

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

*Ivan Novaković, građ. teh.*

*Paljevine, kbr. 25*

*43247 NARTA*

**NARUČITELJ: STEČAJNA MASA IZA  
MOSLAVINA d. d. – „u stečaju“  
Ferde Rusana, 100  
33000 VIROVITICA**

**NEKRETNINA: *PODRUMSKE PROSTORIJE,  
POSLOVNI PROSTORI, STANOVI  
I SKLADIŠNE PROSTORIJE***

**LOKACIJA: Čazma, Trg Čazmanskog kaptola, 4,  
broj zemljišta (kat. čestice) 1445  
(broj kat. čest. 1904 k. o.: 303780,  
Čazma), k. o.: 303780, Čazma**

**ZADATAK: UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

**SVRHA: PRODAJA PUTEM JAVNOG NATJEČAJA**

**REDNI BROJ ELABORATA: 26/23.**

## ***PROCJEMBENI ELABORAT***



<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST:</b>	<b>110.000,00 EUR</b>	<b>=</b>	<b>828.795,00 KN</b>
----------------------------	-----------------------	----------	----------------------



U Paljevinama, srpanj 2023.

**SADRŽAJ**

RJEŠENJE	3
IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	4
POPIS PRIMJENJENIH PROPISA	5
ZADATAK	6
DAN VREDNOVANJA	6
DAN KAKVOĆE	6
LOKACIJA	7
OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU	8
OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE	9
GEOMETRIJSKI PODACI	14
METODA PROCJENE	16
IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	17
POREDBENE NEKRETNINE	25
ZAKLJUČAK	29
PRILOZI	30



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

**Broj: 4 Su-709/1996  
Bjelovar, 17. prosinca 2019.**

Županijski sud u Bjelovaru po predsjedniku suda Goranu Milakoviću, 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**

**IVAN NOVAKOVIĆ, građevinski tehničar, 17. lipnja 1955. godine u Nebojse, s prebivalištem u Paljevinama 27, Narfa**

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

**Obrazloženje**

Ivan Novaković, 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 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 Ivan Novaković 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.



**PREDsjedNIK SUDA**

**Goran Milaković**

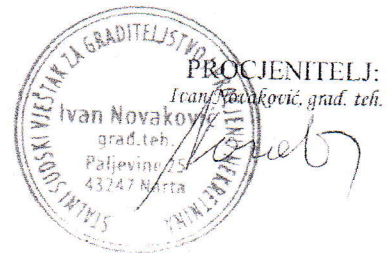
## IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja *Ivan Novaković*, dolje potpisani, potvrđujem kao *ću* kao *procjenitelj*, postupati **povjerljivo, nepristrano** i u skladu s **načelom izbjegavanja sukoba interesa**, te stoga izjavljujem da *ću*:

1. čuvati povjerljivim sve podatke kojima raspolazem;
2. postupati isključivo na temelju pravila struke i objektivnih pokazatelja, u skladu s nacionalnim propisima;
3. djelovati potpuno neovisno, nepristrano i jednako prema svim procjenama nekretnina, bez ikakvih vanjskih utjecaja;

U slučaju nastanka okolnosti koje narušavaju ili bi mogle narušiti moju objektivnost i nepristranost ili ugroziti načelo izbjegavanja sukoba interesa, osobno *ću* zatražiti izuzeće, ili će me se odlukom nadležnog tijela izuzeti, iz procjene procjenjivane nekretnine.

**Pod materijalnom i kaznenom odgovornošću** potvrđujem sve navedeno te da sam svjestan da će se **u slučaju davanja lažne izjave i/ili lažnih podataka** primijeniti za to propisane kazne i sankcije.



### 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Tržišna vrijednost nekretnine utvrđuje se cijenom koja bi se mogla postići na tržištu u onom trenutku u kojem se provodi procjena, u uobičajenom poslovnom prometu nekretnina sukladno pravnim datostima, činjeničnim svojstvima i naročitim osobitostima, a isključujući utjecaje posebnih, tržišno nemjerljivih odnosa.

Pri izračunu se koriste izvaci iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta te prikupljenih podataka iz svih izvora koji su mi bili dostupni, te izvršio obradu istih.

Utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine izvršeno je na temelju pregleda nekretnine na licu mjesta i prikupljenih podataka od strane naručitelja.

Procjena je izrađena uvidom u neslužbene kopije vlasničke i posjedovne dokumentacije.

