

PBOŽO MILIVOJEVIĆ DIPL. ING. GRAĐ. STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
 GRAĐEVNE STRUKE OVL. BROJ 4-Su-712/2012 OD 03.10.2019 GODINE  
 OIB 16058912925

**PROCJEMBENI ELABORAT**  
**O TRŽNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE Z.K. 1060 K.O.**  
**NOVA BUKOVICA, NOVA BUKOVICA**



**NARUČITELJ:**

**GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU,**  
**TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC, KLANJEC**

**VLASNIK:**

**GORUP STOČARSTVO D.O.O. U STEČAJU,**  
**TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC, KLANJEC**

**NEKRETNINA**

**POSLOVNI OBJEKTI , NOVA BUKOVICA ,**  
**Z.K. 1060; K.Č. 284/12343**

**LOKACIJA**

**KOLODVORSKA 1, NOVA BUKOVICA**

## SADRŽAJ

1.	SAŽETAK PROCJENE	3
2.	ZADARAK, KORIŠTENI PROPISI I OVLAŠTENJE	4
3.	PODACI O VALSNIŠTVU, STATUS I LEGALITET	8
4.	MAKRO I MIKRO LOKACIJA, IZVOD SA GEO PORTALA	10
5.	IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA GOSPODARSKI OBJEKT UPRAVA	12
6.	FOTO DOKUMENTACIJA	13
7.	TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE	15
7.1.	UPRAVA	15
8.	IZRAČUN VRIJEDNOSTI - ODABIR METODE	16
8.1.	IZVOR PODATAKA ZA IZRAČUN	17
8.2.	FK MATRICA	20
8.3.	POREDBENA METODA IZRAČUN ZEMLJIŠTE	21
8.4.	TROŠKOVNA METODA IZRAČUN OBJEKT	23
9.	IZJAVA O NEPRISTRANOSTI	25
10.	DOKUMENTACIJA	26

## 1. SAŽETAK PROCJENE

Potpisom ove procjene koju sam izradio potvrđujem da sam očevidom na licu mjesta utvrdio da je predmet ove procjene upravo nekretnina navedena u ovoj identifikaciji. U procijenjenom iznosu sadržan je PDV. Davanja kod eventualne prodaje nekretnine nisu sadržana u ovoj procjeni.

OPĆI PODACI:			
Datum izrade:	23. STUDENI 2020. godine		
Naručitelj procjene:	Gorup stočarstvo d.o.o. u stečaju, Tomaševac		
IDENTIFIKACIJA:			
kat. općina:	Nova Bukovica		
z.k. uložak:	1060		
z.k.č.br:	284/1		
opis nekret. i namjena	Poslovni objekt i dvorište		
vlasnik:	Gorup stočarstvo d.o.o. u stečaju, Tomaševac 2, Tomaševac Klanjec		
ADRESA NEKRETNINE			
Županija:	Virovitičko podravska		
Općina/naselje:	Nova Bukovica/Nova Bukovica		
OPIS NEKRETNINE			
Godina izgradnje:	1965	godine	
IZRADIO:	Božo Milivojević dipl. ing. građ.		
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:			
NEKRETNINA	Vrijednost (kn)	Vrijednost EUR	€/m <sup>2</sup>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>182.000,00</b>	<b>24.059,00</b>	<b>126,00</b>
LEGALN. NEKR.: Negr. <b>Legalna</b> dokaz iz ranijih procjena			

Slatina 23.11.2020. godina



Sudski vještak:  
*Božo Milivojević*

Božo Milivojević dipl. ing. Građ

## 2. ZADATAK, KORIŠTENI PROPISI I OVLAŠTENJE

Na zahtjev naručitelja od 16.11.2020 , izvršena je **procjena vrijednosti** **nekretnina – poslovni objekt uprava i ekonomsko dvorište u Novoj Bukovici, Kolodvorska 1.**

Svrha izrade elaborata je utvrđivanje kolika je tržišna vrijednost građevinskog zemljišta i objekta.

### TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

U skladu sa propisima HNB i EBA-e tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira pod tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obavještena o svim relevantnim činjenicama, te je postupila razborito i bez prisile.

