup>2</sup>), PUT (237 m<sup>2</sup>), SKLADIŠTE (29 m<sup>2</sup>)

---

Sveukupno: 1.724 m<sup>2</sup>

U popisnom listu All upisano je:

- 1.1 Na temelju čl. 174. Zakona o gradnji (Narodne novine broj 153/13), zabilježu se da za evidentiranje građevina sagrađenih na kčbr. 2062 (prije izmjere kčbr. 1006/4 i 1006/5) i to: kuća (broj zgrade 1423 sa 148 m<sup>2</sup>), servisna zgrada (broj zgrade 1422 sa 68 m<sup>2</sup>) i skladište (broj zgrade 1421 sa 29 m<sup>2</sup>) priloženo je Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I-944-16/13-01/11327, URBROJ: 2189-1-08-/4-17-26, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i zaštitu okoliša Virovitičko-podravske županije, od 14. rujna 2017. god.

U vlasničkom listu B upisano je:

SARA BRAVO D.O.O., OIB: 44745869070, Kvintička ulica 91 A, Zagreb --- 1/1

U teretnom listu C upisano je:

Tereta nema!

### 6.2. Katastar

**Prijepis posjedovnog lista broj 4416, k.o. Čađavica** - preuzet sa [www.katastar.hr](http://www.katastar.hr)  
Stanje na dan 24.08.2021.

1/1 KONTA IVICA, Čađavica, Vukovarska 8 (Vlasnik)

k.č	7013/1	2718	m <sup>2</sup>
k.č		0	m <sup>2</sup>
k.č		0	m <sup>2</sup>
		0	m <sup>2</sup>
		0	m <sup>2</sup>
		2718	m <sup>2</sup>

---

Ukupno: 2718 m<sup>2</sup>

**Kopija katastarskog plana** - preuzeta sa [www.katastar.hr](http://www.katastar.hr)

Datum ispisa; 24.07.2021.

### 6.3. Dokumentacija o gradnji

#### Rješenje o izvedenom stanju

klasa: UP/I-944-16/13-01/11327  
izdano: 14.09.2017.

ur.broj: 2189-1-08/4-17-26  
izvršno:

#### Dozvola za uporabu

klasa: UP/I-05-3505/82  
izdano: 09.05.1983.

ur.broj:  
izvršno:

#### Rješenje za nadogradnju

klasa: UP/I-05-2099/83  
izdano: 20.07.1983.

ur.broj:  
izvršno:

### 6.4. Legalitet i napomene o nekretnini

#### Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje prema upisu je usklađeno.

#### Usklađenost izvedenog stanja i katastra / zemljišne knjige

Izvedeno stanje je usklađeno sa u zemljišnim knjigama i u katastarskim operatima.

#### Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Nekretnina ima neposredan pristup na javno prometnu površinu kč. br. 3081, k.o. Čađavica, u zc upisana kao Zagrebačka ulica, u vlasništvu Republike Hrvatske-javno dobro u općoj uporabi.

#### Legalitet nekretnine

Za legalitet nekretnine priložena je dokumentacija:

- Rješenje o izvedenom stanju
- Dozvola za uporabu

Očevidom na licu mjesta i pregledom dokumentacije utvrđeno je slijedeće:

Na uvid je dana Snimka izvedenog stanja, br.pr.; 103/15-A2 pd lipnja 2015.g. izrađen po tvrtki MAGNATI d.o.o. Slatina

Vizualnim pregledom građevina i priložene dokumentacije može se potvrditi legalitet procjenjivanih zgrada.

#### Upis pozitivne zabilježbe

Upisana je !

## 7. OPIS NEKRETNINE

### 7.1. Iskaz površina

PROSTORIJA	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef. neto	NKP m <sup>2</sup>	koef. bruto	BGP m <sup>2</sup>	h m	BV m <sup>3</sup>
<b>STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA</b>							
<b>Prizemlje - poslovni dio</b>					<b>KBR=</b>	<b>1,12</b>	
	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	6,72	0,00
prostor zgrade	630,00	1,00	630,00	1,00	705,60	4,86	3429,22
	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	3,86	0,00
	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	3,86	0,00
<b>ukupno prizemlje :</b>	<b>630,00</b>		<b>630,00</b>		<b>705,60</b>		<b>3.429,22</b>
<b>Kat - stambeni dio</b>					<b>KBR=</b>	<b>1,27</b>	
	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	2,67	0,00
prostor zgrade	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	2,67	0,00
	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	2,67	0,00
	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	2,67	0,00
	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	2,67	0,00
	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	2,67	0,00
	0,00	0,35	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
	0,00	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
balkon	0,00	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>ukupno kat :</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>Ukupno STAMBENO-POSLOVNA :</b>	<b>630,00</b>		<b>630,00</b>		<b>705,60</b>		<b>3.429,22</b>
<b>SERVISNA ZGRADA</b>							
					<b>KBR=</b>	<b>1,20</b>	
radiona	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	4,30	0,00
ostava	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	2,35	0,00
nadstrešnica	0,00	0,35	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00
<b>ukupno SERVISNA:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>SKLADIŠTE</b>							
					<b>KBR=</b>	<b>1,26</b>	
	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	2,57	0,00
	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	2,73	0,00
<b>ukupno SKLADIŠTE:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>UKUPNO:</b>	<b>630,00</b>		<b>630,00</b>		<b>705,60</b>		<b>3.429,22</b>
<b>PUT</b>							
					<b>KBR=</b>	<b>1,00</b>	
okoliš	500,00	0,10	50,00	1,00	500,00	0,00	0,00
<b>ukupno površine:</b>	<b>500,00</b>		<b>50,00</b>		<b>500,00</b>		<b>0,00</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>1.130,00</b>		<b>680,00</b>		<b>1.205,60</b>		<b>3.429,22</b>

**REKAPITULACIJA**

BGP = 1.205,60 m<sup>2</sup>

NKP = 630,00 m<sup>2</sup>

BV = 3.429,22 m<sup>3</sup>

## 7.2. Konstrukcija i materijali

### POSLOVNA ZGRADA

- katnost:	prizemlje + kat
- godina izgradnje:	1983
- godina obnove:	2018    obnova krovišta, novi pokrov od termopanela cjelokupna adaptacija stambenog prostora na katu
- temelji:	AB trakasti, temelji samci
- nosiva konstrukcija:	zidana sa vertikalim i horizontalnim serklažima
- međukatna konstrukcija	puna AB ploča
- zidovi	puna i blok blok opeka
- krov i pokrov:	kosi, drvena, sendvič lim
- pročelje:	obična žbuka+sep
- obrada podova:	estrih, keramika, daska
- obrada unutrašnjih zidova:	žbuka+boja
- fasadni otvori	drvo+izo staklo
- unutarnja stolarija	drvena puna
- grijanje	poslovni:peći na kruto gorivo stambeni: centralno na plin
- sanitarna oprema	standardna
- ostalo:	klima

### SERVISNA ZGRADA

- katnost:	prizemlje
- godina izgradnje:	1987
- godina obnove:	
- temelji:	AB temelji
- nosiva konstrukcija:	zidana sa vertikalim i horizontalnim serklažima, dio čelična konstrukcija
- krov i pokrov:	kosi, metalna, salonit ploče
- pročelje:	žbuka+sep
- obrada podova:	veći dio zaglađeni beton, dio keramika
- obrada unutrašnjih zidova:	žbuka i boja
- fasadni otvori	metalna vrata, dio drvena stolarija
- grijanje	peć na kruto gorivo
- ostalo:	-

### SKLADIŠTE

- katnost:	prizemlje
- godina izgradnje:	1990
- godina obnove:	
- temelji:	beton
- nosiva konstrukcija:	zidana blok opeka
- pregradni zidovi	puna opeka
- krov i pokrov:	kosi, salonit ploče
- pročelje:	žbuka+sep
- obrada podova:	zaglađeni beton, dio keramika
- obrada unutrašnjih zidova:	žbuka+boja
- fasadni otvori	metalna vrata, dio drvena stolarija
- unutarnja stolarija	drvena
- sanitarije	standardna
- grijanje	-

## **PUT**

- |                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| - katnost:             | u nivou terena               |
| - godina izgradnje:    | 2010                         |
| - temelji:             | kamen                        |
| - nosiva konstrukcija: | tucanički kolovoz, dio beton |

### **7.3. Infrastruktura**

Zgrade su priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža, angažirana snaga 70 kwh
- vodovodna mreža
- septička
- plin

### **7.4. Ostale karakteristike**

- |                                     |                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| - Štetne emisije u okruženju        | Vizualnim pregledom nije utvrđeno |
| - Promet u mirovanju                | Na parceli                        |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | Stambeni objekti, dio poslovni    |

### **7.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene**

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| - Sadašnje korištenje nekretnine     | Poslovni kao poslovni,<br>Stambeni kao stambeni                      |
| - Mogućnost alternativnog korištenja | Ne   |
| - Mišljenje                          | Nekretnina je trenutno u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni |

### **7.6. Doprinosi i priključci**

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada. Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekta i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 83/2015).

Procjenjivana nekretnina se, temeljem odredbi navedene Uredbe nalazi u Zoni C.

## **8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

Indeks razvijenosti prema MRRFEU za naselje Čađavica iznosi 90,434 (1. skupina od ukupno 8). Naselje Čađavica karakterizira slaba tržišna aktivnost glede kupoprodajene nekretnina. Detaljno provedenim istraživanjem kao i analizom internetskih portala (Go home, Burza nekretnina, Njuškalo i slično) utvrđeno je da ne postoji ponuda ovakvog tipa nekretnina (izvor: Go home). Sustav eNekretnine za posljednje 4 godine ne sadrži niti jednu ostvarenu transakciju za poslovne zgrade. Ovi podaci će se primijeniti u izračunu vrijednosti nekretnine.

## 9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

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

### **poredbena metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

### **prihodovna metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

### **troškovna metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

### 9.1. Odabir metode procjenjivanja

Procjenjivana nekretnina se koristi za potrebe vlasnika. Nekretnina prema svom načinu korištenja i obilježjima može generirati prihode. Isto tako, na tržištu u široj okolici ima podataka o eventualnim transakcijama sličnih objekata ili zakupima.

S obzirom na sve prethodno navedeno, procjena vrijednosti izraditi će se TROŠKOVNOM metodom i PRIHODOVNOM metodom za potrebe usporedbe, a podaci uporabljeni u odabranoj metodologiji kao i koeficijent prilagodbe, uobičajeni su na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

Zemljište će biti procjenjeno poredbenom metodom.

## 9.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor poredbenih nekretnina: eNekretnine

### Poredba 1:

Građevinsko zemljište u izgrađenom građevinskom području naselja Čađavica.

Katastarska općina: Metković

Katastarska čestica: 4134/2

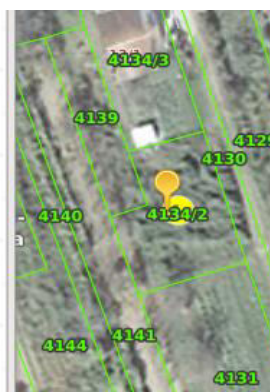
ID ZKC 1500602

Obilježja:

1€ =

kategorija:	I	srednji tečaj HNB-a:	7,533843 kn
veličina zemljišta:	545,00 (m2)		
cijena: 50.000,00 (kn)	6.636,72 (€)	12,18 €/m2	
datum:	9/2020		

ID ZKC	1273470
Datum pregleda	15.9.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4260246
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	545,00
Vrijednost nekretnine (KN)	50.000,00
Datum ugovora	09.03.2020
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	25



### Poredba 2:

Građevinsko zemljište u izgrađenom građevinskom području naselja Slatina.

