

# TRI PROJEKT d.o.o.

Društvo za gradnju  
i promet nekretnina  
tel: 00 385 42 782 066  
fax: 00 385 42 488 584  
e-mail: tri.projekt.hr@gmail.com

TRI PROJEKT d.o.o.  
Kaniža 41  
42240 IVANEC  
HRVATSKA



## PROCJEMBENI ELABORAT

**NEKRETNINA:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA  
katastarska čestica br. 2383/32, 2383/33 i  
2383/72 k.o. Orahovica

**BROJ PREDMETA:** 109/2024

**NARUČITELJI:** CMP d.o.o. u stečaju  
Ivana Gundulića 12, 31000 Osijek  
OIB: 10979995541

**IZRADIO:** STALNI SUDSKI VJEŠTAK:  
DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,  
IVANEC, Ul. ak. Mirka Maleza 18

**DIREKTOR:** DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,

**NADNEVAK:** studeni, 2024. godine



TRI PROJEKT d.o.o.  
Kaniža 41 42240 IVANEC

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

## **SADRŽAJ**

1. REGISTRACIJA TVRTKE I .....	3
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH .....	3
SUDSKIH VJEŠTAKA .....	3
2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA .....	12
3. UVOD .....	13
3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU .....	13
4. ORTO-FOTO SNIMAK .....	14
5. LOKACIJA .....	16
5.1. POLOŽAJ .....	16
5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA) .....	17
5.3. BUKA I ZAGAĐENJE .....	17
5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA .....	17
6. METODOLOGIJA PROCJENE .....	18
7. PODACI O NEKRETNINI .....	19
7.1. GRAĐEVINA – POSLOVNA ZGRADA – POGON ZA STROJNU OBRADU METALA, UPRAVNA ZGRADA I NADSTREŠNICA .....	19
7.2. GRAĐEVINA – HALA ZA PRIPREMU PROIZVODNJE ČELIČNIH KONSTRUKCIJA I BLAGOVAONICA SA GARDEROBOM I SANITARNIM ČVOROM .....	21
7.3. GRAĐEVINA- PROIZVODNA ZGRADA – ZAHTJEVNA ZGRADA .....	23
7.4. GRAĐEVINA – PROIZVODNA ZGRADA – MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA .....	25
7.5. GRAĐEVINA - PROIZVODNA HALA .....	27
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI .....	29
8.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA .....	29
8.1.1. UVOD .....	29
8.1.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE .....	30
8.1.3. ODABRANE TRANSAKCIJE – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE .....	31
8.1.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE .....	31
8.1.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE .....	32
8.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA .....	38
8.2.1. VRIJEDNOST GRAĐEVINE – POSLOVNA ZGRADA – POGON ZA STROJNU OBRADU METALA, UPRAVNA ZGRADA I NADSTREŠNICA .....	38
8.2.3. VRIJEDNOST GRAĐEVINE – HALA ZA PRIPREMU PROIZVODNJE ČELIČNIH KONSTRUKCIJA I BLAGOVAONICA SA GARDEROBOM I SANITARNIM ČVOROM .....	43
8.2.4. VRIJEDNOST GRAĐEVINE – PROIZVODNA ZGRADA – ZAHTJEVNA ZGRADA .....	48
8.2.5. VRIJEDNOST GRAĐEVINE – PROIZVODNA ZGRADA – MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA .....	53
8.2.6. VRIJEDNOST GRAĐEVINE – HALA .....	58
8.3. VRIJEDNOST UZGREDNIH TROŠKOVA .....	64
8.3.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU .....	64
8.3.2. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA VODOVODNU MREŽU .....	64
8.3.3. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA PLINSKU MREŽU .....	64
8.3.4. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA KANALIZACIJSKU MREŽU .....	64
8.3.4. VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA .....	65
8.3.5. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI UZGREDNIH TROŠKOVA .....	66
9. REKAPITULACIJA .....	67
10. ZAKLJUČAK .....	68
11. FOTODOKUMENTACIJA .....	69
12. PRILOZI .....	84

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

**1. REGISTRACIJA TVRTKE I**  
**RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH**  
**SUDSKIH VJEŠTAKA**

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA  
 JAVNI BILJEŽNIK  
 Šagi-Belcar Nada  
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

070073070

OIB:

92531350960

TVRTKA:

- 1 TRI PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju i promet  
 nekretnina  
 1 TRI PROJEKT d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 3 Kaniža (Grad Ivanec)  
 Kaniža 41