### 2 A. PROCJENIVANA NEKRETNINA

<b>Opis:</b>	Poslovni objekt uprava i ekonomsko dvorište
<b>Ulica i k.br.:</b>	Kolodvorska 1, Nova Bukovica
<b>Četvrt/Općina:</b>	Nova Bukovica
<b>Grad/Naselje:</b>	Nova Bukovica
<b>Županija:</b>	Virovitičko podravska
<b>Kat. općina:</b>	Nova Bukovica
<b>z.k. uložak:</b>	1060
<b>Poduložak:</b>	
<b>k.č.br.:</b>	284/1
<b>Identifikacija:</b>	284/1, k.o. Nova Bukovica
<b>Dan vrednovanja:</b>	23.11.2020
<b>Dan očevida:</b>	21.11.2020
<b>Dan kakvoće:</b>	21.11.2020

## 2 B KORIŠTENI PROPISI

- **Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima** ( NN br. 91/96; 68/98; 137/99; 22/00; 73/00; 129/00; 114/01; 79/96; 141/06; 38/09 i 153/09)
- **Zakon o zemljišnim knjigama** (91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 107/07; 152/08; 126/10; 55/13 i 60/13)
- **Zakon o prostornom uređenju** (NN 153/13)
- **Zakon o gradnji** (NN 153/13)
- **Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama** (NN 86/12 i 143/13)
- **Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina** NN 105/2015
- **Zakon o procjeni nekretnina N.N. 78/2015**
- **Podaci o vrijednosti cijene građenja** za 2017, Hrvatska komora arhitekata
- **Podaci sa portala E- nekretnine**
- **Podaci županijskih i gradskih ureda** o realiziranim cijenama nekretnina
- **Kupoprodajni ugovori i drugi dokumenti** o postignutim cijenama na tržištu nekretnina
- **Indeksi razvijenosti jedinica lokalne uprave**
- **Indeksi cijena građenja** Hrvatski zavod za statistiku
- **Etalonska cijena građenja** NN 100/2012

- **Uredba vlade Republike Hrvatske o vrijednosti komunalnog doprinosa (N.N. 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)**
- **Podaci gradskih i općinskih službi o utvrđivanju početne cijene komunalne infrastrukture**
- **Publikacija državnog zavoda za statistiku hedonistički indeks**
- **Standardizacija određivanja koeficijenata za obračun korisnih površina i korisnih vrijednosti površina ( Hrvatsko društvo sudskih vještaka)**
- **Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina; Vladimir Krtalić HDSV 2007**
- **Planiranje korištenja zemljišta, Vladimir Krtalić informator 2009**

## 2 C: OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU  
BJELOVAR, J. JELAČIĆA 1  
URED PREDsjedNIKA

Broj: 4 Su-712/2012  
Bjelovar, 3. listopada 2019.

Županijski sud u Bjelovaru po predsjednici suda Milenki Slivar, na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („NN“ 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („NN“ 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

**riješio je**

**BOŽO MILIVOJEVIĆ, dipl. ing. građ.** rođ. 1. siječnja 1944. godine u Stupićima, Stolac, Bosna i Hercegovina, s prebivalištem u Slatini, Jakova Gotovca 5, OIB 16058912925

**ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za  
graditeljstvo i procjenu nekretnina  
na vrijeme od 4 godine**

**Obrazloženje**

Božo Milivojević, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Zahtjev je osnovan.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete propisane čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima:

- da je državljanin RH što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
- da je završilo Fakultetski studij u Zagrebu, a što je utvrđeno uvidom u diplomu od 30. ožujka 1984. godine,
- da je uspješno završio stručnu obuku pri Hrvatskom društvu sudskih vještaka,
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti i
- da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

Stalni sudski vještak Božo Milivojević je pravovremeno podnio zahtjev za ponovno imenovanje uz koji je priložio popis provedenih vještačenja, te ostalu dokumentaciju.

S obzirom da su ispunjeni svi uvjeti za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom riješeno je kao u izreci.

PREDsjedNICA SUDA

*Milenka Slivar*  
Milenka Slivar

### 3. PODACI O VLASNIŠTVU STATUS, LEGALITET I PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

#### A. VLASNIŠTVO

Prema Izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Slatini:

Z.K. izvadak DIGITALNI IZVOD od 10.11.2020. godine, u zk. ul. br. 1060 k.o. Nova Bukovica, upisana je zgrada i dvor u selu na čestici br248/1 ;  
a z.k. Vlasnik je:

**GORUP STOČARSTVO d.o.o. u stečaju OIB 97328499380**

**Tomaševac, Tomaševac 2, Klanjec.** Vlasnički list strana 27 elaborata

#### B. STATUS

<b>Namjena:</b>	Nekretnina je poslovna građevina namijenjena za upravu i garažu.
<b>Uporaba nekretnine:</b>	Nekretnina se momentalno koristi , djelomično je koristi općina Nova Bukovica i ako su sve komunalije isključene (struja, voda plin)
<b>Mogućnost prenamjene:</b>	Prenamjena moguća uz neznatna ulaganja ali nije realna
<b>Izgrađenost parcele:</b>	Parcela nije do kraja izgrađene i moguća je dogradnja na njoj
<b>Utrživost nekretnine:</b>	Utrživost nekretnine moguća u određenom vremenu, a općina Nova Bukovica i njeno sjedište mjesto Nova Bukovica ima osrednju aktivnost u prometu nekretnina
<b>Upis nekretnine u zemljišne knjige i katastar:</b>	Nekretnina je upisana u zemljišne knjige i katastar bez upisa pozitivne zabilježbe
<b>Pravni status</b>	Predmet ovog elaborata nije imovinsko pravna provjera, niti provjera sa upravno pravnog naslova.
<b>Energetski certifikat:</b>	Energetski certifikati nisu predočeni
<b>Zagađenost okoliša:</b>	Nije utvrđena i mala je mogućnost da postoji.