Ukoliko neslužbeni dokumenti ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj: 78/15.).
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj: 105/15.).
- Zakon o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj: 153/13., 65/17., 114/18., 39/19. i 98/19.).
- Zakon o gradnji („Narodne novine“, broj: 153/13., 20/17., 39/19.) i 125/19.
- Zakon o zaštiti osobnih podataka („Narodne novine“, broj: 103/03., 153/06., 41/08., 130/11. i 106/12. – pročišćeni tekst).
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina („Narodne novine“ broj: 107/2007., 144/12., 14/14. i 32/19.).
- Prostorni plan uređenja Grada Čazme („Službeni vjesnik“, broj: 28/03., 19/06., 30/11., 18/12., 45/14., 62/18., 2/19.-pročišćeni tekst).
- Uredba o visini vodnoga doprinosa („Narodne novine“, broj: 7/10., 76/11., 18/12., 151/13., 83/15., 42/19. i 73/20.).

Literatura: Indeksi cijena stambenih nekretnina,

Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, objavljeno 20. 09. 2017., ažurirano 20. 01. 2020.

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina,  
Željko Uhlir i Branimir Majčica, Zagreb 2016.

Ostali dokumenti: Izvadak iz zemljišne knjige, neslužbena kopija,  
Izvod iz posjedovnog lista, neslužbena kopija  
Izvod iz katastarskog plana, neslužbena verzija,

## 1. ZADATAK

Naručitelj: STEČAJNA MASA  
IZA MOSLAVINA d. d. – „u stečaju“,  
Ferde Rusana, 100, 33000 Virovitica

Nekretnina: PODRUMSKE PROSTORIJE, POSLOVNI PRPSTORI  
STANOV I SKLADIŠNE PROSTORIJE  
Trg Čazmanskog kaptola, 4, 43240 Čazma

Upućen sam izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedenih nekretnina, upisanih u zemljišnoknjižnom ulošku broj **1004, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)**, tri podrumске prostorije br. 7 do 9 koje se vežu na podrumске prostorije uličnog dijela u dvorišnoj kući, tri podrumске prostorije br. 10 do 12 u sjeveroistočnom dvorišnom dijelu kuće, tri podrumске prostorije br. 13 do 15 u sjeverozapadnom dvorišnom dijelu kuće, dvije prodavaonice (Knjižara i Borovo) s priručnim skladištima i WC-om u prizemnom uličnom dijelu kuće, jedan jednosobni prizemni stan, koji se sastoji iz sobe i kuhinje u istočnom dvorišnom dijelu kuće, tri skladišne prizemne prostorije u sjeveroistočnom dvorišnom dijelu kuće, dvosobni stan na prvom katu sa kuhinjom, izbom, WC-om i stubištem za drugi kat u istočnom dvorišnom dijelu kuće, tavansko skladište u visini prvog kata u sjeverozapadnom dvorišnom dijelu kuće i jedan jednosobni stan sa stubištem i posebno odvojena sobica na drugom katu u istočnom dijelu kuće u tri zgrade, izgrađene u Čazmi na Trgu Čazmanskog kaptola, 4, na čest. broj 1445, (katastarska oznaka 1904 k. o.: 303780, Čazma), k. o.: 303780, Čazma.

Procjembeni elaborat je izrađen u tri primjerka, a zapis u elektronskom obliku pohranjen je kod procjenitelja i čuvat će se pet godina od dana izrade.

**2. 2. DAN OČEVIDA: 21. lipnja 2023.**

**2. 3. DAN KAKVOĆE: 21. lipnja 2023.**

**2. 4. DAN VREDNOVANJA: 21. lipnja 2023.**

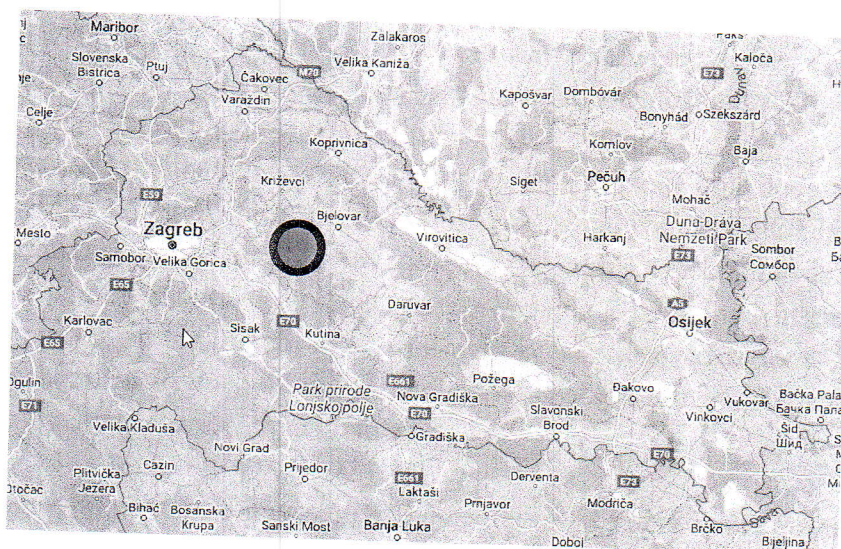
Nekretnine sam pregledao 21. lipnja 2023. te napravio foto zapis. Služio sam se podacima dostavljenim od strane Naručitelja, kao i javno dostupnim podacima iz zemljišne knjige i katastra.