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - Poslovanje nekretninama  
 1 \* - Poslovanje vlastitim nekretninama  
 1 \* - Iznajmljivanje vlastitih nekretnina  
 1 \* - Posredovanje u poslovanju nekretninama, uz naplatu  
 ili po ugovoru  
 1 \* - Inženjerstvo, upravljanje projektima i tehničke  
 djelatnosti  
 1 \* - Građenje, projektiranje i nadzor nad gradnjom  
 1 \* - Tehničko ispitivanje i analiza na području  
 graditeljstva  
 1 \* - Kupnja i prodaja robe  
 1 \* - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i  
 inozemnom tržištu  
 1 \* - Prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom  
 prometu  
 1 \* - Knjigovodstveni i računovodstveni poslovi  
 3 \* - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka  
 3 \* - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane  
 3 \* - Pružanje usluga smještaja  
 3 \* - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala,  
 poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje  
 usluga koje se odnose na poslovna spajanja i  
 stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim  
 društvima  
 3 \* - proizvodnja energije  
 3 \* - prijenos, odnosno transport energije  
 3 \* - skladištenje energije  
 3 \* - distribucija energije  
 3 \* - upravljanje energetske objektima  
 3 \* - opskrba energijom  
 3 \* - trgovina energijom  
 3 \* - organiziranje tržišta energijom  
 3 \* - proizvodnja naftnih derivata  
 3 \* - transport nafte naftovodima  
 3 \* - transport naftnih derivata produktovodima

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56  
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004  
 Stranica: 1 od 8

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA  
 JAVNI BILJEŽNIK  
 Šagi-Belcar Nada  
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 3 | * | - poljoprivredna djelatnost  |
| 3 | * | - integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda  |
| 3 | * | - poljoprivredno-savjetodavna djelatnost   |
| 3 | * | - obavljanje poslova stručne kontrole u ekološkoj proizvodnji  |
| 3 | * | - ekološka proizvodnja, prerada, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda  |
| 3 | * | - proizvodnja, promet, prerada grožđa za vino (osim prerade u sok od grožđa i koncentrirani sok od grožđa)                                       |
| 3 | * | - proizvodnja i promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina  |
| 3 | * | - destilacija promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina  |
| 3 | * | - proizvodnja i promet voćnih vina i drugih proizvoda na bazi voćnih vina  |
| 3 | * | - gospodarenje šumama  |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz šumskog reprodukcijskog materijala   |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca  |
| 3 | * | - djelatnosti proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće uporabe  |
| 3 | * | - izrada procjene opasnosti  |
| 3 | * | - osposobljavanje za rad na siguran način  |
| 3 | * | - ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima i ispitivanja u radnom okolišu  |
| 3 | * | - provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme  |
| 3 | * | - pružanje usluga u trgovini   |
| 3 | * | - zastupanje inozemnih tvrtki  |
| 3 | * | - upravljanje slobodnim zonama   |
| 3 | * | - turističke usluge u nautičkom turizmu  |
| 3 | * | - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude   |
| 3 | * | - ostale turističke usluge   |
| 3 | * | - turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti  |
| 3 | * | - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering) |
| 3 | * | - sportska priprema  |
| 3 | * | - sportska rekreacija  |
| 3 | * | - sportska poduka  |
| 3 | * | - organiziranje sportskog natjecanja   |
| 3 | * | - vođenje sportskih natjecanja   |
| 3 | * | - upravljanje i održavanje sportskom građevinom  |
| 3 | * | - proizvodnja metala   |
| 3 | * | - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu   |
| 3 | * | - izgradnja, montaža, rekonstrukcija i održavanje industrijskih postrojenja i opreme   |
| 3 | * | - izrada i montaža cjevovoda i čeličnih konstrukcija   |
| 3 | * | - izrada i montaža parovoda, visokotlačnih i niskotlačnih cjevovoda  |
| 3 | * | - rad sa nehrđajućim metalima  |
| 3 | * | - procjene vrijednosti nekretnina  |
| 3 | * | - djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva   |

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56  
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004  
 Stranica: 6 od 8

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA  
 JAVNI BILJEŽNIK  
 Šagi-Belcar Nada  
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156  
 Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18  
 3 - jedini član d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156  
 Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18  
 3 - direktor  
 3 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 05.09.2016.