Katastarska općina: Metković

Katastarska čestica: 9442

ID ZKC 1498363

Obilježja:

1€ =

kategorija:	I	srednji tečaj HNB-a:	7,563978 kn
veličina zemljišta:	432,00 (m2)		
cijena: 55.000,00 (kn)	7.271,31 (€)	16,83 €/m2	
datum:	7/2020		

ID ZKC	817252
Datum pregleda	15.9.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3710828
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	432,00
Vrijednost nekretnine (KN)	55.000,00
Datum ugovora	13.11.2017
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	25



### Poredba 3:

Građevinsko zemljište u izgrađenom građevinskom području naselja Viljevo.

Katastarska općina: Metković

Katastarska čestica: 9441

ID ZKC 1144931

Obilježja:

kategorija: I  
veličina zemljišta: 432,00 (m2)  
cijena: 55.000,00 (kn) 7.455,74 (€)  
datum: 5/2018

1€ =  
srednji tečaj HNB-a: 7,376865 kn

17,26 €/m2

ID ZKC	817252
Datum pregleda	15.9.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3710828
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	432,00
Vrijednost nekretnine (KN)	55.000,00
Datum ugovora	13.11.2017

**POREZI:**  
**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni



### LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA

**P** lokacija predmetne nekretnine

**u1** lokacija usporednih nekretnina

\* Poredbene nekretnine nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

### 9.3. Međuvremensko izjednačenje

13.1.3.

**INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>**  
**HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>**  
**Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.**  
**Users are kindly requested to state the source.**

Godina Year		Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 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
2017.	Q1		100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2		104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3		105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4		108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1		109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2		109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3		112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4		113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2		120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3		121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4		124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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

[https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2017/13-01-02\\_02\\_2017.htm](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2017/13-01-02_02_2017.htm)

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Metković	Metković	Metković		
Katastarska čestica:	4134/2	9442	9441		
Datum transakcije:	9/2020	7/2020	5/2018		
Površina (m2) :	545,00	432,00	432,00		
Prodajna vrijednost (€):	6.637	7.271	7.456		
Cijena (€/m2) :	12,18	16,83	17,26		
Cijena (kn/m2) :	91	126	129		
Indeks / dan transakcije:	113,35	113,35	98,94		
Indeks / dan vrednovanja:	115,71	115,71	115,71		
Korekcijski faktor:	1,02	1,02	1,17		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	93,04	128,60	151,07		

#### 9.4. Interkvalitativno izjednačenje

(s analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

PREDMET PROCJENE:		ZEMLJIŠTE			
Kategorija:	I. kategorija				
Mjera korištenja (Kis):	-				
Veličina (m2):	2.718,00				
Redni broj - usporedbe	1	2	3		
Katastarska općina:	Metković	Metković	Metković		
Katastarska čestica:	4134/2	9442	9441		
Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):	93,04	128,60	151,07		
Kategorija	I	I	I		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Lokacija (atraktivnost):	bolja	bolja	lošija		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Veličina:	545	432	432		
Prilagodba	-15%	-15%	-15%		
Fizičke karakteristike:	slične	slične	slične		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Zagađenja:	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Uklanjanje objekta	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Ostalo - oblik čestice:	nepravilan	sličan	sličan		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (%):	-15%	-15%	-15%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Korigirana vrijednost (kn):	79,08	109,31	128,41		

STATISTIKA					
Prosjek:	105,60				
Odstupanja od prosjeka:	-26,52	3,71	22,81		
Kvadrat odstupanja:	703,11	13,76	520,13		
suma	1.237,00				
Standardno odstupanje:	20,31	19,23%			
Pravilo dva-sigma (±)	40,61				
Odstupanja od prosjeka:	-25,11%	3,51%	21,60%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
Odstupanja od ±30%:	ne	ne	ne		

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m2):	<b>105,60</b>
Prosječna vrijednost (€/m2):	<b>14,11</b>
Vrijednost nekretnine (kn)	<b>287.020,03</b>
Vrijednost nekretnine (eur)	<b>38.348,77</b>

## 9.5. Troškovna metoda

### Faktor korištenja zgrade (FK)

		<b>A lokacija/tržište</b>	<b>B- zgrada općenito</b>	<b>C-stanje zgrade</b>
<b>1</b>	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	<b>nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno</b>
<b>2</b>	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	<b>vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost</b>	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
<b>3</b>	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	<b>srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude</b>	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
<b>4</b>	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
<b>5</b>	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

<b>PODACI O NEKRETNINI - POSLOVNA ZGRADA</b>	
Godina izgradnje objekta	2008
Starost objekta	13
Tip nekretnine	Gradevine za parkiranje motornih vozila (garaze s pojedinačnim bokovima)
Održivi vijek korištenja (granice)	30 - 50
Održivi vijek korištenja (odabrano)	50
<b>Faktor korištenja zgrade:</b>	
A - lokacija / tržište	3,0
B - zgrada općenito	2,0
C - stanje zgrade	1,0
<b>FK odabrano:</b>	<b>3,0</b>
Relativna starost	26,00%
OOVK (%)	<b>50</b>
OOVK (god)	25,00
Zamjenska starost zgrade	25,00
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	50,00%

<b>PODACI O NEKRETNINI - SERVISNA ZGRADA</b>	
Godina izgradnje objekta	1987
Starost objekta	34
Tip nekretnine	Hale (masivne)
Održivi vijek korištenja (granice)	30 - 60
Održivi vijek korištenja (odabrano)	60
<b>Faktor korištenja zgrade:</b>	
A - lokacija / tržište	3,0
B - zgrada općenito	2,5
C - stanje zgrade	2,0
<b>FK odabrano:</b>	<b>3,0</b>
Relativna starost	56,67%
OOVK (%)	<b>44</b>
OOVK (god)	26,40
Zamjenska starost zgrade	33,60
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	56,00%

<b>PODACI O NEKRETNINI - SKLADIŠTE</b>	
Godina izgradnje objekta	1990
Starost objekta	31
Tip nekretnine	Hale (masivne)
Održivi vijek korištenja (granice)	30 - 60
Održivi vijek korištenja (odabrano)	60
<b>Faktor korištenja zgrade:</b>	
A - lokacija / tržište	3,0
B - zgrada općenito	3,0
C - stanje zgrade	2,0
<b>FK odabrano:</b>	<b>3,0</b>
Relativna starost	51,67%
OOVK (%)	44
OOVK (god)	26,40
Zamjenska starost zgrade	33,60
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	56,00%
<b>PODACI O NEKRETNINI - PUT</b>	
Godina izgradnje objekta	2008
Starost objekta	13
Tip nekretnine	Građevine za parkiranje motornih vozila (skupne garaže, podzemne/nadzemne garaže)
Održivi vijek korištenja (granice)	40 - 60
Održivi vijek korištenja (odabrano)	40
<b>Faktor korištenja zgrade:</b>	
A - lokacija / tržište	3,0
B - zgrada općenito	2,0
C - stanje zgrade	1,0
<b>FK odabrano:</b>	<b>3,0</b>
Relativna starost	32,50%
OOVK (%)	48
OOVK (god)	19,20
Zamjenska starost zgrade	20,80
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	52,00%

## Pokazatelji troškova građenja

Vrsta zgrade	Poslovne zgrade srednjeg standarda	Bolnice	Osnovne škole i opće srednje škole	Srednje strukovne škole	Vrtići srednji standard	Sportske dvorane (27/45)	Kuće jednostavnog standarda	Stamb. niz. srednjeg standarda	Višestambene zgrade srednjeg standarda	Domovi za starije	Hoteli srednjeg standarda	Industrijski proizvodni objekti	
<b>Troškovi</b>													
<b>Konstrukcija</b>													
građevna jama	1,4%	1,6%	1,5%	1,0%	1,3%	1,8%	3,0%	1,4%	4,0%	1,6%	2,3%	2,6%	
temeljenje	8,5%	8,9%	11,3%	8,9%	11,9%	12,6%	8,4%	7,2%	4,8%	10,1%	4,4%	17,7%	
vanjski zidovi	25,4%	19,0%	24,8%	20,3%	23,7%	16,9%	33,6%	27,2%	23,6%	16,6%	12,2%	20,4%	
unutarnji zidovi	14,3%	15,5%	11,3%	9,8%	14,2%	9,0%	11,9%	13,9%	15,1%	17,2%	16,5%	8,6%	
stropovi	12,8%	12,4%	8,8%	8,8%	3,9%	4,4%	15,8%	15,4%	17,7%	9,3%	15,6%	3,3%	
krovovi	9,6%	9,0%	14,3%	16,5%	18,3%	22,2%	10,7%	11,4%	8,4%	10,6%	5,1%	20,6%	
građevinske ugradnje	0,7%	0,8%	0,7%	1,6%	2,3%	4,8%	-	1,0%	1,2%	0,5%	9,5%	-	
ostale građ. konstr.	3,6%	3,4%	4,1%	3,8%	3,0%	5,6%	2,4%	2,7%	4,8%	3,0%	2,5%	2,0%	
<b>ukupno konstr.</b>	<b>76,3%</b>	<b>70,6%</b>	<b>76,8%</b>	<b>70,7%</b>	<b>78,6%</b>	<b>77,3%</b>	<b>85,8%</b>	<b>80,2%</b>	<b>79,6%</b>	<b>68,9%</b>	<b>68,1%</b>	<b>75,2%</b>	
<b>Instalacije</b>													
odvodnja, voda, plin	3,6%	5,0%	3,4%	4,2%	6,3%	5,4%	4,9%	7,3%	7,6%	9,7%	8,0%	3,2%	
grijanje	5,7%	2,4%	4,8%	4,1%	5,7%	6,7%	5,9%	5,0%	5,2%	4,0%	5,9%	3,2%	
obrada zraka	2,1%	4,9%	2,5%	4,5%	2,2%	3,9%	0,0%	2,6%	0,5%	3,2%	4,9%	1,2%	
jaka struja	7,5%	9,4%	7,3%	9,0%	5,8%	5,1%	2,8%	4,1%	4,4%	7,1%	5,3%	8,3%	
telekom i informatika	3,0%	3,6%	1,5%	2,3%	1,2%	0,8%	0,5%	0,9%	0,4%	3,6%	0,9%	1,1%	
transportni uređaji	0,7%	2,0%	0,9%	0,9%	0,1%	0,4%	-	-	2,6%	1,2%	2,7%	0,8%	
postrojenja za korištenje	0,4%	0,7%	1,6%	2,3%	-	0,1%	-	-	-	2,3%	3,9%	6,8%	
automatika zgrade	0,7%	1,2%	0,8%	2,0%	-	0,2%	-	-	-	0,1%	-	0,2%	
ostale instalacije	0,0%	0,1%	0,5%	0,0%	0,2%	0,1%	-	-	-	0,1%	0,1%	-	
<b>ukupno instalacije</b>	<b>23,7%</b>	<b>29,3%</b>	<b>23,3%</b>	<b>29,3%</b>	<b>21,5%</b>	<b>22,7%</b>	<b>14,1%</b>	<b>19,9%</b>	<b>20,7%</b>	<b>31,3%</b>	<b>31,7%</b>	<b>24,8%</b>	
<b>Sveukupno</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (€)	od	601	701	648	608	688	708	401	414	428	528	715	374
	sred.	775	868	788	775	828	855	434	461	501	608	842	454
	do	1.082	1.002	962	1.002	975	1.009	461	508	621	708	1.156	501
1 Eur= 7,48 Kn													
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (Kn)	od	4.500	5.250	4.850	4.550	5.150	5.300	3.000	3.100	3.200	3.950	5.350	2.800
	sred.	5.800	6.500	5.900	5.800	6.200	6.400	3.250	3.450	3.750	4.550	6.300	3.400
	do	8.100	7.500	7.200	7.500	7.300	7.550	3.450	3.800	4.650	5.300	8.650	3.750
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (usvojeno)	(€)												
	(Kn)												