<b>Potreba za adaptacijom:</b>	Stara oko 55 godina masivno građena ne održava se adaptacija neophodna.
<b>Oštećenja:</b>	Primijećena na krovu pogotovu sjeverna strana objekta, a za ostali dio mala je vjerojatnost da postoje. Oštećenje krovišta može utjecati na funkcionalnost, sigurnost i stabilnost objekta.
<b>Pristup na JPP:</b>	Pristup na ulicu Kolodvorska direktno, a preko nje na državnu cestu D 2 Varaždin – Ilok, dok je ulica Kolodvorska ujedno regionalna prometnica Nova Bukovica - Crnac
<b>Parkiranje:</b>	Moguće u dvorištu.

### **C LEGALITET**

Legalitet nije utvrđivan, niti je od strana naručitelja tražen, ali je isti utvrđivan u ranijim procjenama.

### **D. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA**

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju (Internet) izgrađenost parcela nije potpuna moguće dogradnja.

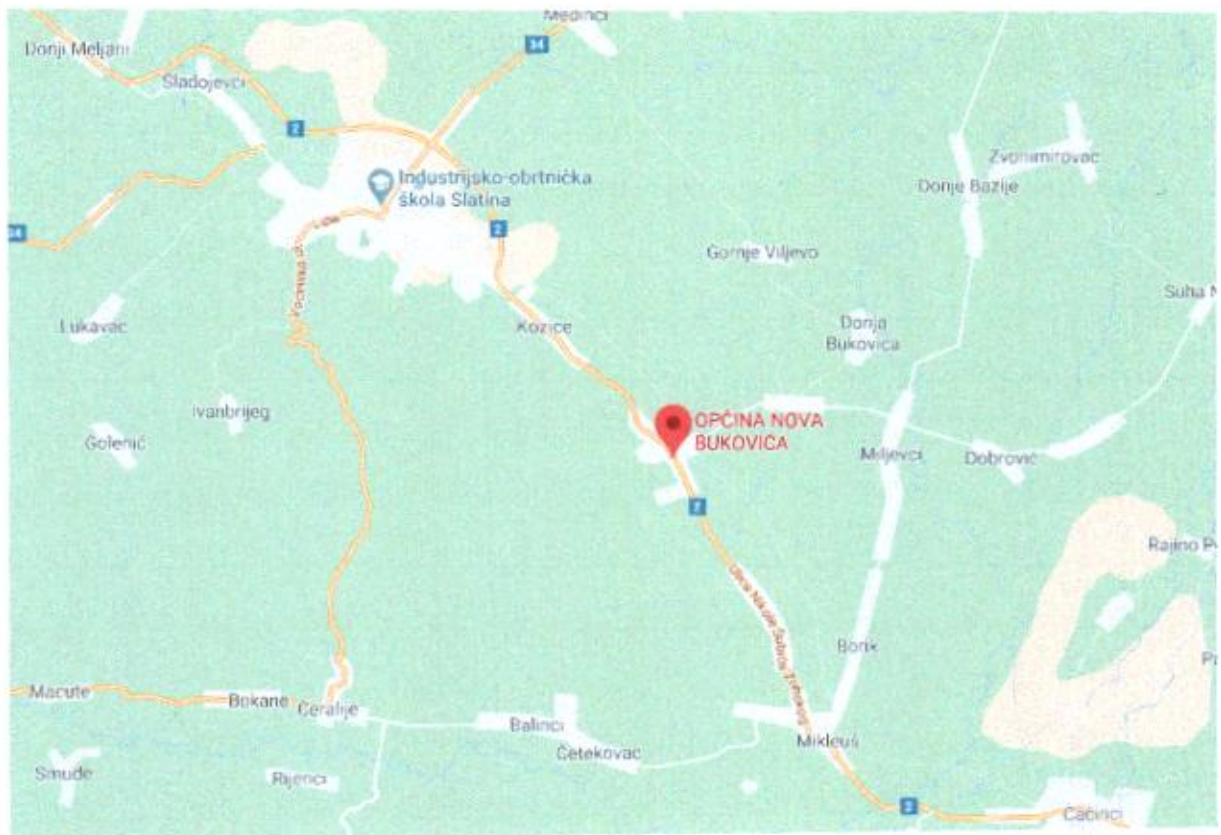
#### 4. MAKRO I MIKRO LOKACIJA I IZVOD SA GEO PORTALA

Naselje Nova Bukovica je središte općine Nova Bukovica u Virovitičko podravskoj županiji, istočna Hrvatska. Sastoji se od slijedećih naselja abecednim redom: Bjelkovac, Brezik, Bukovački Antunovac, Dobrović, Donja Bukovica, Gornje Viljevo, Miljevci i Nova Bukovica. Prema popisu iz 2011 godine općina ima 2096 stanovnika. Područje općine graniči sa općinama iz iste Županije: Mikleuš, Voćin Crnac, Čađavica i grad Slatina, a kroz isti prolaze državna cesta D2 Ormož – Ilok i željeznička pruga Varaždin – Dalj.