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine.
- 2 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine, izmijenjen je radi promjene članova društva, poslovnih uloga i udjela u društvu, promjene sjedišta odnosno poslovne adrese tvrtke te promjene članova uprave i to odlukom članova društva od 03.02.2011. godine, te je donijet pročišćeni tekst Društvenog ugovora TRI PROJEKT d.o.o. od 03. veljače 2011. godine.
- 3 Odlukom jedinog člana društva 05.09.2016. izmijenjen je Društveni ugovor od 03.02.2011., u člancima: 2., 4., 5., 9. i 11., a radi promjene odredbi o članovima društva, predmetu poslovanja, sjedištu, zatim ulozima i poslovnim udjelima člana društva, te je donesen pročišćeni tekst Društvenog ugovora.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	21.10.16	2015	01.01.15 - 31.12.15	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-06/235-2	20.02.2006	Trgovački sud u Varaždinu
0002 Tt-11/208-2	09.02.2011	Trgovački sud u Varaždinu
0003 Tt-16/4525-2	12.09.2016	Trgovački sud u Varaždinu
eu /	30.06.2009.	elektronički upis
eu /	30.06.2010	elektronički upis
eu /	30.06.2011	elektronički upis
eu /	03.07.2012	elektronički upis
eu /	01.07.2013	elektronički upis
eu /	30.06.2014	elektronički upis

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56  
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004  
 Stranica: 7 od 8

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA  
JAVNI BILJEŽNIK  
Šagi-Belcar Nada  
Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	30.06.2015	elektronički upis
eu /	21.10.2016	elektronički upis

Pristojba: \_\_\_\_\_

Nagrada: \_\_\_\_\_



JAVNI BILJEŽNIK  
Šagi-Belcar Nada  
Ivanec, Ak. Ladislava Šabana 5

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56  
Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004  
Stranica: 8 od 8

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2  
Ured predsjednika suda  
Broj: 4 Su-117/2021-4  
Varaždin, 24. veljače 2021.

12.03.2021.  
*[Signature]*

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe TRI PROJEKT d.o.o. a sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

#### RJEŠENJE

Pravnoj osobi TRI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, OIB: 92531350960, kojoj je rješenjem broj 4 Su-153/2017-4 od 22. ožujka 2017. dozvoljeno obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 23. ožujka 2021.

#### Obrazloženje

Pravna osoba TRI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Darku Gečeku zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (preslika rješenja o imenovanju pravne osobe TRI PROJEKT d.o.o. za obavljanje vještačenja za prethodno razdoblje, preslika rješenja o ponovnom imenovanju Darka Gečeka stalnim sudskim vještakom pod brojem 4 Su-307/20220-4 od 15. prosinca 2020., preslika o ispravku rješenja za Darka Gečeka pod brojem 4 Su-307/2020-5 od 21. prosinca 2020., uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdane od strane nadležnog suda, potvrda o zaposlenju da stalni sudski vještak Darko Geček radi u toj pravnoj osobi, popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju za pravnu osobu, potvrde o stručnim usavršavanjima, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za fizičku osobu te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu).

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

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

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. TRI PROJEKT d.o.o., Ivanec, Kaniža 41
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Ivanec
5. na spis

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska  
 Županijski sud u Varaždinu  
 Varaždin, Braće Radić 2  
 Ured predsjednika suda  
 Broj: 4 Su-307/2020-4  
 Varaždin, 15. prosinca 2020.

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

### RJEŠENJE

Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju – računovodstvo i financije, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za ekonomiju – računovodstvo i financije na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 5. siječnja 2021.

### Obrazloženje

Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, presliku rješenja o imenovanju iz prethodnog mandata, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja te potvrde o stručnom usavršavanju).

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska  
 Županijski sud u Varaždinu  
 Varaždin, Braće Radić 2  
 Ured predsjednika suda  
 Broj: 4 Su-307/2020-5  
 Varaždin, 21. prosinca 2020.

Na temelju čl. 104. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09.), predsjednik suda donosi

### RJEŠENJE

Ispravlja se izreka rješenja Županijskog suda u Varaždinu, pod poslovnim brojem 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. tako da umjesto „broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju - računovodstvo i financije“ treba stajati „**broj 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017. za graditeljstvo i procjenu nekretnina**“.

### Obrazloženje

Rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom za područje ekonomije - računovodstvo i financije pozivajući se na ranije rješenje poslovnog broja 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. Dakle, stalni sudski vještak je imenovan vještakom za pogrešno područje vještačenja, a uz ujedno pogrešno naveden broj rješenja ranijeg imenovanja.

Budući da je do pogreške u pisanju došlo omaškom jer je imenovani stalni sudski vještak podnio zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i za procjenu nekretnina sukladno ranijem imenovanju rješenjem poslovnog broja 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017., valjalo je temeljem čl. 104. st. 1. Zakona o općem upravnom postupku odlučiti kao u izreci rješenja.