Izvor: Hrvatska komora arhitekata, 2017. godina

<b>POSLOVNA ZGRADA</b>			
<b>Elementi izračuna:</b>			<b>VRIJEDNOST (kn)</b>
<b>BGP objekta</b>	<b>705,60 m2</b>	1 eur = 7,48 kn	
<b>BV objekta</b>	<b>3.429,22 m3</b>		
Komunalni doprinos	70,00 kn / m3	9,35 eur / m2	240.045,12 kn
Vodni doprinos	5,03 kn / m3	0,67 eur / m2	17.248,96 kn
Troškovi komunalnih priključaka			80.500,00 kn
Tehnička dokumentacija			119.070,00 kn
Ostali troškovi (takse,...)			15.000,00 kn
<b>Ukupni troškovi</b>			<b>471.864,08 kn</b>
<b>Nova građevinska vrijednost</b>	5.625,00 kn	751,56 eur	<b>3.969.000,00 kn</b>
<b>* na odabrane troškove gradnje je obračunat PDV</b>			
<b>Nova građevinska vrijednost</b>			
<b>koeficijent dovršenosti:</b>		<b>1,00</b>	<b>3.969.000,00 kn</b>
<b>Umanjenje vrijednosti</b>			
Starost objekta			13
Održivi vijek korištenja			50
Relativna starost			26,00%
Obračunska površina (NKP) m2			705,60
OOVK (%)			50
OOVK (god)			25,00
Zamjenska starost zgrade			25,00
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade			50,00%
<b>Preostala vrijednost zgrade</b>			<b>1.984.500,00</b>
<b>Ukupna vrijednost</b>			
Vrijednost zgrada			1.984.500,00 kn
Komunalni doprinos			240.045,12 kn
Vodni doprinos			17.248,96 kn
Troškovi komunalnih priključaka			80.500,00 kn
Tehnička dokumentacija			119.070,00 kn
Ostali troškovi (takse,...)			15.000,00 kn
Dodatni troškovi za uklanjanje nedostataka / štete / legalizacija			0,00 kn
<b>Preliminarna vrijednost nekretnine</b>			<b>2.456.364,08 kn</b>

**SERVISNA ZGRADA**

Elementi izračuna:			VRIJEDNOST (kn)
<b>BGP objekta</b>	<b>0,00 m2</b>	1 eur = 7,48 kn	
<b>BV objekta</b>	<b>0,00 m3</b>		
Komunalni doprinos	2,00 kn / m3	0,27 eur / m2	0,00 kn
Vodni doprinos	0,90 kn / m3	0,12 eur / m2	0,00 kn
Troškovi komunalnih priključaka			0,00 kn
Tehnička dokumentacija			0,00 kn
Ostali troškovi (takse,...)			1.000,00 kn
<b>Ukupni troškovi</b>			<b>1.000,00 kn</b>
<b>Nova građevinska vrijednost</b>	3.750,00 kn	501,04 eur	<b>0,00 kn</b>
<b>* na odabrane troškove gradnje je obračunat PDV</b>			
<b>Nova građevinska vrijednost</b>			
<b>koeficijent dovršenosti:</b>		<b>1,00</b>	<b>0,00 kn</b>
<b>Umanjenje vrijednosti</b>			
Starost objekta			34
Održivi vijek korištenja			60
Relativna starost			56,67%
Obračunska površina (NKP) m2			0,00
OOVK (%)			44
OOVK (god)			26,40
Zamjenska starost zgrade			33,60
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade			56,00%
<b>Preostala vrijednost zgrade</b>			<b>0,00</b>
<b>Ukupna vrijednost</b>			
Vrijednost zgrada			0,00 kn
Komunalni doprinos			0,00 kn
Vodni doprinos			0,00 kn
Troškovi komunalnih priključaka			0,00 kn
Tehnička dokumentacija			0,00 kn
Ostali troškovi (takse,...)			1.000,00 kn
Dodatni troškovi za uklanjanje nedostataka / štete / legalizacija			0,00 kn
<b>Preliminarna vrijednost nekretnine</b>			<b>1.000,00 kn</b>

**SKLADIŠTE**

Elementi izračuna:			VRIJEDNOST (kn)
<b>NKP objekta</b>	<b>0,00 m2</b>	1 eur = 7,48 kn	
<b>BV objekta</b>	<b>0,00 m3</b>		
Komunalni doprinos	2,00 kn / m3	0,27 eur / m2	0,00 kn
Vodni doprinos	0,93 kn / m3	0,12 eur / m2	0,00 kn
Troškovi komunalnih priključaka			0,00 kn
Tehnička dokumentacija			0,00 kn
Ostali troškovi (takse,...)			500,00 kn
<b>Ukupni troškovi</b>			<b>500,00 kn</b>
<b>Nova građevinska vrijednost</b>	2.625,00 kn	350,73 eur	<b>0,00 kn</b>
<b>* na odabrane troškove gradnje je obračunat PDV</b>			
<b>Nova građevinska vrijednost</b>			
<b>koeficijent dovršenosti:</b>		<b>1,00</b>	<b>0,00 kn</b>
<b>Umanjenje vrijednosti</b>			
Starost objekta			31
Održivi vijek korištenja			60
Relativna starost			51,67%
Obračunska površina (NKP) m2			0,00
OOVK (%)			44
OOVK (god)			26
Zamjenska starost zgrade			34
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade			56%
<b>Preostala vrijednost zgrade</b>			<b>0,00</b>
<b>Ukupna vrijednost</b>			
Vrijednost zgrada			0,00 kn
Komunalni doprinos			0,00 kn
Vodni doprinos			0,00 kn
Troškovi komunalnih priključaka			0,00 kn
Tehnička dokumentacija			0,00 kn
Ostali troškovi: vrijednost kotlova i strojarske opreme			0,00 kn
Dodatni troškovi za uklanjanje nedostataka / štete / legalizacija			0,00 kn
<b>Preliminarna vrijednost nekretnine</b>			<b>0,00 kn</b>

**PUT**

Elementi izračuna:			VRIJEDNOST (kn)
<b>NP objekta</b>	<b>500,00 m2</b>	1 eur = 7,48 kn	
<b>BV objekta</b>	<b>0,00 m3</b>		
Komunalni doprinos	0,00 kn / m3	0,00 eur / m2	0,00 kn
Vodni doprinos	0,00 kn / m3	0,00 eur / m2	0,00 kn
Troškovi komunalnih priključaka			0,00 kn
Tehnička dokumentacija			1.312,50 kn
Ostali troškovi (takse,...)			0,00 kn
<b>Ukupni troškovi</b>			<b>1.312,50 kn</b>
<b>Nova građevinska vrijednost</b>	<b>262,50 kn</b>	<b>35,07 eur</b>	<b>131.250,00 kn</b>
<b>* na odabrane troškove gradnje je obračunat PDV</b>			
<b>Nova građevinska vrijednost</b>			
<b>koeficijent dovršenosti:</b>		<b>1,00</b>	<b>131.250,00 kn</b>
<b>Umanjenje vrijednosti</b>			
Starost objekta			13
Održivi vijek korištenja			40
Relativna starost			32,50%
Obračunska površina (NKP) m2			500,00
OOVK (%)			48
OOVK (god)			19
Zamjenska starost zgrade			21
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade			52%
<b>Preostala vrijednost građevine</b>			<b>63.000,00</b>
<b>Ukupna vrijednost</b>			
Vrijednost zgrada			63.000,00 kn
Komunalni doprinos			0,00 kn
Vodni doprinos			0,00 kn
Troškovi komunalnih priključaka			0,00 kn
Tehnička dokumentacija			1.312,50 kn
Ostali troškovi:			0,00 kn
Dodatni troškovi za uklanjanje nedostataka / štete / legalizacija			0,00 kn
<b>Preliminarna vrijednost nekretnine</b>			<b>64.312,50 kn</b>



## 9.6. Prihodovna metoda

### Prikaz i analiza podataka poredbenih nekretnina - ZAKUP

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji  
Izvor poredbenih nekretnina: e-nekretnine

<b>Poredba 1:</b>	Slatina	ID ZKC:	124014
Poslovni prostor u prizemlju			
Obilježja:	površina (NKP)	3000,00 (m2)	= 2,00 (€/m2)
	cijena:	44.587,12 (kn)	tečaj HNB-a: 7,43
	cijena:	6.000,00 (€)	k.o. Podravska Slatina k.č. 1509/3
	datum transakcije:	16.04.2019.	položaj u objektu: -
	namjena:	poslovna	god. izgradnje: - g.

<b>Poredba 2:</b>	Osijek	ID ZKC:	1280699
Poslovni prostor			
Obilježja:	površina (NKP)	1260,00 (m2)	= 3,00 (€/m2)
	cijena:	27.969,59 (kn)	tečaj HNB-a: 7,40
	cijena:	3.780,00 (€)	k.o. Osijek k.č. 9770/153
	datum transakcije:	19.6.2019.	položaj u objektu: -
	namjena:	poslovna	god. izgradnje: - g.

<b>Poredba 3:</b>	Osijek	ID ZKC:	1227905
Poslovni prostor u prizemlju			
Obilježja:	površina (NKP)	729,00 (m2)	= 2,62 (€/m2)
	cijena:	14.178,04 (kn)	tečaj HNB-a: 7,43
	cijena:	1.909,24 (€)	k.o. Osijek k.č. 10781/18
	datum transakcije:	23.04.2019.	položaj u objektu: -
	namjena:	poslovna	god. izgradnje: - g.

#### LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA

**U1** - lokacija usporednih nekretnina

**P** - lokacija predmetne nekretnine

## Međuvremensko izjednačenje

13.1.3.

**INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>**  
**HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>**  
**Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.**  
**Users are kindly requested to state the source.**

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU  
 REPUBLIKE HRVATSKE  
 CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Indeksi (Ø 2015. = 100)<sup>2)</sup>  
 Indices (Ø 2015 = 100)<sup>2)</sup>

Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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

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

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Podravska Slatina	Osijek	Osijek		
Katastarska čestica:	1509/3	9770/153	10781/18		
Datum transakcije:	16.04.2019.	19.06.2019.	23.04.2019.		
Površina (m2) :	3000,00	1260,00	729,00		
Vrijednost najma (€):	6.000	3.780	1.909		
Cijena (€/m2) :	2,00	3,00	2,62		
Cijena (kn/m2) :	15	22	20		
Indeks / dan transakcije:	102,24	102,24	102,24		
Indeks / dan vrednovanja:	115,71	115,71	115,71		
Korekcijski faktor:	1,13	1,13	1,13		
Indeks razvijenosti Poredbene nekretnine	97,83	106,211	106,211		
Indeks razvijenosti procjenjivane nekretnine	90,434	90,434	90,434		
Korekcijski faktor:	0,92	0,85	0,85		
Međuvremensko i prema indeksu razvijenosti izjednačenje cijena (kn/m2):	15,66	21,64	18,89		

**Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi  
Interkvalitativno izjednačenje**

PREDMET PROCJENE:	Površina	Starost	Stanje	Adaptacija	Parkiranje
		630,00	2	dobro	da
<b>Redni broj - usporedbe</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>		
<b>Katastarska općina:</b>	Podravska Slatina	Osijek	Osijek		
<b>Katastarska čestica:</b>	1509/3	9770/153	10781/18		
<b>Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m2):</b>	15,66	21,64	18,89		
<b>Atraktivnost (lokacija)</b>	bolja	puno bolja	puno bolja		
Prilagodba	-10%	-25%	-25%		
<b>Veličina</b>	3.000,00	1.260,00	729,00		
Prilagodba	25%	15%	5%		
<b>Starost</b>	-	-	-		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Stanje nekretnine</b>	slična	slična	slična		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Ostalo</b>	-	-	-		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Korigirana vrijednost (%):</b>	15%	-10%	-20%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
<b>Korigirana vrijednost (kn):</b>	18,01	19,47	15,11		
<b>STATISTIKA</b>					
Prosjek:	17,53				
Odstupanja od prosjeka:	0,48	1,94	-2,42		
Kvadrat odstupanja:	0,23	3,77	5,86		
suma	9,86				
Standardno odstupanje:	1,81	10,34%			
<b>Pravilo dva-sigma (±)</b>	3,63				
<b>Odstupanja od prosjeka:</b>	2,73%	11,08%	-13,80%		
<b>Odstupanja od dva-sigma:</b>	ne	ne	ne		
<b>PREDMET PROCJENE:</b>					
Prosječna vrijednost (kn/m2):	<b>17,53</b>				
Prosječna vrijednost (€/m2):	<b>2,34</b>				

## Faktor korištenja zgrade (FK)

		<b>A lokacija/tržište</b>	<b>B- zgrada općenito</b>	<b>C-stanje zgrade</b>
<b>1</b>	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
<b>2</b>	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
<b>3</b>	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
<b>4</b>	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
<b>5</b>	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

Troškovi gospodarenja se u načelu utvrđuju kao uobičajeni i građevini prikladni troškovi uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja prema iskustvenim stopama.