#### 4.B. MIKRO LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se mjestu Nova Bukovica u središtu istoimene općine u ulici Kolodvorska na kućnom broju 1 u kojem su crkva, zgrada općine osmo razredna škola, ambulanta i ljekarna a ostali sadržaji u gradu Slatini cca 8 km od središta mjesta. Okolni objekti su pretežno stambeni i poljoprivredna gospodarstva.



IZVOD SA GEO PORTALA I KUĆNI BROJ K.Č. 284/1 K.O. NOVA BUKOVICA



## 5. GEOMETRIJSKI PODACI

### 5.1. GOSPODARSKI OBJEKT

Za izračun površina primjenjuje se norma HRN U.C2.100.; Za izračun volumena zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa N.N. 23/2000.

### 6.1. GOSPODARSKI OBJEKTI

PROSTORIJA	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koef.	Neto površina m <sup>2</sup>	bruto površina m <sup>2</sup>	BVO m <sup>3</sup>
<b>UPRAVA K.Č. 284/1</b>					
URED	12,46	1,00	12,46		
URED	9,90	1,00	9,90		
HODNIK	11,20	1,00	11,20		
URED	10,20	1,00	10,20		
URED	12,70	1,00	12,70		
OSTAVA	4,35	1,00	4,35		
URED	10,20	1,00	10,20		
WC	3,10	1,00	3,10		
SALA	24,10	1,00	24,10		
URED	10,45	1,00	10,45		
ULAZ	12,50	1,00	12,50		
URED	15,08	1,00	15,08		
GARAŽA	108,00	0,50	54,00		
<b>UKUPNO K.Č. 284/1</b>	<b>244,24</b>		<b>190,24</b>	<b>280,87</b>	<b>842,63</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>244,24</b>		<b>190,24</b>	<b>280,87</b>	<b>842,63</b>

## 6.2. GRAĐEVNO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Prema izvratku iz zemljišne knjige općinskog suda u Virovitici, zemljišno knjižni odjel Slatina DIGITALNI IZVODI od 10.11.2020. i posjedovnog lista broj, 1041 od 20.11.2020 ukupna površina građevnog i poljoprivrednog zemljišta iznosi:

R.B.	Z.K.	K.Č.	K.O.	Površina m2	
				građevno	oranica
1	1060	284/1	N. Bukovica	2.162,00	
Ukupno				<b>2.162,00</b>	