### Dostaviti:

1. Darko Geček, Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Ivanec
5. u spis

12

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA

### Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17, 39/19, 98/19, 67/23)  
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)  
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

### Propisi o vrednovanju:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
Pravilnik o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)  
Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)  
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

### Propisi o vlasništvu:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22,155/23)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)

Odluka o komunalnom doprinosu grada/naselja

Propisi iz zemlja članica EU

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## PROCJEMBENI ELABORAT

### PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

#### 3. UVOD

Na zahtjev naručitelja, izvršit će se procjena vrijednosti nekretnina: zemljište sa kućom, 4 zgrade i poslovnom zgradom na k.č.br. 2383/33 i zemljište na 2383/32 i 2383/72 k.o. Orahovica, ukupne površine 15.253,00 i 4.917,00 m<sup>2</sup>. Prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, građevine tvore jedinstvo nekretnine sa pripadajućim zemljištem, odnosno zemljište na kojoj su načinjene građevine pripada njima samima.

Naš pregled nekretnine izvršen je 30. listopada 2024. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, biti će izrađena ova procjena. S tim u svezi izvršen je očevid nekretnina, obavljeno snimanje, mjerenje te prikupljanje svih relevantnih elemenata i podataka koji su bitni za izradu ovog elaborata. Procjena vrijednosti nekretnina provedena je na osnovu izvršenog pregleda građevina, izmjere nekretnina i foto snimaka.

#### **3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU**

Građevine se nalaze na lokaciji Ul. Vladimira Nazora 108K, Orahovica, na k.č.br. 2383/33 k.o. Orahovica, upisane u izvatku iz zemljišne knjige (broj ZK uložka: 3098).

Građevine su izgrađene oko 2000. godine.

Poslovna zgrada - pogon za strojnu obradu metala upravna zgrada i nadstrešnica, je etažnosti: prizemlje i potkrovlje.

Hala za pripremu proizvodnje čeličnih konstrukcija i blagovaonica sa garderobom i sanitarnim čvorom, je etažnosti: prizemlje.

Zahtjevna zgrada-proizvodna zgrada 1, je etažnosti: prizemlje.

Manje zahtjevna zgrada-proizvodna zgrada, je etažnosti: prizemlje.

Hala, je etažnosti: prizemlje.

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

**4. ORTO-FOTO SNIMAK**  
– lokacija i položaj nekretnine

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

**Lokacija:** Predmetne nekretnine nalaze se u Virovitičko-podravskoj županiji, u katastarskoj općini Orahovica. Katastarske čestice br. 2383/32, 2383/33 i 2383/72 k.o. Orahovica nalaze se unutar granica građevinskog područja naselja- izgrađeni i neizgrađeni dio



**Slika:** Ortofoto snimak područja nekretnina  
(Izvor: Geoportal Državne geodetske uprave, <http://geoportal.dgu.hr>)

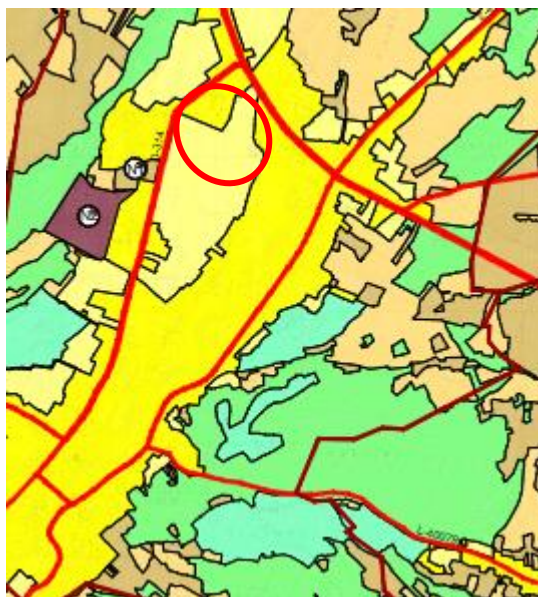
16  
**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 5. LOKACIJA

### 5.1. POLOŽAJ

#### PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ORAHOVICE



- predmetne katastarske čestice 2383/32, 2383/33 i 2383/72 k.o. Orahovica nalaze se unutar granica građevinskog područja naselja – izgrađeni dio i neizgrađeni dio

PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE  
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

**Prometna povezanost:** uz prometnu površinu  
**Udaljenost:** 3,10 km od centra grada Orahovice  
**Udaljenost od autoputa:** cca 55,30 kilometara  
**Udaljenost od aerodroma:** od zračne luke Zagreb – cca 86,50 km  
**Parkiranje:** na vlastitoj parceli  
**Komunalna infrastruktura:** građevina je priključena na:  

- elektrodistributivnu mrežu
- vodovodnu mrežu
- plinsku mreža

## 5.3. BUKA I ZAGAĐENJE

**Buka:** Na parceli nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.  
**Zagađenje:** Na parceli nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

## 5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Na parceli oznake k.č.br. 2383/33, k.o. Orahovica su izgrađene građevine sa pripadajućim zemljištem, što je i predmet ove procjene. Katastarske čestice nalaze se u Virovitičko-podravskoj županiji, u sklopu Grada Orahovice, unutar granica građevinskog područja naselja, prema Prostornom planu uređenja Grada Orahovice. Teren parcele je pogodan za gradnju. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati obujam sadašnjih izgrađenih građevina.