Troškovi upravljanja nekretninom utvrđuju se prema vrsti nekretnine, podjeli predmeta procjene vrijednosti u korisne jedinice i odnosima na lokalnom tržištu. Tarife se mogu prikazati bilo kao omjer jedinice najma i unajmljene površine, odnosno kao postotak osnovnog zakupa/najma.

U troškove održavanja ulaze troškovi redovitog održavanja, izvanrednih radova i poboljšica prema posebnim propisima kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i posebnim propisima kojima se uređuje gradnja.

Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine ovisi o stanju i vrsti nekretnine kao i o položaju na lokalnom tržištu uz uzimanje u obzir predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja. Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine može se prikazati kao postotak osnovnog zakupa/najma.



## 9.6. Rekapitulacija vrijednosti

Provedenim izračunom različitim metodama dobivene su niže navedene vrijednosti procjenjivane nekretnine:

	Vrijednost kn	Vrijednost €	€/m <sup>2</sup>
Troškovna metoda	2.137.000,00	286.000,00	253
Prihodovna metoda	1.825.000,00	243.800,00	216

S obzirom na provedene postupke procjene vrijednosti nekretnine procjenjujem prihvatljivijim odabir prihodovne metode procjene vrijednosti nekretnine.

## 10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

**POSLOVNA SA ZEMLJIŠTEM,**

**k.č. 7013/1, ko. Metković**

na lokaciji:

**Splitska 41, Metković**

na dan kakvoće: 25.08.2021.

na dan vrednovanja: 25.08.2021.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja : 7,48 kn

<b>zaokruženo</b>	<b>1.825.000</b>	<b>Kn</b>
	<b>243.800</b>	<b>€</b>

**Navedeni iznosi sadrži PDV.**

### IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom

Prilikom izrade izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti

Donji Miholjac, 15.09.20201.

Procjenu izradio :

Ivić Miroslav, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

## 11. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom.
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika.
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka.
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti.
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- 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.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procjenjenoj nekretnini, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti.

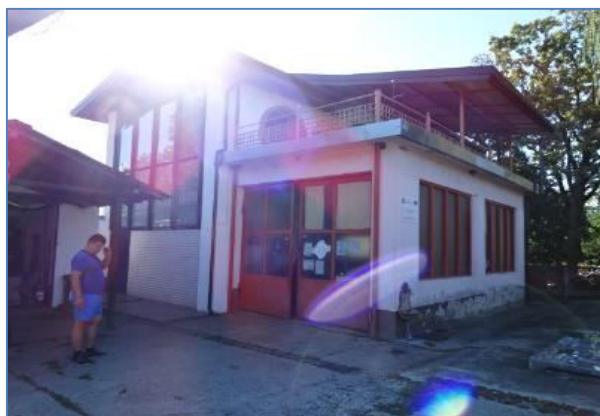
Izjavu dao :

Ivić Miroslav, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

## 12. PRILOZI

### FOTOGRAFIJE NEKRETNINE

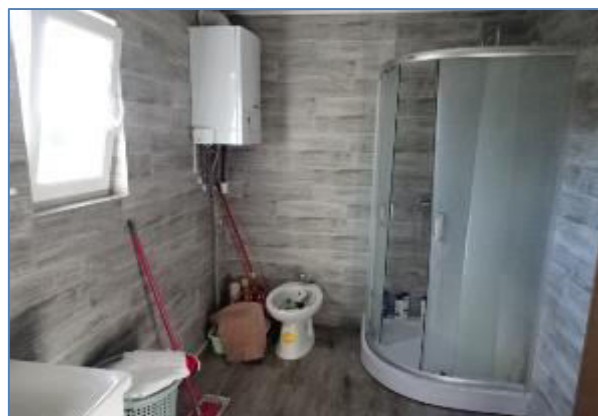
#### POSLOVNA ZGRADA



## Prizemlje - poslovni prostor



## Kat - stambeni prostor





## SERVISNA ZGRADA



## SKLADIŠTE



**PUT**



**DVORIŠTE**

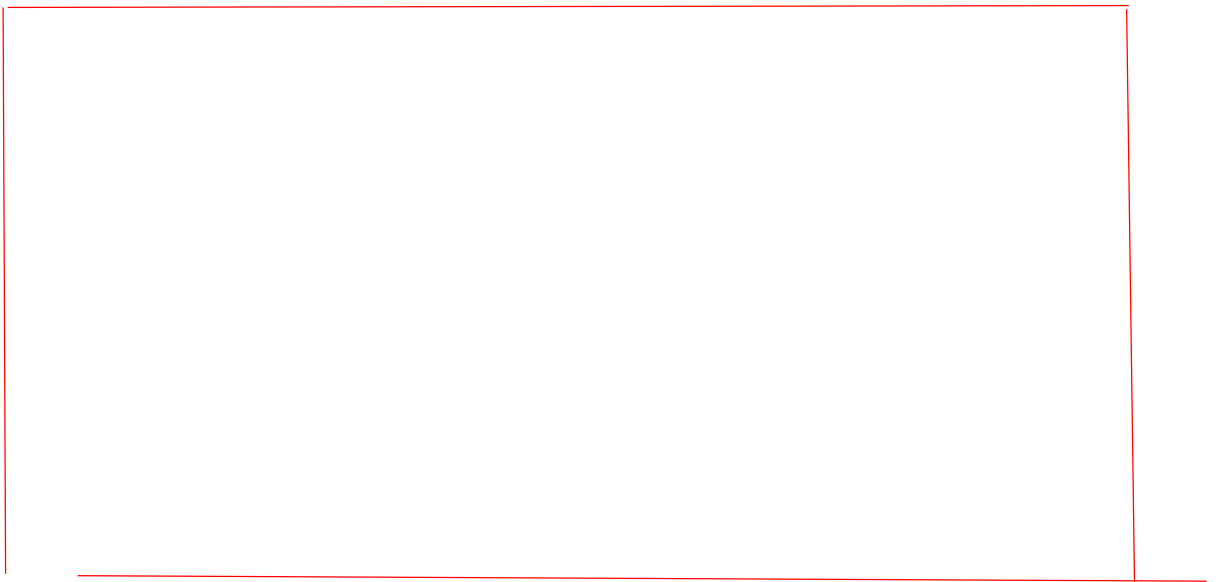


## DOKUMENTACIJA





## RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU



























**IVIĆ MIROSLAV, dipl.ing.građ.**

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

**V. Nazora 33, DONJI MIHOLJAC**

OIB: 14328730751

IBAN: HR03 2340 0093 1023 5971 1

Ovl.broj: 4-Su-645/ 2020-3 od 27.01.2021.g.

tel. 031/632-178

mob. 099/80 66 720

El. broj: 05 -08/2021

## PROCJEMBENI ELABORAT



**NEKRETNINA** : **POSLOVNA SA ZEMLJIŠTEM, DVIJE ČESTICE  
ZEMLJIŠTA** k.č.  
**10168/2, 10168/3, 10168/5, ko. Varaždin**

**LOKACIJA** : **Cehovska 39, 43000 Varaždin**

**NARUČITELJ** : **Stečajni upravitelj Besek Vladimir**

**VLASNIK:** : **VAGROS VARAŽDIN D.O.O., OIB: 84915765677,  
Zagreb, Slavonske avenije 7 --- 1/1**

**SVRHA** : **Predrocjena tržišne vrijednosti**

D. Miholjcu, 15.09.20201.

## 1. SAŽETAK

PODACI	UTVRĐENO
Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Svrha:	Predrocjena tržišne vrijednosti



Neto korisna površina (m <sup>2</sup> )	1.334,00
Brutto građevinska površina (m <sup>2</sup> )	2.052,22



Nova građevinska vrijednost (€)	980.231,92
Legalitet	DA
Upisana pozitivna zabilježba	DA
Prilaz javnoj površini	DA
Energetski certifikat	
Procjenitelj:	Ivić Miroslav, dipl.ing.građ.



## **RJEŠENJE**

**MIROSLAV IVIĆ**, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Donjeg Miholjca, V. Nazora 33, OIB: 14328730751, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom Županijskog suda u Osijeku za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Stalni sudski vještak imenuje se na vrijeme od 4 (četiri) godine počevši 5. veljače 2021.

### **Obrazloženje**

Miroslav Ivić iz Donjeg Miholjca, V. Nazora 33, podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Osijeku za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za građevinarstvo i procjenu vrijednosti nekretnina budući mu s danom 4. veljače 2021. ističe vrijeme na koje je imenovan rješenjem ovog suda broj 4-Su-28/2017-4, od 30. siječnja 2017. Uz zahtjev za ponovno imenovanje dostavio je uvjerenje da se protiv njega ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje, te policu osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom imenovani je podnio dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima te je utvrđeno da ne postoje zapreke iz članka 2. stavak 3. citiranog Pravilnika za ponovno imenovanje.

S obzirom na naprijed navedeno, predsjednik Županijskog suda u Osijeku donio je rješenje o ponovnom imenovanju kao u izreci.

Sudska pristojba na rješenje o imenovanju po Tarifnom broju 36.  
Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi ("Narodne novine" broj 53/19) u iznosu od 200,00 kn  
je naplaćena.

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKUI:**

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku  
15 dana od dana dostave rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA  
Zvonko Vrban, v.r.



Za točnost otpremlja  
Jasna Jovanović

**DOSTAVITI:**

1. Miroslav Ivčić  
D. Miholjac, V. Nazora 33
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Općinski sud u Osijeku
4. Općinski sud u Đakovu
5. Arhiva

## 2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- \* Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima pročišćeni tekst (NN 81/15, 94/17)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17; 39/19)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13; 65/17; 114/18; 39/19, 98/19)
- \* Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ( NN 112/17, 34/18, 36/19 )
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 121/16; 9/17)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i
- \* Zakon o pomorskom dobru (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16)
- \* 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)
- \* Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- \* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog
- \* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na
- \* Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 88/17)
- \* 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
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Pokazatelji troškova gradnje (HKA 2017)

### 3. ZADATAK

Postupajući po zahtjevu: **Stečajni upravitelj Besek Vladimir**

Izvršili smo istraživanje kako bi izradili procjenu tržišne vrijednosti nekretnine - kuće i dvije poslovne zgrade sa zemljištem u Čađavici, Zagrebačka 125 A.

nekretnine: **POSLOVNA SA ZEMLJIŠTEM, DVIJE  
ČESTICE ZEMLJIŠTA**  
na lokaciji: **Cehovska 39, 43000 Varaždin**

Procjenu treba napraviti u dobroj vjeri, na bazi dostupnih tržišno održivih podataka kao i podataka koji vam mi kao naručitelj dostavljamo.

Naručitelj:

dan kakvoće: 25.08.2021.

dan vrednovanja: 25.08.2021.