## 5. FOTO DOKUMENTACIJA



SLIKA 1 IZGLED IZVANA



SLIKA 2 IZGLED IZVANA



SLIKA 3 HODNIK



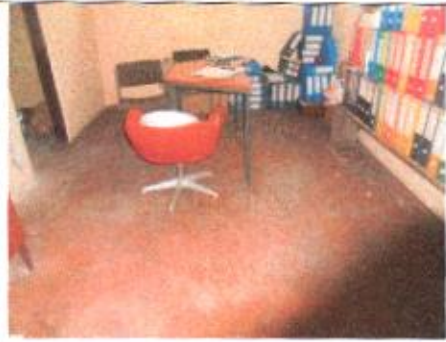
SLIKA 4 K.Č. URED



SLIKA 5 URED



SLIKA 6 URED



SLIKA 7 URED



SLIKA 8 WC



SLIKA 9 SALA



SLIKA 10 SKLADIŠTE



SLIKA 11 SKLADIŠTE



SLIKA 12 PREDPROSTOR



SLIKA 13 GARAŽA



SLIKA 14 DVORIŠTE

## 7. TEHNIČKI OPIS

### 7.1. UPRAVA k.č. 284/1

<b>NKP:</b>	190,24 m <sup>2</sup>
<b>Namjena:</b>	Uprava i garaža
<b>God. Izgrad.:</b>	1965
<b>Katnost:</b>	prizemlje
<b>Gradska zona:</b>	1
<b>Prom. veze:</b>	cestovne
<b>Orientacija:</b>	Sjever - Jug
<b>Parkiranje:</b>	omogućeno na parkiralištu ispred objekta
<b>Konstrukcija:</b>	Temelji:               betonski trakasti Nosiva k.:             opeka Međukatna kon.     Drveni grednik Preg. zidovi:         opeka Krovna k.:            Drvena pokrov crijep Limarija:             Pocinčana Hidroizolacije:     izvedene
<b>Pročelje:</b>	Obična žbuka + boja
<b>Obrada zidova:</b>	Ožbukani, boja keramika
<b>Obrada podova:</b>	Keramika, parket, vinflex
<b>Stolarija:</b>	Unutrašnja st.:     drvena Fasadna st.:        Drvena IZO
<b>Instalacije:</b>	Električne:         Provedene (privremeno isključeno) Telefon:             Proveden Vodovod:            Proveden (privremeno isključeno) Kanalizacija:       nema Plin:                 Nema (privremeno isključen) Grijanje:            Peći na plin
<b>Sanitarije:</b>	keramika
<b>Održavanje:</b>	redovno
<b>Okoliš:</b>	uredan
<b>Opći dojam:</b>	loš

## **8. IZRAČUN VRIJEDNOSTI – IZBOR METODE**

**Dan očevida: 21.11.2020**

**Dan kakvoće 21.11.2020**

**Dan vrednovanja: 23.11.2020**

### **TROŠKOVNA METODA**

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

### **USPOREDNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

Cijena se određuje usporedbom sa postignutim cijenama pri kupoprodaji sličnih nekretnina u relativno bliskom vremenskom razdoblju. U tu svrhu korišteni su podaci iz arhive, specijaliziranog tiska, agencija za posredovanje nekretninama, državnog zavoda za statistiku, kao i ostalih dostupnih izvora.

### **DOHODOVNA METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

Izračun hipotekarne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu nekretnine, koji se umanjuje za troškove upravljanja i održavanja.

Uz navedeno hipotekarna vrijednost nekretnine ovisi i od preostalog održivog vijeka korištenja građevine, kao i faktora rizika prihodovanja koji ostvaruje nekretnina. Ova metoda prikladna je za „tržišno orijentirane“ nekretnine koje uobičajeno ostvaruju prihode njihovim gospodarenjem.

S obzirom na vrstu nekretnine i lokaciju – uslužne djelatnosti u poljoprivredi gdje je promet nekretnina loš korištena metoda u procjeni je **POREDBENA METODA ZEMLJIŠTE I TROŠKOVNA METODA OBJEKTI**.

## **8.1. Izvor podataka potrebnih za izračun tržišne vrijednosti zemljišta**

### **Usporedne nekretnine**

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni, te izvršili obradu istih kako slijedi u nastavku.

#### **Nekretnina 1**

Gradevinsko zemljište u Novoj Bukovici ulica Bana Jelačića. Zemljište je površine 805,65,00 m<sup>2</sup>, namjer je stambena. Kupoprodaja je obavljena 15.03.2017. za iznos od 15.000,00 kn što po srednjem tečaju na kupnje iznosi 2.020,00 € ili 2,50€ Zemljište se nalazi u naselju. Nekretninu nismo pregledali te smo se za ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju. ID PU 3576485 k.č. 1381/25 Nova Bukovica

#### **Nekretnina 2**

Gradevinsko zemljište u Novoj Bukovici ulica Bana Jelačića. Zemljište je površine 931,54 m<sup>2</sup>, namjena je stambena. Kupoprodaja je obavljena 07.12.2016. za iznos od 22.176,00 kn ili po srednjem tečaju € na dan kupnje 3.000,00 € ili 3,20 €/m<sup>2</sup> Zemljište se nalazi u naselju. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju. ID PU 4093510 k.č. 1381/37 k.o. Nova Bukovica

#### **Nekretnina 3**

Gradevinsko zemljište u Novoj Bukovici Bana Jelačića. Zemljište je površine 978,29 m<sup>2</sup>, namjen je stambena. Kupoprodaja je obavljena 13.08.2020. za iznos od 15.000,00 kn ili po srednjem tečaju na dan kupnje 2.006,00 € ili 2,05 €/ma<sup>2</sup> Zemljište se nalazi u naselju. Nekretninu nismo pregledali te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishodene dozvole za gradnju. ID PU 4306340 k.č. 1381/42

## NEKRETNINA 1



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	814168
Datum pregleda	15.11.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3576485
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	805,65
Vrijednost nekretnine (KN)	15.000,00
Datum ugovora	15.03.2017
<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
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	NOVA BUKOVICA - GRAĐEVINSKO GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	