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## **6. METODOLOGIJA PROCJENE**

Metoda korištena u ovom elaboratu je **troškovna metoda u svezi procjene vrijednosti građevina i poredbena metoda u svezi procjene vrijednosti zemljišta.**

Prihodovnu metodu ovdje nećemo koristiti, iako se predmetna građevina trenutno može koristiti u vidu postizanja dobiti. Naime, za primjenu ove metode potrebni su nam istiniti parametri iz knjigovodstva, kao što su: račun dobiti i gubitka, prihodi, rashodi, troškovi, rizici, amortizacija.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

**Dan kakvoće = 30.10.2024. Dan vrednovanja**

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 7. PODACI O NEKRETNINI

### 7.1. GRAĐEVINA – POSLOVNA ZGRADA –POGON ZA STROJNU OBRADU METALA, UPRAVNA ZGRADA I NADSTREŠNICA

#### TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	k.č.br. 2383/33 k.o. Orahovica
TIP GRAĐEVINE	Poslovna građevina
BROJ ETAŽA	Prizemlje+ potkrovlje
GODINA GRADNJE	2001.
INFRASTRUKTURA	Uređena
PROČELJE	Uređeno
KROV	Dvostrešni
POKROV	Sendvič lim / crijep
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Trakasti temelji
HIDROIZOLACIJA	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Zidovi od armiranog betona
STROPNA KONSTRUKCIJA	Metalna i drvena
PREGRADNI ZIDOVI	Zidovi od opeke
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani, obojeni
OBRADA STROPOVA	Ožbukani, obojeni
PODNA OBLOGA	Parquet, keramičke pločice, industrijski pod
PROZORI	Drveni
ZAŠTITA PROZORA	/
VRATA	Drvena
INSTALACIJE VODE	Izvedena
INSTALACIJE KANALIZACIJE	Izvedena- septička jama
INSTALACIJE EL. ENERGIJE	Izvedena
GRIJANJE	Izvedeno – centralno grijanje na plin
KLIMATIZACIJA	Izvedena
VLAŽNOST	Uočena
ENERGETSKI CERTIFIKAT	Da
ENERGETSKI RAZRED	/
SPECIFIČNOSTI	Zgrada se sastoji od upravnog dijela i pogona za strojnu obradu metala

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

### SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Za izračun vrijednosti predmetne nekretnine, potrebna nam je njegoja neto korisna površina, bruto površina i volumen. Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti i lokaciji prostorije.

### GEOMETRIJSKI PODACI

NETO KORISNA POVRŠINA:

Broj kat. čestice	Oznaka građevine	Površina/m <sup>2</sup>
k.č.br. 2383/33 k.o. Orahovica	Poslovna zgrada – pogon za strojnu obradu metala, upravna zgrada i nadstrešnica	

VRSTA PROSTORIJE	NETTO POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	KOEF. KORISNE VRIJEDNOST POVRŠINA	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (KVP) [m <sup>2</sup> ]
<b>PRIZEMLJE</b>			
Garderoba za radnike	11,34	1,00	11,34
Sanitarni čvor	6,88	1,00	6,88
Hodnik	6,00	1,00	6,00
Čajna kuhinja	1,50	1,00	1,50
Kancelarija	8,41	1,00	8,41
<b>POTKROVLJE</b>			
Kancelarija	21,06	1,00	21,06
Kancelarija	13,40	1,00	13,40
	<b>76,47</b>		
Pogon za strojnu obradu metala	459,00	0,75	344,25
Nadstrešnica za repromaterijal	100,80	0,75	75,6
	<b>559,80</b>		
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>636,27</b>		<b>488,44</b>

#### KORISNA NETO POVRŠINA GRAĐEVINE

Pgrađevine = 488,44 m<sup>2</sup>

#### GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA GRAĐEVINE

Pgrađevine = 640,20 m<sup>2</sup>

#### BRUTTO VOLUMEN GRAĐEVINE

Vgrađevine = 3.102,12 m<sup>3</sup>

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

**7.2. GRAĐEVINA – HALA ZA PRIPREMU PROIZVODNJE ČELIČNIH KONSTRUKCIJA I  
 BLAGOVAONICA SA GARDEROBOM I SANITARNIM ČVOROM**