Opis nekretnine: Nekretninu čine poslovne zgrade za poljoprivredu

Osnovica za vrednovanje: **Tržišna vrijednost**

**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.**

Osobno smo obavili očevid nekretnine, te proučili lokalne i regionalne uvjete na tržištu uzevši u obzir:

- lokaciju, veličinu, infrastrukturu i iskoristivost zemljišta
- vrijednost zemljišta kao da je dostupno za izgradnju sukladno najboljoj iskoristivosti, prevladavajuće trendove, opće stanje i relativnu potražnju za nekretninama na tržištu
- kapitalizaciju očekivanih prihoda kao indikator vrijednosti za objekt koji će generirati prihode

#### **4. MAKRO LOKACIJA**

##### **Položaj grada / općine**

Naselje Čađavica je naselje smješteno u sjevernom dijelu Slavonije, po veličini je manje mjesto, općinsko središte. Samo naselje je smješten na 102 m.n.m., na ravničarskom terenu. Naselje je samo cestovno povezano, nalazi se na županijskoj prometnici Slatina-Donji Miholjac. Naselje Čađavica ima oko 678 stanovnika, općina Čađavica zauzima ukupnu površinu od 90,60 km<sup>2</sup> i ima oko 2009 stanovnika.

Prometna povezanost je cestova, dosta dobra.

izvor: <https://www.google.hr/maps/place/>

## 5. MIKRO LOKACIJA

### Položaj u gradu / naselju

Predmetne nekretnina je locirana u rubnom dijelu naselja Čađavica, u Zagrebačkoj ulici, u sklopu I zone, na uređenom i komunalno potpuno opremljenom građevinskom zemljištu, u zoni mješovite namjene. U bližoj okolini nalaze se svi bitni sadržaji. Mikro okolicu čine uglavnom obiteljske kuće. Pristup objektu moguć je direktno sa mjesne prometnice. Prometna povezanost je lošija.

izvor: <https://www.google.hr/maps/place/>

U e-prerisu **katstarskog plana** evidentirana je **k.č.br. 2062, k.o. Čađavica sa ucrtanim zgradama.**

izvor: [www.katastar.hr](http://www.katastar.hr)

## 6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

### 6.1. Zemljišna knjiga

Prema E-izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Virovitici, ZK odjel Slatina

k.o. Čađavica

z.k.ul. 4416

podul. -

datum: 24.08.2021..

U popisnom listu AI upisano je:

k.č. 2062 DVORIŠTE (1242 m2), KUĆA Čađavica, Zagrebačka ulica 125 A (148 m2), SERVISNA ZGRADA (68 m2), PUT (237 m2), SKLADIŠTE (29 m2)

---

Sveukupno: 1.724 m2

U popisnom listu All upisano je:

- 1.1 Na temelju čl. 174. Zakona o gradnji (Narodne novine broj 153/13), zabilježu se da za evidentiranje građevina sagrađenih na kčbr. 2062 (prije izmjere kčbr. 1006/4 i 1006/5) i to: kuća (broj zgrade 1423 sa 148 m2), servisna zgrada (broj zgrade 1422 sa 68 m2) i skladište (broj zgrade 1421 sa 29 m2) priloženo je Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I-944-16/13-01/11327, URBROJ: 2189-1-08-/4-17-26, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i zaštitu okoliša Virovitičko-podravske županije, od 14. rujna 2017. god.

U vlasničkom listu B upisano je:

VAGROS VARAŽDIN D.O.O., OIB: 84915765677, Zagreb, Slavonske avenije 7 --- 1/1

U teretnom listu C upisano je:

Tereta nema!

### 6.2. Katastar

**Prijepis posjedovnog lista broj 4416, k.o. Čađavica** - preuzet sa [www.katastar.hr](http://www.katastar.hr)  
Stanje na dan 24.08.2021.

1/1 KONTA IVICA, Čađavica, Vukovarska 8 (Vlasnik)

k.č 10168/2	8168	m <sup>2</sup>
k.č 10168/3	1600	m <sup>2</sup>
k.č 10168/5	48	m <sup>2</sup>
	0	m <sup>2</sup>
	0	m <sup>2</sup>
	<hr/>	
	Ukupno:	9816 m <sup>2</sup>

**Kopija katastarskog plana** - preuzeta sa [www.katastar.hr](http://www.katastar.hr)

Datum ispisa; 24.07.2021.

### 6.3. Dokumentacija o gradnji

#### Rješenje o izvedenom stanju

klasa: UP/I-944-16/13-01/11327  
izdano: 14.09.2017.

ur.broj: 2189-1-08/4-17-26  
izvršno:

#### Dozvola za uporabu

klasa: UP/I-05-3505/82  
izdano: 09.05.1983.

ur.broj:  
izvršno:

#### Rješenje za nadogradnju

klasa: UP/I-05-2099/83  
izdano: 20.07.1983.

ur.broj:  
izvršno:

### 6.4. Legalitet i napomene o nekretnini

#### Usklađenost zemljišne knjige i katastra

Stanje prema upisu je usklađeno.

#### Usklađenost izvedenog stanja i katastra / zemljišne knjige

Izvedeno stanje je usklađeno sa u zemljišnim knjigama i u katastarskim operatima.

#### Pristup nekretnine javnoj prometnoj površini

Nekretnina ima neposredan pristup na javno prometnu površinu kč. br. 3081, k.o. Čađavica, u zku upisana kao Zagrebačka ulica, u vlasništvu Republike Hrvatske-javno dobro u općoj uporabi.

#### Legalitet nekretnine

Za legalitet nekretnine priložena je dokumentacija:

- Rješenje o izvedenom stanju
- Dozvola za uporabu

Očevidom na licu mjesta i pregledom dokumentacije utvrđeno je slijedeće:

Na uvid je dana Snimka izvedenog stanja, br.pr.; 103/15-A2 pd lipnja 2015.g. izrađen po tvrtki MAGNATI d.o.o. Slatina

Vizualnim pregledom građevina i priložene dokumentacije može se potvrditi legalitet procjenjivanih zgrada.

#### Upis pozitivne zabilježbe

Upisana je !

## 7. OPIS NEKRETNINE

### 7.1. Iskaz površina

PROSTORIJA	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef. neto	NKP m <sup>2</sup>	koef. bruto	BGP m <sup>2</sup>	h m	BV m <sup>3</sup>
<b>STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA</b>							
<b>Prizemlje - poslovni dio</b>					<b>KBR=</b>	<b>1,12</b>	
	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	6,72	0,00
prostor zgrade	693,00	1,00	693,00	1,00	776,16	3,86	2995,98
	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	3,86	0,00
	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	3,86	0,00
<b>ukupno prizemlje :</b>	<b>693,00</b>		<b>693,00</b>		<b>776,16</b>		<b>2.995,98</b>
<b>Kat - poslovni dio</b>					<b>KBR=</b>	<b>1,21</b>	
	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	2,67	0,00
prostor zgrade	641,00	1,00	641,00	1,00	776,06	2,67	2072,08
	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	2,67	0,00
	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	2,67	0,00
	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	2,67	0,00
	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	2,67	0,00
	0,00	0,35	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
	0,00	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
balkon	0,00	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>ukupno kat :</b>	<b>641,00</b>		<b>641,00</b>		<b>776,06</b>		<b>2.072,08</b>
<b>Ukupno STAMBENO-POSLOVNA :</b>	<b>1.334,00</b>		<b>1.334,00</b>		<b>1.552,22</b>		<b>5.068,05</b>
<b>SERVISNA ZGRADA</b>							
					<b>KBR=</b>	<b>1,20</b>	
radiona	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	4,30	0,00
ostava	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	2,35	0,00
nadstrešnica	0,00	0,35	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00
<b>ukupno SERVISNA:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>SKLADIŠTE</b>							
					<b>KBR=</b>	<b>1,26</b>	
	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	2,57	0,00
	0,00	1,00	0,00	1,00	0,00	2,73	0,00
<b>ukupno SKLADIŠTE:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
<b>UKUPNO:</b>	<b>1.334,00</b>		<b>1.334,00</b>		<b>1.552,22</b>		<b>5.068,05</b>
<b>PUT</b>							
					<b>KBR=</b>	<b>1,00</b>	
okoliš	500,00	0,10	50,00	1,00	500,00	0,00	0,00
<b>ukupno površine:</b>	<b>500,00</b>		<b>50,00</b>		<b>500,00</b>		<b>0,00</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>1.834,00</b>		<b>1.384,00</b>		<b>2.052,22</b>		<b>5.068,05</b>

**REKAPITULACIJA**

BGP = 2.052,22 m<sup>2</sup>

NKP = 1.334,00 m<sup>2</sup>

BV = 5.068,05 m<sup>3</sup>

## 7.2. Konstrukcija i materijali

### POSLOVNA ZGRADA

- katnost:	prizemlje + kat
- godina izgradnje:	1983
- godina obnove:	2018    obnova krovišta, novi pokrov od termopanela cjelokupna adaptacija stambenog prostora na katu
- temelji:	AB trakasti, temelji samci
- nosiva konstrukcija:	zidana sa vertikalim i horizontalnim serklažima
- međukatna konstrukcija	puna AB ploča
- zidovi	puna i blok blok opeka
- krov i pokrov:	kosi, drvena, sendvič lim
- pročelje:	obična žbuka+sep
- obrada podova:	estrih, keramika, daska
- obrada unutrašnjih zidova:	žbuka+boja
- fasadni otvori	drvo+izo staklo
- unutarnja stolarija	drvena puna
- grijanje	poslovni:peći na kruto gorivo stambeni: centralno na plin
- sanitarna oprema	standardna
- ostalo:	klima

### SERVISNA ZGRADA

- katnost:	prizemlje
- godina izgradnje:	1987
- godina obnove:	
- temelji:	AB temelji
- nosiva konstrukcija:	zidana sa vertikalim i horizontalnim serklažima, dio čelična konstrukcija
- krov i pokrov:	kosi, metalna, salonit ploče
- pročelje:	žbuka+sep
- obrada podova:	veći dio zaglađeni beton, dio keramika
- obrada unutrašnjih zidova:	žbuka i boja
- fasadni otvori	metalna vrata, dio drvena stolarija
- grijanje	peć na kruto gorivo
- ostalo:	-

### SKLADIŠTE

- katnost:	prizemlje
- godina izgradnje:	1990
- godina obnove:	
- temelji:	beton
- nosiva konstrukcija:	zidana blok opeka
- pregradni zidovi	puna opeka
- krov i pokrov:	kosi, salonit ploče
- pročelje:	žbuka+sep
- obrada podova:	zaglađeni beton, dio keramika
- obrada unutrašnjih zidova:	žbuka+boja
- fasadni otvori	metalna vrata, dio drvena stolarija
- unutarnja stolarija	drvena
- sanitarije	standardna
- grijanje	-

## **PUT**

- |                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| - katnost:             | u nivou terena               |
| - godina izgradnje:    | 2010                         |
| - temelji:             | kamen                        |
| - nosiva konstrukcija: | tucanički kolovoz, dio beton |

### **7.3. Infrastruktura**

Zgrade su priključena na komunalne sustave:

- elektro energetska mreža, angažirana snaga 70 kwh
- vodovodna mreža
- septička
- plin

### **7.4. Ostale karakteristike**

- |                                     |                                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------|
| - Štetne emisije u okruženju        | Vizualnim pregledom nije utvrđeno |
| - Promet u mirovanju                | Na parceli                        |
| - Karakteristike okolnih nekretnina | Stambeni objekti, dio poslovni    |

### **7.5. Analiza najbolje i najekonomičnije namjene**

- |                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| - Sadašnje korištenje nekretnine     | Poslovni kao poslovni,<br>Stambeni kao stambeni                      |
| - Mogućnost alternativnog korištenja | Ne   |
| - Mišljenje                          | Nekretnina je trenutno u svojoj najboljoj i najekonomičnijoj namjeni |

### **7.6. Doprinosi i priključci**

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu Grada. Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o izmjeni uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 83/2015).

Procjenjivana nekretnina se, temeljem odredbi navedene Uredbe nalazi u Zoni C.