Utvrдио sam da se u naravi radi o podrumskim prostorijama, poslovnim prostorima, stanovima i skladišnim prostorijama, a sve je bilo korišteno u poslovnu namjenu tako ću i izvršiti procjenu.

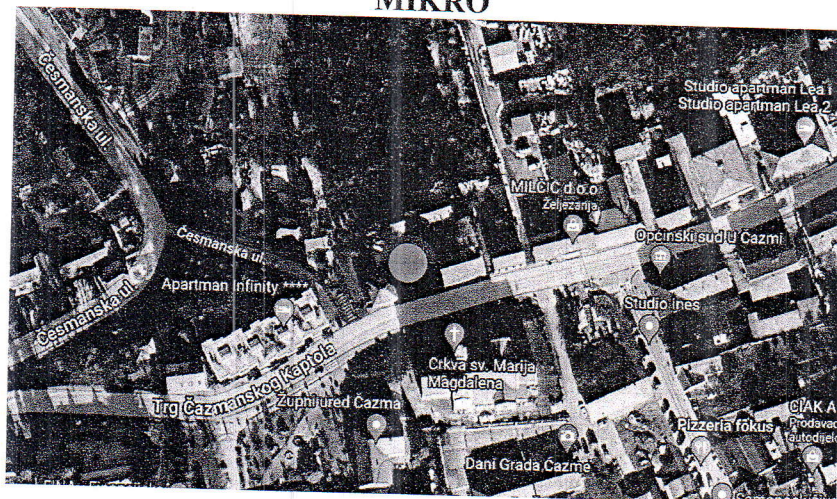
Nakon obavljenog očevida zaključio sam da se tržišna vrijednost nekretnina može procijeniti općim načinom, prema uporabnom svojstvu, odnosno kakvoći nekretnine na dan očevida.

### 3. LOKACIJA

#### MAKRO



#### MIKRO



Nekretnina se nalaze u Gradu Čazma na Trgu Čazmanskog kaptola, br. 4. Dio podrumskih prostorija nalaze se u istočnom podrumskom dijelu koji se veže na podrumске prostorije uličnog dijela, dio se nalazi u sjeveroistočnom dvorišnom dijelu te dio u sjeverozapadnom dvorišnom dijelu. Dvije prodavaonice s priručnim skladištima i WC-om nalaze se u prizemnom uličnom dijelu kuće sa jugozapadne strane. Jednosobni prizemni stan nalazi se u istočnom dvorišnom dijelu kuće, tri skladišne prostorije nalaze se u sjeveroistočnom dvorišnom dijelu kuće. Dvosobni stan nalazi se u istočnom dvorišnom dijelu kuće, tavansko skladište nalazi se u sjeverozapadnom dvorišnom dijelu kuće te jednosobni stan koji se nalazi na drugom katu u istočnom dijelu kuće.

Nekretnine u neposrednoj okolici su stambeno poslovne zgrade i obiteljske kuće te nasuprot Crkva sv. Marije Magdalene.

Nekretnina se nalazi u jugo – zapadnom dijelu Grada Čazme te na istočnom dijelu Trga Čazmanskog kaptola, na koji nekretnina ima direktan pristup. Poslovne zgrade su vezane jedna na drugu, do ulice katnica, a dvorišni dio dvokatni te treća zgrada prizemna. Zgrade su u stvari izgrađene u obliku slova „U“, položenog blago od jugo – zapada prema sjevero – istoku.

## 4. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na evropsko – pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina.

I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju – iako se porast cijena novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2.000,00 eur/m<sup>2</sup>, u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5.000,00 eur/m<sup>2</sup>.

To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o nevidenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

izvor: <https://www.dzs.hr/>