**TEHNIČKI OPIS**

LOKACIJA	k.č.br. 2383/33 k.o. Orahovica
TIP GRAĐEVINE	Poslovna građevina - hala
BROJ ETAŽA	Prizemlje
GODINA GRADNJE	2001.
INFRASTRUKTURA	Uređena
PROČELJE	Uređeno
KROV	Dvostrešni
POKROV	Krovni panel
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Trakasti temelji i temeljne stope
HIDROIZOLACIJA	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Zidovi od IPB 240
STROPNA KONSTRUKCIJA	Rešetkasta krovna konstrukcija
PREGRADNI ZIDOVI	/
OBRADA ZIDOVA	Vanjski zidni bočni paneli
OBRADA STROPOVA	/
PODNA OBLOGA	Armirani beton
PROZORI	Metalni
ZAŠTITA PROZORA	/
VRATA	Metalni
INSTALACIJE VODE	Izvedena
INSTALACIJE KANALIZACIJE	Izvedena- septička jama
INSTALACIJE EL. ENERGIJE	Izvedena
GRIJANJE	Nije izvedeno
KLIMATIZACIJA	/
VLAŽNOST	Uočena
ENERGETSKI CERTIFIKAT	Da
ENERGETSKI RAZRED	/
SPECIFIČNOSTI	Hala za pripremu proizvodnje čeličnih konstrukcija – u hali se nalazi kran

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

### SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Za izračun vrijednosti predmetne nekretnine, potrebna nam je njegoa neto korisna površina, bruto površina i volumen. Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti i lokaciji prostorije.

### GEOMETRIJSKI PODACI

NETO KORISNA POVRŠINA:

Broj kat. čestice	Oznaka građevine	Površina/m <sup>2</sup>
k.č.br. 2383/33 k.o. Orahovica	Hala za pripremu proizvodnje čeličnih konstrukcija	

VRSTA PROSTORIJE	NETTO POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	KOEF. KORISNE VRIJEDNOST POVRŠINA	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (KVP) [m <sup>2</sup> ]
<b>PRIZEMLJE</b>			
Hala za pripremu proizvodnje čeličnih konstrukcija	548,26	0,75	411,20
Blagovaonica	188,82	0,75	141,62
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>737,08</b>		<b>552,82</b>

### KORISNA NETO POVRŠINA GRAĐEVINE

$P_{\text{građevine}} = 552,82 \text{ m}^2$

### GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA GRAĐEVINE

$P_{\text{građevine}} = 891,18 \text{ m}^2$

### BRUTTO VOLUMEN GRAĐEVINE

$V_{\text{građevine}} = 5.324,80 \text{ m}^3$

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

### 7.3. GRAĐEVINA- PROIZVODNA ZGRADA – ZAHTJEVNA ZGRADA

#### TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	k.č.br. 2383/33 k.o. Orahovica
TIP GRAĐEVINE	Poslovna građevina za proizvodnju i skladištenje
BROJ ETAŽA	Prizemlje
GODINA GRADNJE	2002.
INFRASTRUKTURA	Uređena
PROČELJE	Uređeno
KROV	Dvostrešni
POKROV	Krovni paneli
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Trakasti temelji i temeljne stope
HIDROIZOLACIJA	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Čelična konstrukcija
STROPNA KONSTRUKCIJA	Čelična rešetka
PREGRADNI ZIDOVI	Zidani opekom
OBRADA ZIDOVA	Zidovi pročelja su obloženi limom, a zidani zidovi su ožbukani
OBRADA STROPOVA	/
PODNA OBLOGA	Beton
PROZORI	Metalni sa ugrađenim copelit staklom
ZAŠTITA PROZORA	/
VRATA	Metalna – klizna i zaokretna
INSTALACIJE VODE	Nije izvedena
INSTALACIJE KANALIZACIJE	Nije izvedena
INSTALACIJE EL. ENERGIJE	Izvedena
GRIJANJE	Nije izvedeno
KLIMATIZACIJA	/
VLAŽNOST	Uočena
ENERGETSKI CERTIFIKAT	/
ENERGETSKI RAZRED	/
SPECIFIČNOSTI	/

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

### SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Za izračun vrijednosti predmetne nekretnine, potrebna nam je njegova neto korisna površina, bruto površina i volumen. Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti i lokaciji prostorije.