## **8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

Indeks razvijenosti prema MRRFEU za naselje Čađavica iznosi 90,434 (1. skupina od ukupno 8). Naselje Čađavica karakterizira slaba tržišna aktivnost glede kupoprodajene nekretnine. Detaljno provedenim istraživanjem kao i analizom internetskih portala (Go home, Burza nekretnina, Njuškalo i slično) utvrđeno je da ne postoji ponuda ovakvog tipa nekretnina (izvor: Go home). Sustav eNekretnine za posljednje 4 godine ne sadrži niti jednu ostvarenu transakciju za poslovne zgrade. Ovi podaci će se primijeniti u izračunu vrijednosti nekretnine.

## 9. ODABIR METODE PROCJENJIVANJA I OBRAZLOŽENJE

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

### **poredbena metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

### **prihodovna metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

### **troškovna metoda**

Primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

### 9.1. Odabir metode procjenjivanja

Procjenjivana nekretnina se koristi za potrebe vlasnika. Nekretnina prema svom načinu korištenja i obilježjima može generirati prihode. Isto tako, na tržištu u široj okolici ima podataka o eventualnim transakcijama sličnih objekata ili zakupima.

S obzirom na sve prethodno navedeno, procjena vrijednosti izraditi će se TROŠKOVNOM metodom i PRIHODOVNOM metodom za potrebe usporedbe, a podaci uporabljeni u odabranoj metodologiji kao i koeficijent prilagodbe, uobičajeni su na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

Zemljište će biti procjenjeno poredbenom metodom.

## 9.2. Prikaz i analiza podataka za zemljišta

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor poredbenih nekretnina: eNekretnine

### Poredba 1:

Građevinsko zemljište u izgrađenom građevinskom području naselja Čađavica.

Katastarska općina: Varaždin

Katastarska čestica: 101222

ID ZKC 1500602

Obilježja:

1€ =

kategorija: I  
veličina zemljišta: 2.263,00 (m<sup>2</sup>)  
cijena: 299.000,00 (kn) 39.687,58 (€)

srednji tečaj HNB-a: 7,533843 kn

17,54 €/m<sup>2</sup>

datum:	07/2020
ID ZKC	1500602
Datum pregleda	15.9.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4556937
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.09.2021
Površina u prometu	2.263,00
Vrijednost nekretnine (KN)	299.000,00
Datum ugovora	22.07.2020
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>NE</li><li>25</li><li>NE</li><li>NE</li></ul>



### Poredba 2:

Građevinsko zemljište u izgrađenom građevinskom području naselja Slatina.

Katastarska općina: Varaždin

Katastarska čestica: 10308/2

ID ZKC 1498363

Obilježja:

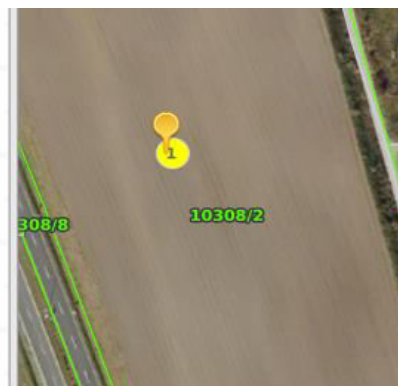
1€ =

kategorija: I  
veličina zemljišta: 7.501,00 (m<sup>2</sup>)  
cijena: 790.209,34 (kn) 104.470,07 (€)

srednji tečaj HNB-a: 7,563978 kn

datum: 7/2020

ID ZKC	1498363
Datum pregleda	15.9.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4554453
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.09.2021
Površina u prometu	7.501,00
Vrijednost nekretnine (KN)	790.209,34
Datum ugovora	20.08.2020
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>NE</li><li>25</li><li>NE</li><li>NE</li></ul>



### Poredba 3:

Građevinsko zemljište u izgrađenom građevinskom području naselja Viljevo.

Katastarska općina: Varaždin

Katastarska čestica: 10301/8

ID ZKC 1144931

Obilježja:

kategorija: I  
 veličina zemljišta: 4.000,00 (m2)  
 cijena: 337.540,00 (kn) 45.756,56 (€)  
 datum: 5/2018

1€ =  
srednji tečaj HNB-a: 7,376865 kn

11,44 €/m2

ID ZKC	868705
Datum pregleda	15.9.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3768005
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	4.000,00
Vrijednost nekretnine (KN)	337.540,00
Datum ugovora	12.03.2018
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	25



### LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA

**P** lokacija predmetne nekretnine

**u1** lokacija usporednih nekretnina

\* Poredbene nekretnine nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

### 9.3. Međuvremensko izjednačenje

13.1.3.

**INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>**  
**HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>**  
**Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.**  
**Users are kindly requested to state the source.**

Godina Year		Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>				
			ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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

[https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2017/13-01-02\\_02\\_2017.htm](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2017/13-01-02_02_2017.htm)

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Varaždin	Varaždin	Varaždin		
Katastarska čestica:	101222	10308/2	10301/8		
Datum transakcije:	9/2020	7/2020	5/2018		
Površina (m2) :	2.263,00	7.501,00	4.000,00		
Prodajna vrijednost (€):	39.688	104.470	45.757		
Cijena (€/m2) :	17,54	13,93	11,44		
Cijena (kn/m2) :	131	104	86		
Indeks / dan transakcije:	113,35	113,35	98,94		
Indeks / dan vrednovanja:	115,71	115,71	115,71		
Korekcijski faktor:	1,02	1,02	1,17		
Međuv.izjedn.cij. (kn/m2):	133,99	106,41	100,13		

#### 9.4. Interkvalitativno izjednačenje

(s analizom i isključenjem neodgovarajućih poredbi)

PREDMET PROCJENE:		ZEMLJIŠTE			
Kategorija:	I. kategorija				
Mjera korištenja (Kis):	-				
Veličina (m2):	9.816,00				
Redni broj - usporedbe	1	2	3		
Katastarska općina:	Varaždin	Varaždin	Varaždin		
Katastarska čestica:	101222	10308/2	10301/8		
Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):	133,99	106,41	100,13		
Kategorija	I	I	I		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Lokacija (atraktivnost):	bolja	bolja	lošija		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Veličina:	2.263	7.501	4.000		
Prilagodba	-15%	0%	-10%		
Fizičke karakteristike:	slične	slične	slične		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Zagađenja:	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Uklanjanje objekta	ne	ne	ne		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Ostalo - oblik čestice:	nepravilan	sličan	sličan		
Prilagodba	0%	0%	0%		
Korigirana vrijednost (%):	-15%	0%	-10%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
Korigirana vrijednost (kn):	113,89	106,41	90,11		

STATISTIKA					
Prosjek:	103,47				
Odstupanja od prosjeka:	10,42	2,94	-13,36		
Kvadrat odstupanja:	108,59	8,63	178,44		
suma	295,66				
Standardno odstupanje:	9,93	9,59%			
Pravilo dva-sigma (±)	19,85				
Odstupanja od prosjeka:	10,07%	2,84%	-12,91%		
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne		
Odstupanja od ±30%:	ne	ne	ne		

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m2):	<b>103,47</b>
Prosječna vrijednost (€/m2):	<b>13,83</b>
Vrijednost nekretnine (kn)	<b>1.015.688,83</b>
Vrijednost nekretnine (eur)	<b>135.706,27</b>

## 9.5. Troškovna metoda

### Faktor korištenja zgrade (FK)

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNINI - POSLOVNA ZGRADA	
Godina izgradnje objekta	2008
Starost objekta	13
Tip nekretnine	Proizvodne građevine, radionice (masivne)
Održivi vijek korištenja (granice)	30 - 60
Održivi vijek korištenja (odabrano)	60
<b>Faktor korištenja zgrade:</b>	
A - lokacija / tržište	3,0
B - zgrada općenito	2,0
C - stanje zgrade	1,0
<b>FK odabrano:</b>	<b>3,0</b>
Relativna starost	21,67%
OOVK (%)	52
OOVK (god)	31,20
Zamjenska starost zgrade	28,80
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	48,00%

PODACI O NEKRETNINI - SERVISNA ZGRADA	
Godina izgradnje objekta	1987
Starost objekta	34
Tip nekretnine	Hale (masivne)
Održivi vijek korištenja (granice)	30 - 60
Održivi vijek korištenja (odabrano)	60
<b>Faktor korištenja zgrade:</b>	
A - lokacija / tržište	3,0
B - zgrada općenito	2,5
C - stanje zgrade	2,0
<b>FK odabrano:</b>	<b>3,0</b>
Relativna starost	56,67%
OOVK (%)	44
OOVK (god)	26,40
Zamjenska starost zgrade	33,60
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	56,00%

<b>PODACI O NEKRETNINI - SKLADIŠTE</b>	
Godina izgradnje objekta	1990
Starost objekta	31
Tip nekretnine	Hale (masivne)
Održivi vijek korištenja (granice)	30 - 60
Održivi vijek korištenja (odabrano)	60
<b>Faktor korištenja zgrade:</b>	
A - lokacija / tržište	3,0
B - zgrada općenito	3,0
C - stanje zgrade	2,0
<b>FK odabrano:</b>	<b>3,0</b>
Relativna starost	51,67%
OOVK (%)	44
OOVK (god)	26,40
Zamjenska starost zgrade	33,60
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	56,00%
<b>PODACI O NEKRETNINI - PUT</b>	
Godina izgradnje objekta	2008
Starost objekta	13
Tip nekretnine	Građevine za parkiranje motornih vozila (skupne garaže, podzemne/nadzemne garaže)
Održivi vijek korištenja (granice)	40 - 60
Održivi vijek korištenja (odabrano)	40
<b>Faktor korištenja zgrade:</b>	
A - lokacija / tržište	3,0
B - zgrada općenito	2,0
C - stanje zgrade	1,0
<b>FK odabrano:</b>	<b>3,0</b>
Relativna starost	32,50%
OOVK (%)	48
OOVK (god)	19,20
Zamjenska starost zgrade	20,80
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	52,00%