## NEKRETNINA 2

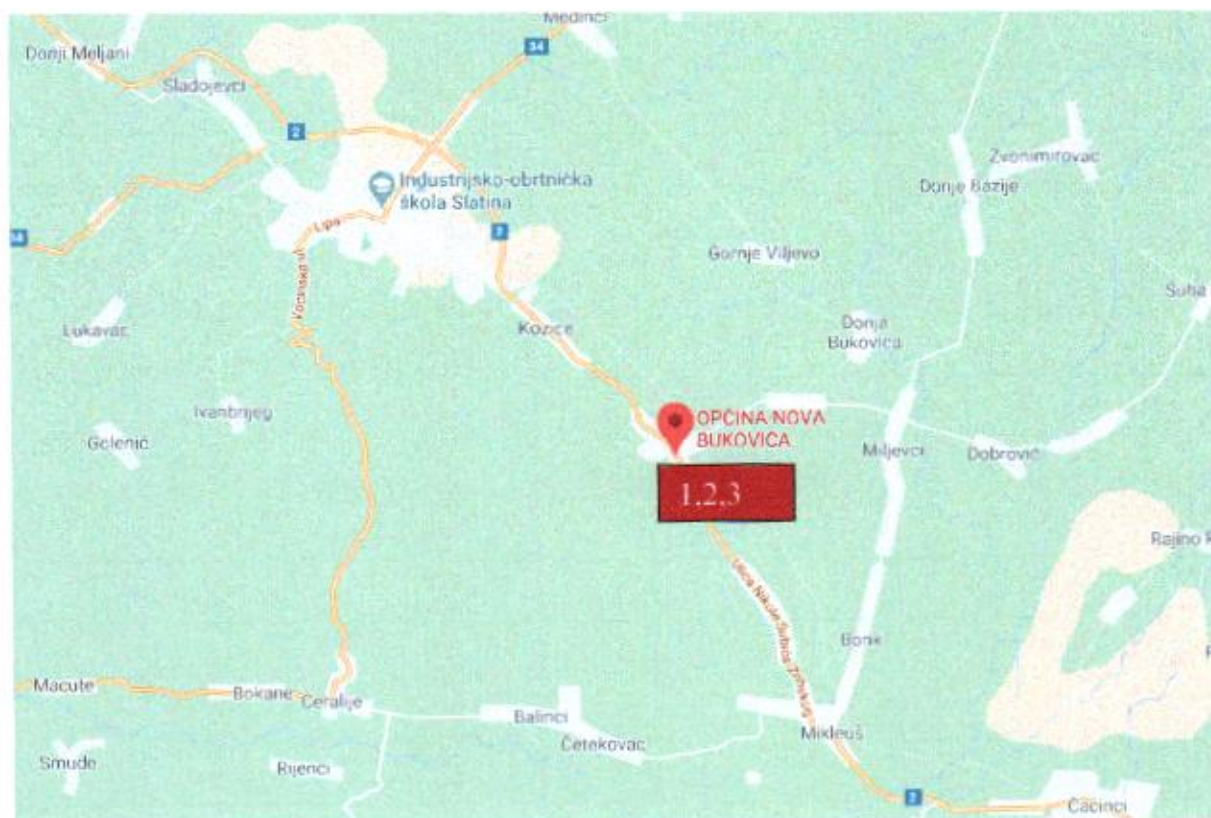


Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1146878
Datum pregleda	15.11.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4093510
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	931,54
Vrijednost nekretnine (KN)	22.176,26
Datum ugovora	30.08.2019
<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
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	NOVA BUKOVICA - GRAĐEVINSKO GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	

### NEKRETNINA 3



Informacije	
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1307198
Datum pregleda	15.11.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4306340
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.09.2020
Površina u prometu	978,29
Vrijednost nekretnine (KN)	15.000,00
Datum ugovora	13.08.2020
<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>
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	NOVA BUKOVICA - GRAĐEVINSKO GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	



## 8.2. ODABIR FK MATRICE UPRAVA

1	<b>Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• optimalna lokacija*</li> <li>• velika potražnja za vrstom objekta</li> <li>• skoro nema/nema ponude</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• vrlo dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• visoka fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nema oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• puna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje nije smanjeno</li> </ul>
2	<b>Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobra lokacija*</li> <li>• redovita potražnja za vrstom objekta</li> <li>• mala ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vrlo dobra infrastruktura</li> <li>• dobro oblikovanje</li> <li>• dobra prostorna organizacija</li> <li>• dovoljna fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mala oštećenja</li> <li>• puna stabilnost</li> <li>• još dobra uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jedva smanjeno</li> </ul>
3	<b>Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• srednja lokacija*</li> <li>• još postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• dovoljna ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• prosječno oblikovanje</li> <li>• prosječna prostorna organizacija</li> <li>• umjerena fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• prosječna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje smanjeno</li> </ul>
4	<b>Uporabivost ograničeno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
5	<b>Uporabivost kratkoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nedovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
Faktor korištenja zgrade (FK)		<b>3,0</b>	<b>3,5</b>	<b>5,0</b>
Odabrani (FK) Tabela 10 pravilnika		<b>5,0</b>		

### 8.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI **GRAĐEVNO ZEMLJIŠTE Z.K.** **1060 K.O. NOVA BUKOVICA, POSLOVNI NOVA BUKOVICA** **POREDBENOM METODOM**

#### OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	kat. čest.	Vrsta	Površina	Namjena	Kis	Kategorija zemljišta
23.11.2020	Nova Bukovica	1060	Građevno Zemljište	2 162	M	1	I

#### OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Površina m <sup>2</sup>	Namjena	Mjera korištenja građevinskog zemljišta	Kategorija zemljišta
1	Nova Bukovica	ožu.17	2,50	806	S	1	I
2	Nova Bukovica	kol.19	3,20	932	S	1	I
3	Nova Bukovica	kol.20	2,05	978	S	1	I

#### MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )
1	Nova Bukovica	ožu.17	2,50	95,53	115,9	1,21	3,03
2	Nova Bukovica	kol.19	3,20	103,98		1,11	3,57
3	Nova Bukovica	kol.20	2,05	115,9		1,00	2,05

#### IZJEDNAČENJE INDEKSOM RAZVIJENOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )
1	Nova Bukovica	kol.19	3,03	90,43%	90,43%	1,00	3,03
2	Nova Bukovica	kol.20	3,57	90,43%		1,00	3,57
3	Nova Bukovica	kol.20	2,05	90,43%		1,00	2,05

#### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Površina m <sup>2</sup>	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Kis poredbenih nekretnina	Kis procjenjivane nekretnine	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski, prema indeksu razvijenosti i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )
1	Nova Bukovica	806	3,03	1	1	1,00	3,03
2	Nova Bukovica	932	3,57	1		1,00	3,57
3	Nova Bukovica	978	2,05	1		1,00	2,05

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Daljnja obilježja nekretnine					Opći dojam	kpo Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele i površina	Konfiguracija terena	Infrastruktura			
1	Nova Bukovica	↑ 1,30	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	1,30
2	Nova Bukovica	↑ 1,30	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	1,30
3	Nova Bukovica	↑ 1,30	→ 1,00	→ 1,00	↑ 1,05	→ 1,00	→ 1,00	1,37

### STATISTIČKA OBRADA

isključuje značajna odstupanja sukladno Članiku 4. stavku 43 i 4 Pravilnika

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Međuremenski, prema indeksu razvijenosti i dijelom interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Ukupni koeficijent obilježja	Međuremenski, prema indeksu razvijenosti i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	Nova Bukovica	3	1,30	4	3,96%	0,15	0,02
2	Nova Bukovica	4	1,30	5	22,26%	0,84	0,71
3	Nova Bukovica	2	1,37	3	26,22%	0,99	0,99

suma 11  
 prosjek 4  
 standardno odstupanje 0,76 19,99%  
 pravilo 2 - sigma (+/-) kao granica pojedinačnog apsolutnog odstupanja 1,52

### IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cjenovni blok	Međuremenski, prema indeksu razvijenosti i potpuno interkvalitativno izjednačena cijena (eur/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu (%)	Ponderirana vrijednost (eur/m <sup>2</sup> )	Jedinična vrijednost procjenjivog zemljišta (eur/m <sup>2</sup> )
1	Nova Bukovica	3,94	3,96%	zadovoljava!	33%	1,31	3,79
2	Nova Bukovica	4,64	22,26%		33%	1,55	
3	Nova Bukovica	2,80	26,22%		33%	0,93	

suma 100%

### PRERAČUNAVANJE DALJNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	stanje tržišta	Služnost puta	Služnost v odova	
3,79	1	0	0	0,00	0	0	3,79
	1,00						

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi :

3,79 eur/m<sup>2</sup>

	Iznos €	Iznos kn	Zaokruženo kn
	8.200 €	61.999 kn	61.900
Tečaj	7,560977		

## 8.4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM OBJEKTI POSLOVNI NOVA BUKOVICA

### 1. ZEMLJIŠTE 8.194 eur

	namjena	eur/m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	
građevinska parcela	mješovita	3,79		2.162	8.194 eur
preostalo zemljište	melna zona	0,00		0	0 eur

### 2. TROŠKOVI GRADNJE 15.865 eur

#### 2.1. GRADEVINE 12.175 eur

Gradovina	udio	dovršeno eur/m <sup>2</sup>	stupanj dovršenosti	vrijednost izvršenih radova po pozicijama	NP m <sup>2</sup>	ukupna sadašnja građevinska vrijednost zatečenog stanja (eur)
konstrukcija	50%	160,00	100%	160,00	190,24	30.438
zatvaranje	15%	48,00	100%	48,00		9.132
završni radovi	15%	48,00	100%	48,00		9.132
instalacije	20%	64,00	100%	64,00		12.175
ce i pogon, uređaji	0%	0,00	100%	0,00		-
ugradena oprema	0%	0,00	100%	0,00		-
ukupno	100%					60.877
uobičajeni troškovi		400,00				
			procjena			
prilagodeni troškovi		320,00	↓ 80,00%			60.877

#### UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRADENJA ZBOG STAROSTI

Godina procjene		2.020			
Godina izgradnje / prosječna starost		1.965			
Starost zgrade G		55			Matrica
OVK		60			A 3,0
Relativna starost $R_s = G/OVK$		0,92	92%		B 3,5
Faktor korištenja FK		5,00			C 5,0
OOVK	20%	12			
Zamjenska starost $G_s = OVK - OOVK$		48			
Umanjenje $G_s/OVK$		0,80	80%	48.701	12.175 eur

## 7.6 DOPRINOSI

646,17 eur

	kn/m <sup>3</sup>	eur/m <sup>3</sup>		OG (m <sup>3</sup> )	
Komunalni doprinos	4,00	0,53	100%	842,36	446 eur
Vodni doprinos	1,80	0,24	100%		201 eur

## 2.3. STRUČNE I OSTALE USLUGE

3.043,84 eur

	EUR/m <sup>2</sup>	dovršenost	BP	
Projekti	0,00	100%	280,87	0 eur
	%	dovršenost	EUR	
Nadzor	4,00%	100%	60.876,80	2.435 eur
Konzalting	0,00%	100%		0 eur
Ostalo priključci	1,00%	100%		609 eur

## 2.4. VANJSKO UREĐENJE

0,00 eur

Opis stavke	m <sup>2</sup>	eur/j. m.	dovršenost	j. m.	
krug	0,00	0,00	50%	-	0 eur
ograda	0,00	0,00	80%	-	0 eur

## PRIVREMENA VRIJEDNOST

24.059 eur

## PRILAGODBA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI TRŽIŠNOJ

Troškovna vrijednost EUR	Koefficienti prilagodbe tržištu						Koefficient prilagodbe	Tržišna vrijednost EUR
	izgrađenost parcele	specifičnost građevine	atraktivnost građevine	funkcionalnost građevine	pomoćne građevine	stanje tržišta		
učeaće	0,15	0,15	0,15	0,15	0,15	0,25	1	
24.059	1	1	1	1	1	1	1,00	24.059

## TRŽIŠNA VRIJEDNOST

24.059 eur

ukupna korina površina: 190,24 m<sup>2</sup>poredbeni pokazatelj: 126 eur/m<sup>2</sup> nkp

181.912 kn

zaokruženo: 182.000 kn

## 9. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom ja Božo Milivojević dipl. Ing. građ, stalni sudski vještak za graditeljstvo i stalni sudski procjenitelj OIB 16058912925 osoba koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja sukladno članku 9 st 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (dalje zakon) temeljem rješenja Županijskog suda u Bjelovaru broj 4-Su-712/2012 od 03.10.2019, sukladno čl 9 st. 2 zakona izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu sa propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborate.

Slatina 23.11.2020 godine

PROCJENITELJ

  
BOŽO MILIVOJEVIĆ d.i.g.



## 10. PRILOZI

10.1. VLASNIČKI LIST

10.2. POSJEDOVNI LIST

10.3. KOPIJE PLANA

# PRIOLOG 1 – VLASNIČKI LIST



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLATINA  
Stanje na dan: 10.11.2020. 23:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 323411, NOVA BUKOVICA

Broj ZK uložka: 1060

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6989/2020  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	284/1	ZGRADA I DVOR U SELU		602		
		UKUPNO:		602		

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	GORU P STOČARSTVO D.O.O. ZA PROIZVODNJU U STOČARSTVU U STEČAJU, OIB: 97328499380, TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC 49290 KLANJEC	

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno 22. ožujka 1999., br. Z-589/99 (Ovr-177/99) Na temelju Rješenja o osiguranju br. Ovr.-177/99 od 15. ožujka 1999. uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A na kć.br. 284/1, 140/1, 174/1, 1343/1, 1343/2, 1344/2 radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja Porezne uprave - Područni ured Virovitica za iznos od 93.185,25 kn uknjižbom založnog prava i zabilježba ovršnosti ima učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provoditi i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla.	93.185,25 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.11.2020.

# PRILOG 2 – POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VIROVITICA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SLATINA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 20.11.2020. 23:20

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: NOVA BUKOVICA (Mbr. 323411)

Posjedovni list: 1041

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GORUP STOČARSTVO D.O.O. ZA PROIZVODNJU U STOČARSTVU U STEČAJU, TOMAŠEVEC 2, TOMAŠEVEC 49290 KLANJEC, HRVATSKA (VLAŠNIK)	97328499380

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Odb	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		284/1	UL. KOLODVORSKA ZGRADA I DVOR.	2162 2162	6		
Ukupna površina katastarskih čestica				2162			

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

# PRILOG 3 – KOPIJA PLANA



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SLATINA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. NOVA BUKOVICA, 323411  
k.č. br.: 284/1

## IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2880