### GEOMETRIJSKI PODACI

NETO KORISNA POVRŠINA:

Broj kat. čestice	Oznaka građevine	Površina/m <sup>2</sup>
k.č.br. 2383/33 k.o. Orahovica	Proizvodna zgrada – Zahtjevna zgrada	

VRSTA PROSTORIJE	NETTO POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	KOEF. KORISNE VRIJEDNOST POVRŠINA	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (KVP) [m <sup>2</sup> ]
<b>PRIZEMLJE</b>			
Prizemlje 1	201,38	0,50	100,69
Prizemlje 2	363,01	0,50	181,51
Prizemlje 3	122,18	0,50	61,09
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>686,57</b>		<b>343,29</b>

### KORISNA NETO POVRŠINA GRAĐEVINE

Pgrađevine = 343,29 m<sup>2</sup>

### GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA GRAĐEVINE

Pgrađevine = 686,74 m<sup>2</sup>

### BRUTTO VOLUMEN GRAĐEVINE

Vgrađevine = 2.648,18 m<sup>3</sup>

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

#### 7.4. GRAĐEVINA – PROIZVODNA ZGRADA – MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA

##### TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	k.č.br. 2383/33 k.o. Orahovica
TIP GRAĐEVINE	Proizvodna zgrada
BROJ ETAŽA	Prizemlje
GODINA GRADNJE	2002.
INFRASTRUKTURA	Uređena
PROČELJE	Uređeno
KROV	Jednostrešni
POKROV	Metalne valovite ploče
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Trakasti temelji
HIDROIZOLACIJA	Nije izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Zidovi od blok opeke
STROPNA KONSTRUKCIJA	/
PREGRADNI ZIDOVI	Zidani opekom
OBRADA ZIDOVA	/
OBRADA STROPOVA	/
PODNA OBLOGA	Beton
PROZORI	Metalni
ZAŠTITA PROZORA	/
VRATA	Metalna
INSTALACIJE VODE	Nije izvedena
INSTALACIJE KANALIZACIJE	Nije izvedena
INSTALACIJE EL. ENERGIJE	Izvedena
GRIJANJE	Nije izvedeno
KLIMATIZACIJA	/
VLAŽNOST	Uočena
ENERGETSKI CERTIFIKAT	/
ENERGETSKI RAZRED	/
SPECIFIČNOSTI	/

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

### SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Za izračun vrijednosti predmetne nekretnine, potrebna nam je njegova neto korisna površina, bruto površina i volumen. Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti i lokaciji prostorije.

### GEOMETRIJSKI PODACI

NETO KORISNA POVRŠINA:

Broj kat. čestice	Oznaka građevine	Površina/m <sup>2</sup>
k.č.br. 2383/33 k.o. Orahovica	Proizvodna zgrada- manje zahtjevna zgrada	

VRSTA PROSTORIJE	NETTO POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	KOEF. KORISNE VRIJEDNOST POVRŠINA	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (KVP) [m <sup>2</sup> ]
<b>PRIZEMLJE</b>			
Prizemlje 1	71,77	0,50	35,89
Prizemlje 2	55,86	0,50	27,93
Prizemlje 3	21,09	0,50	10,55
Prizemlje 4	15,62	0,50	7,81
Prizemlje 5	14,35	0,50	7,18
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>178,69</b>		<b>89,36</b>

### KORISNA NETO POVRŠINA GRAĐEVINE

Pgrađevine = 89,36 m<sup>2</sup>

### GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA GRAĐEVINE

Pgrađevine = 140,13 m<sup>2</sup>

### BRUTTO VOLUMEN GRAĐEVINE

Vgrađevine = 341,06 m<sup>3</sup>

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 7.5. GRAĐEVINA - PROIZVODNA HALA

### TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	k.č.br. 2383/33 k.o. Orahovica
TIP GRAĐEVINE	Proizvodna hala
BROJ ETAŽA	Prizemlje
GODINA GRADNJE	2001.
INFRASTRUKTURA	Uređena
PROČELJE	Uređeno
KROV	Dvostrešni
POKROV	Krovni panel
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Trakasti temelji i temeljne stope
HIDROIZOLACIJA	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Zidovi od IPB 240
STROPNA KONSTRUKCIJA	Rešetkasta krovna konstrukcija
PREGRADNI ZIDOVI	/
OBRADA ZIDOVA	Vanjski zidni bočni paneli
OBRADA STROPOVA	/
PODNA OBLOGA	Armirani beton
PROZORI	Metalni
ZAŠTITA PROZORA	/
VRATA	Metalni
INSTALACIJE VODE	/
INSTALACIJE KANALIZACIJE	/
INSTALACIJE EL. ENERGIJE	Izvedena
GRIJANJE	Nije izvedeno
KLIMATIZACIJA	/
VLAŽNOST	Uočena
ENERGETSKI CERTIFIKAT	Da
ENERGETSKI RAZRED	/
SPECIFIČNOSTI	Hala za pripremu proizvodnje čeličnih konstrukcija – u hali se nalazi kran

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

### SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Za izračun vrijednosti predmetne nekretnine, potrebna nam je njegova neto korisna površina, bruto površina i volumen. Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti i lokaciji prostorije.