## Pokazatelji troškova građenja

Vrsta zgrade	Poslovne zgrade srednjeg standarda	Bolnice	Osnovne škole i opće srednje škole	Srednje strukovne škole	Vrtići srednji standard	Sportske dvorane (27/45)	Kuće jednostavnog standarda	Stamb. niz. srednjeg standarda	Višestambene zgrade srednjeg standarda	Domovi za starije	Hoteli srednjeg standarda	Industrijski proizvodni objekti	
<b>Troškovi</b>													
<b>Konstrukcija</b>													
građevna jama	1,4%	1,6%	1,5%	1,0%	1,3%	1,8%	3,0%	1,4%	4,0%	1,6%	2,3%	2,6%	
temeljenje	8,5%	8,9%	11,3%	8,9%	11,9%	12,6%	8,4%	7,2%	4,8%	10,1%	4,4%	17,7%	
vanjski zidovi	25,4%	19,0%	24,8%	20,3%	23,7%	16,9%	33,6%	27,2%	23,6%	16,6%	12,2%	20,4%	
unutarnji zidovi	14,3%	15,5%	11,3%	9,8%	14,2%	9,0%	11,9%	13,9%	15,1%	17,2%	16,5%	8,6%	
stropovi	12,8%	12,4%	8,8%	8,8%	3,9%	4,4%	15,8%	15,4%	17,7%	9,3%	15,6%	3,3%	
krovovi	9,6%	9,0%	14,3%	16,5%	18,3%	22,2%	10,7%	11,4%	8,4%	10,6%	5,1%	20,6%	
građevinske ugradnje	0,7%	0,8%	0,7%	1,6%	2,3%	4,8%	-	1,0%	1,2%	0,5%	9,5%	-	
ostale građ. konstr.	3,6%	3,4%	4,1%	3,8%	3,0%	5,6%	2,4%	2,7%	4,8%	3,0%	2,5%	2,0%	
<b>ukupno konstr.</b>	<b>76,3%</b>	<b>70,6%</b>	<b>76,8%</b>	<b>70,7%</b>	<b>78,6%</b>	<b>77,3%</b>	<b>85,8%</b>	<b>80,2%</b>	<b>79,6%</b>	<b>68,9%</b>	<b>68,1%</b>	<b>75,2%</b>	
<b>Instalacije</b>													
odvodnja, voda, plin	3,6%	5,0%	3,4%	4,2%	6,3%	5,4%	4,9%	7,3%	7,6%	9,7%	8,0%	3,2%	
grijanje	5,7%	2,4%	4,8%	4,1%	5,7%	6,7%	5,9%	5,0%	5,2%	4,0%	5,9%	3,2%	
obrada zraka	2,1%	4,9%	2,5%	4,5%	2,2%	3,9%	0,0%	2,6%	0,5%	3,2%	4,9%	1,2%	
jaka struja	7,5%	9,4%	7,3%	9,0%	5,8%	5,1%	2,8%	4,1%	4,4%	7,1%	5,3%	8,3%	
telekom i informatika	3,0%	3,6%	1,5%	2,3%	1,2%	0,8%	0,5%	0,9%	0,4%	3,6%	0,9%	1,1%	
transportni uređaji	0,7%	2,0%	0,9%	0,9%	0,1%	0,4%	-	-	2,6%	1,2%	2,7%	0,8%	
postrojenja za korištenje	0,4%	0,7%	1,6%	2,3%	-	0,1%	-	-	-	2,3%	3,9%	6,8%	
automatika zgrade	0,7%	1,2%	0,8%	2,0%	-	0,2%	-	-	-	0,1%	-	0,2%	
ostale instalacije	0,0%	0,1%	0,5%	0,0%	0,2%	0,1%	-	-	-	0,1%	0,1%	-	
<b>ukupno instalacije</b>	<b>23,7%</b>	<b>29,3%</b>	<b>23,3%</b>	<b>29,3%</b>	<b>21,5%</b>	<b>22,7%</b>	<b>14,1%</b>	<b>19,9%</b>	<b>20,7%</b>	<b>31,3%</b>	<b>31,7%</b>	<b>24,8%</b>	
<b>Sveukupno</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (€)	od	601	701	648	608	688	708	401	414	428	528	715	374
	sred.	775	868	788	775	828	855	434	461	501	608	842	454
	do	1.082	1.002	962	1.002	975	1.009	461	508	621	708	1.156	501
1 Eur= 7,48 Kn													
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (Kn)	od	4.500	5.250	4.850	4.550	5.150	5.300	3.000	3.100	3.200	3.950	5.350	2.800
	sred.	5.800	6.500	5.900	5.800	6.200	6.400	3.250	3.450	3.750	4.550	6.300	3.400
	do	8.100	7.500	7.200	7.500	7.300	7.550	3.450	3.800	4.650	5.300	8.650	3.750
Troškovi gradnje / m2 BRP, bez PDV-a (usvojeno)	(€)												
	(Kn)												

Izvor: Hrvatska komora arhitekata, 2017. godina

<b>POSLOVNA ZGRADA</b>			
<b>Elementi izračuna:</b>			<b>VRIJEDNOST (kn)</b>
<b>BGP objekta</b>	<b>1.552,22 m2</b>	1 eur = 7,48 kn	
<b>BV objekta</b>	<b>5.068,05 m3</b>		
Komunalni doprinos	35,00 kn / m3	4,68 eur / m2	177.381,90 kn
Vodni doprinos	5,03 kn / m3	0,67 eur / m2	25.492,31 kn
Troškovi komunalnih priključaka			138.500,00 kn
Tehnička dokumentacija			215.370,34 kn
Ostali troškovi (takse,...)			15.000,00 kn
<b>Ukupni troškovi</b>			<b>571.744,56 kn</b>
<b>Nova građevinska vrijednost</b>	4.625,00 kn	617,95 eur	<b>7.179.011,49 kn</b>
<b>* na odabrane troškove gradnje je obračunat PDV</b>			
<b>Nova građevinska vrijednost</b>			
<b>koeficijent dovršenosti:</b>		<b>1,00</b>	<b>7.179.011,49 kn</b>
<b>Umanjenje vrijednosti</b>			
Starost objekta			13
Održivi vijek korištenja			60
Relativna starost			21,67%
Obračunska površina (NKP) m2			1.552,22
OOVK (%)			52
OOVK (god)			31,20
Zamjenska starost zgrade			28,80
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade			48,00%
<b>Preostala vrijednost zgrade</b>			<b>3.733.085,97</b>
<b>Ukupna vrijednost</b>			
Vrijednost zgrada			3.733.085,97 kn
Komunalni doprinos			177.381,90 kn
Vodni doprinos			25.492,31 kn
Troškovi komunalnih priključaka			138.500,00 kn
Tehnička dokumentacija			215.370,34 kn
Ostali troškovi (takse,...)			15.000,00 kn
Dodatni troškovi za uklanjanje nedostataka / štete / legalizacija			0,00 kn
<b>Preliminarna vrijednost nekretnine</b>			<b>4.304.830,53 kn</b>

**SERVISNA ZGRADA**

Elementi izračuna:			VRIJEDNOST (kn)
<b>BGP objekta</b>	<b>0,00 m2</b>	1 eur = 7,48 kn	
<b>BV objekta</b>	<b>0,00 m3</b>		
Komunalni doprinos	2,00 kn / m3	0,27 eur / m2	0,00 kn
Vodni doprinos	0,90 kn / m3	0,12 eur / m2	0,00 kn
Troškovi komunalnih priključaka			0,00 kn
Tehnička dokumentacija			0,00 kn
Ostali troškovi (takse,...)			1.000,00 kn
<b>Ukupni troškovi</b>			<b>1.000,00 kn</b>
<b>Nova građevinska vrijednost</b>	3.750,00 kn	501,04 eur	<b>0,00 kn</b>
<b>* na odabrane troškove gradnje je obračunat PDV</b>			
<b>Nova građevinska vrijednost</b>			
<b>koeficijent dovršenosti:</b>		<b>1,00</b>	<b>0,00 kn</b>
<b>Umanjenje vrijednosti</b>			
Starost objekta			34
Održivi vijek korištenja			60
Relativna starost			56,67%
Obračunska površina (NKP) m2			0,00
OOVK (%)			44
OOVK (god)			26,40
Zamjenska starost zgrade			33,60
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade			56,00%
<b>Preostala vrijednost zgrade</b>			<b>0,00</b>
<b>Ukupna vrijednost</b>			
Vrijednost zgrada			0,00 kn
Komunalni doprinos			0,00 kn
Vodni doprinos			0,00 kn
Troškovi komunalnih priključaka			0,00 kn
Tehnička dokumentacija			0,00 kn
Ostali troškovi (takse,...)			1.000,00 kn
Dodatni troškovi za uklanjanje nedostataka / štete / legalizacija			0,00 kn
<b>Preliminarna vrijednost nekretnine</b>			<b>1.000,00 kn</b>

**SKLADIŠTE**

Elementi izračuna:			VRIJEDNOST (kn)
<b>NKP objekta</b>	<b>0,00 m2</b>	1 eur = 7,48 kn	
<b>BV objekta</b>	<b>0,00 m3</b>		
Komunalni doprinos	2,00 kn / m3	0,27 eur / m2	0,00 kn
Vodni doprinos	0,93 kn / m3	0,12 eur / m2	0,00 kn
Troškovi komunalnih priključaka			0,00 kn
Tehnička dokumentacija			0,00 kn
Ostali troškovi (takse,...)			500,00 kn
<b>Ukupni troškovi</b>			<b>500,00 kn</b>
<b>Nova građevinska vrijednost</b>	2.625,00 kn	350,73 eur	<b>0,00 kn</b>
<b>* na odabrane troškove gradnje je obračunat PDV</b>			
<b>Nova građevinska vrijednost</b>			
<b>koeficijent dovršenosti:</b>		<b>1,00</b>	<b>0,00 kn</b>
<b>Umanjenje vrijednosti</b>			
Starost objekta			31
Održivi vijek korištenja			60
Relativna starost			51,67%
Obračunska površina (NKP) m2			0,00
OOVK (%)			44
OOVK (god)			26
Zamjenska starost zgrade			34
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade			56%
<b>Preostala vrijednost zgrade</b>			<b>0,00</b>
<b>Ukupna vrijednost</b>			
Vrijednost zgrada			0,00 kn
Komunalni doprinos			0,00 kn
Vodni doprinos			0,00 kn
Troškovi komunalnih priključaka			0,00 kn
Tehnička dokumentacija			0,00 kn
Ostali troškovi: vrijednost kotlova i strojarske opreme			0,00 kn
Dodatni troškovi za uklanjanje nedostataka / štete / legalizacija			0,00 kn
<b>Preliminarna vrijednost nekretnine</b>			<b>0,00 kn</b>

**PUT**

Elementi izračuna:			VRIJEDNOST (kn)
<b>NP objekta</b>	<b>600,00 m2</b>	1 eur = 7,48 kn	
<b>BV objekta</b>	<b>0,00 m3</b>		
Komunalni doprinos	0,00 kn / m3	0,00 eur / m2	0,00 kn
Vodni doprinos	0,00 kn / m3	0,00 eur / m2	0,00 kn
Troškovi komunalnih priključaka			0,00 kn
Tehnička dokumentacija			1.575,00 kn
Ostali troškovi (takse,...)			0,00 kn
<b>Ukupni troškovi</b>			<b>1.575,00 kn</b>
<b>Nova građevinska vrijednost</b>	<b>262,50 kn</b>	<b>35,07 eur</b>	<b>157.500,00 kn</b>
<b>* na odabrane troškove gradnje je obračunat PDV</b>			
<b>Nova građevinska vrijednost</b>			
<b>koeficijent dovršenosti:</b>		<b>1,00</b>	<b>157.500,00 kn</b>
<b>Umanjenje vrijednosti</b>			
Starost objekta			13
Održivi vijek korištenja			40
Relativna starost			32,50%
Obračunska površina (NKP) m2			600,00
OOVK (%)			48
OOVK (god)			19
Zamjenska starost zgrade			21
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade			52%
<b>Preostala vrijednost građevine</b>			<b>75.600,00</b>
<b>Ukupna vrijednost</b>			
Vrijednost zgrada			75.600,00 kn
Komunalni doprinos			0,00 kn
Vodni doprinos			0,00 kn
Troškovi komunalnih priključaka			0,00 kn
Tehnička dokumentacija			1.575,00 kn
Ostali troškovi:			0,00 kn
Dodatni troškovi za uklanjanje nedostataka / štete / legalizacija			0,00 kn
<b>Preliminarna vrijednost nekretnine</b>			<b>77.175,00 kn</b>

## REKAPITULACIJA

<b>Ukupna vrijednost</b>	
POSLOVNA ZGRADA	4.304.830,53 kn
SERVISNA ZGRADA	1.000,00 kn
SKLADIŠTE	0,00 kn
PUT	77.175,00 kn
Vrijednost zemljišta	1.015.688,83 kn
Troškovi vanjskog uređenja - ograda, betonske površine	0,00 kn
<b>Preliminarna vrijednost nekretnine</b>	<b>5.398.694,36 kn</b>

Koeficijent za prilagodbu = 0,75

<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>	<b>4.049.020,77 kn</b>
--------------------------------------	------------------------

Za predmetnu nekretninu nisu pronađeni podaci za prilagodbu tržištu, pa se odabire vrijednost koeficijenta 0,75

**zaokruženo**                      **4.049.000**                      **Kn**  
   **541.000**                                      **€**

## 9.6. Prihodovna metoda

### Prikaz i analiza podataka poredbenih nekretnina - ZAKUP

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji  
Izvor poredbenih nekretnina: e-nekretnine

<b>Poredba 1:</b>	Slatina				ID ZKC: 124014
	Poslovni prostor u prizemlju				
Obilježja:	površina (NKP)	3000,00 (m2)	=	2,00 (€/m2)	
	cijena:	44.587,12 (kn)		tečaj HNB-a:	7,43
	cijena:	6.000,00 (€)		k.o. Podravska Slatina	k.č. 1509/3
	datum transakcije:	16.04.2019.		položaj u objektu:	-
	namjena:	poslovna		god. izgradnje:	- g.

<b>Poredba 2:</b>	Osijek				ID ZKC: 1280699
	Poslovni prostor				
Obilježja:	površina (NKP)	1260,00 (m2)	=	3,00 (€/m2)	
	cijena:	27.969,59 (kn)		tečaj HNB-a:	7,40
	cijena:	3.780,00 (€)		k.o. Osijek	k.č. 9770/153
	datum transakcije:	19.6.2019.		položaj u objektu:	-
	namjena:	poslovna		god. izgradnje:	- g.

<b>Poredba 3:</b>	Osijek				ID ZKC: 1227905
	Poslovni prostor u prizemlju				
Obilježja:	površina (NKP)	729,00 (m2)	=	2,62 (€/m2)	
	cijena:	14.178,04 (kn)		tečaj HNB-a:	7,43
	cijena:	1.909,24 (€)		k.o. Osijek	k.č. 10781/18
	datum transakcije:	23.04.2019.		položaj u objektu:	-
	namjena:	poslovna		god. izgradnje:	- g.

#### LOKACIJA POREDBENIH NEKRETNINA

**U1** - lokacija usporednih nekretnina

**P** - lokacija predmetne nekretnine

## Međuvremensko izjednačenje

13.1.3.

**INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>**  
**HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>**  
**Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.**  
**Users are kindly requested to state the source.**

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU  
 REPUBLIKE HRVATSKE  
 CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Indeksi (Ø 2015. = 100)<sup>2)</sup>  
 Indices (Ø 2015 = 100)<sup>2)</sup>

Godina	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
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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

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

Redni broj	1	2	3		
Katastarska općina:	Podravska Slatina	Osijek	Osijek		
Katastarska čestica:	1509/3	9770/153	10781/18		
Datum transakcije:	16.04.2019.	19.06.2019.	23.04.2019.		
Površina (m <sup>2</sup> ):	3000,00	1260,00	729,00		
Vrijednost najma (€):	6.000	3.780	1.909		
Cijena (€/m <sup>2</sup> ):	2,00	3,00	2,62		
Cijena (kn/m <sup>2</sup> ):	15	22	20		
Indeks / dan transakcije:	102,24	102,24	102,24		
Indeks / dan vrednovanja:	115,71	115,71	115,71		
Korekcijski faktor:	1,13	1,13	1,13		
Indeks razvijenosti Poredbene nekretnine	97,83	106,211	106,211		
Indeks razvijenosti procjenjivane nekretnine	90,434	90,434	90,434		
Korekcijski faktor:	0,92	0,85	0,85		
Međuvremensko i prema indeksu razvijenosti izjednačenje cijena (kn/m <sup>2</sup> ):	15,66	21,64	18,89		

**Analiza sa isključenjem neodgovarajućih poredbi  
Interkvalitativno izjednačenje**

PREDMET PROCJENE:	Površina	Starost	Stanje	Adaptacija	Parkiranje
		1334,00	2	dobro	da
<b>Redni broj - usporedbe</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>		
<b>Katastarska općina:</b>	Podravska Slatina	Osijek	Osijek		
<b>Katastarska čestica:</b>	1509/3	9770/153	10781/18		
<b>Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m2):</b>	15,66	21,64	18,89		
<b>Atraktivnost (lokacija)</b>	bolja	puno bolja	puno bolja		
Prilagodba	-10%	-25%	-25%		
<b>Veličina</b>	3.000,00	1.260,00	729,00		
Prilagodba	25%	15%	5%		
<b>Starost</b>	-	-	-		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Stanje nekretnine</b>	slična	slična	slična		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Ostalo</b>	-	-	-		
Prilagodba	0%	0%	0%		
<b>Korigirana vrijednost (%):</b>	15%	-10%	-20%		
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne		
<b>Korigirana vrijednost (kn):</b>	18,01	19,47	15,11		
<b>STATISTIKA</b>					
Prosjek:	17,53				
Odstupanja od prosjeka:	0,48	1,94	-2,42		
Kvadrat odstupanja:	0,23	3,77	5,86		
suma	9,86				
Standardno odstupanje:	1,81	10,34%			
<b>Pravilo dva-sigma (±)</b>	3,63				
<b>Odstupanja od prosjeka:</b>	2,73%	11,08%	-13,80%		
<b>Odstupanja od dva-sigma:</b>	ne	ne	ne		
<b>PREDMET PROCJENE:</b>					
Prosječna vrijednost (kn/m2):	<b>17,53</b>				
Prosječna vrijednost (€/m2):	<b>2,34</b>				

## Faktor korištenja zgrade (FK)

		<b>A lokacija/tržište</b>	<b>B- zgrada općenito</b>	<b>C-stanje zgrade</b>
<b>1</b>	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
<b>2</b>	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
<b>3</b>	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
<b>4</b>	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
<b>5</b>	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

Troškovi gospodarenja se u načelu utvrđuju kao uobičajeni i građevini prikladni troškovi uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja prema iskustvenim stopama.

Troškovi upravljanja nekretninom utvrđuju se prema vrsti nekretnine, podjeli predmeta procjene vrijednosti u korisne jedinice i odnosima na lokalnom tržištu. Tarife se mogu prikazati bilo kao omjer jedinice najma i unajmljene površine, odnosno kao postotak osnovnog zakupa/najma.

U troškove održavanja ulaze troškovi redovitog održavanja, izvanrednih radova i poboljšica prema posebnim propisima kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava i posebnim propisima kojima se uređuje gradnja.

Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine ovisi o stanju i vrsti nekretnine kao i o položaju na lokalnom tržištu uz uzimanje u obzir predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja. Visina rizika gubitka najamnine i zakupnine može se prikazati kao postotak osnovnog zakupa/najma.



## 9.6. Rekapitulacija vrijednosti

Provedenim izračunom različitim metodama dobivene su niže navedene vrijednosti procjenjivane nekretnine:

	Vrijednost kn	Vrijednost €	€/m <sup>2</sup>
Troškovna metoda	4.049.000,00	541.000,00	295
Prihodovna metoda	4.020.000,00	537.100,00	293

S obzirom na provedene postupke procjene vrijednosti nekretnine procjenjujem prihvatljivijim odabir prihodovne metode procjene vrijednosti nekretnine.

## 10. ZAKLJUČAK O PROCJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

Temeljem prethodno navedenih podataka o nekretnini koja je predmet procjene, a koja je:

**POSLOVNA SA ZEMLJIŠTEM, DVIJE ČESTICE ZEMLJIŠTA**

**k.č.**

na lokaciji:

**Cehovska 39, 43000 Varaždin**

na dan kakvoće: 25.08.2021.

na dan vrednovanja: 25.08.2021.

dajemo mišljenje o procjenjenoj vrijednosti nekretnine:

tečaj HNB na dan procjenjivanja : 7,48 kn

<b>zaokruženo</b>	<b>4.020.000</b>	<b>Kn</b>
	<b>537.100</b>	<b>€</b>

**Navedeni iznosi sadrži PDV.**

### IZJAVA PROCJENITELJA:

Izveštaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom

Prilikom izrade izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti

Donji Miholjac, 15.09.20201.

Procjenu izradio :

Ivić Miroslav, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

## 11. UPORABA DOKUMENTA

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom.
- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika.
- Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).
- Naša tvrtka ima potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti.
- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.
- Za potrebe ovog izvještaja nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.
- Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom izvještaju temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.
- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.
- Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), osobama i tvrtkama koje su posebno autorizirane od strane Procjenitelja, kao i zastupnicima Naručitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.
- 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.
- Ovaj izvještaj je izrađen u svrhu zasnivanja založnog prava na procjenjenoj nekretnini, i nije dozvoljeno korištenje u druge svrhe.
- Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishoda akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.
- Procjenitelj u postupku procjene nije utvrdio postojanje neupisanih prava, tereta, niti drugih ograničavajućih okolnosti.

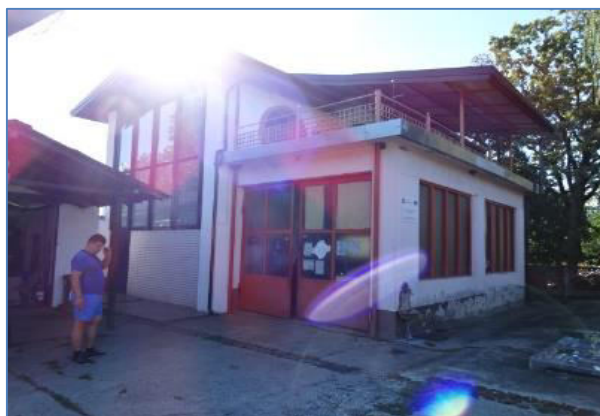
Izjavu dao :

Ivić Miroslav, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene

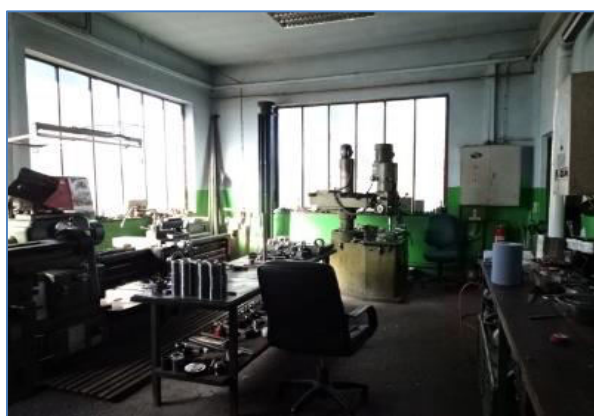
## 12. PRILOZI

### FOTOGRAFIJE NEKRETNINE

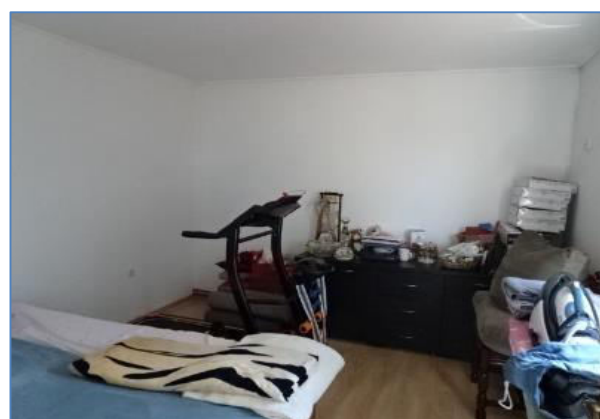
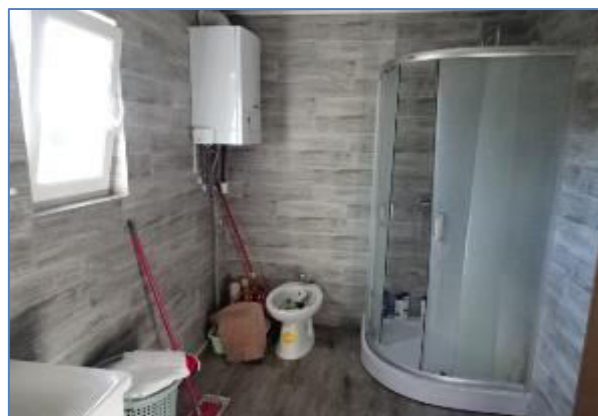
#### POSLOVNA ZGRADA



## Prizemlje - poslovni prostor



## Kat - stambeni prostor





## SERVISNA ZGRADA



## SKLADIŠTE



**PUT**



**DVORIŠTE**



## DOKUMENTACIJA





## RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

