### GEOMETRIJSKI PODACI

NETO KORISNA POVRŠINA:

Broj kat. čestice	Oznaka građevine	Površina/m <sup>2</sup>
k.č.br. 2383/33 k.o. Orahovica	Hala	

VRSTA PROSTORIJE	NETTO POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	KOEF. KORISNE VRIJEDNOST POVRŠINA	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (KVP) [m <sup>2</sup> ]
PRIZEMLJE			
Hala	504,00	0,75	378,00
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>504,00</b>		<b>378,00</b>

### KORISNA NETO POVRŠINA GRAĐEVINE

Pgrađevine = 378,00 m<sup>2</sup>

### GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA GRAĐEVINE

Pgrađevine = 630,00 m<sup>2</sup>

### BRUTTO VOLUMEN GRAĐEVINE

Vgrađevine = 4.888,80 m<sup>3</sup>

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## **8. PROCJENA VRIJEDNOSTI**

Procjenu vrijednosti nekretnine izvršiti ću tako što ću na temelju poznavanja podataka, o građevinskoj i tržišnoj vrijednosti građevina takve vrste i namjene te temeljem poznavanja načina formiranja cijena u građevinarstvu i tržišnih prilika u prometu nekretnina na području šire okolice grada Orahovice, utvrditi vrijednost predmetne nekretnine.

Kod izračuna vrijednosti nekretnine, uzet ćemo u obzir vrijednost zemljišta, vrijednost normalnih troškova, vrijednost uzgrednih troškova (troškovi priključaka i komunalnog doprinosa).

### **8.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA**

#### **8.1.1. UVOD**

Zemljišta koja se procjenjuje ovim elaboratom čine katastarske čestice br. 2383/32, 2383/33 i 2383/72 k.o. Orahovica.

Iz prostorno-planske dokumentacije Prostornog plana uređenja grada Orahovice, vidljivo je predmetne parcele k.č.br. 2383/32, 2383/33 i 2383/72 k.o. Orahovica pripadaju građevinskom području naselja- izgrađeni i neizgrađeni dio.

Za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine iskoristit će se slične procjenjivane nekretnine iz baze podataka portala e-nekretnine. Kod proračuna sa poredbenom metodom koristit će se 3 odabrane cijene. Izabrane poredbene nekretnine sukladno čl.10 Pravilnika spadaju u I i II. kategoriju zemljišta.

Ovdje također moramo biti i svjesni pojma – građevinska parcela, prema Zakonu o gradnji (pročišćeni tekst zakona NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19), jer nije svaka parcela u građevinskoj zoni i građevinska parcela. Naime, sam oblik parcele može određivati stil i način gradnje na istoj ili se uopće ne može graditi (npr. blizina izgrađenih susjednih građevina,..).Također se ne može graditi ako je parcela između regulacijskog pravca i građevinske linije, ako nema pristup do prometnice. Takve parcele, mogu biti zanimljive jedino vlasnicima okolnih građevinskih parcela iz razloga povećanja izgrađenosti, rješavanja parkiranja, izrade zelenih površina. Naravno, da takve parcele imaju i smanjenu vrijednost prema parcelama koje ispunjavaju sve potrebne zahtjeve.

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMENI ELABORAT

## 8.1.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

RB	ID ZKC	ID PN	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta upovora	Datum upovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu	Status podataka
<input type="checkbox"/>	12	2188949	OSJEČKO-BARANJSKA	EURBENOVAC	1632	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	04.07.2024.	100,00 EUR	123,00 m <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACI.
<input checked="" type="checkbox"/>	13	2196906	OSJEČKO-BARANJSKA	MAŠICE	488/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	03.07.2024.	13.000,00 EUR	2.135,00 m <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACI.
<input type="checkbox"/>	14	2210350	OSJEČKO-BARANJSKA	MAŠICE	5129/2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	26.06.2024.	3.178,13 EUR	109,00 m <sup>2</sup>	PREUZETO OD PU
<input type="checkbox"/>	15	2184234	OSJEČKO-BARANJSKA	MAŠICE	5005/2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	18.06.2024.	523,40 EUR	480,00 m <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACI.
<input type="checkbox"/>	16	2184233	OSJEČKO-BARANJSKA	MAŠICE	5005/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	18.06.2024.	1.476,00 EUR	1.128,00 m <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACI.
<input type="checkbox"/>	17	2178079	OSJEČKO-BARANJSKA	MAŠICE	1900/2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	10.06.2024.	374.062,50 EUR	49.897,00 m <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACI.
<input type="checkbox"/>	18	2173561	OSJEČKO-BARANJSKA	MAŠICE	1661/2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	06.06.2024.	16.000,00 EUR	735,00 m <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACI.
<input type="checkbox"/>	19	2173575	OSJEČKO-BARANJSKA	MAŠICE	1664/2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	05.06.2024.	50.640,00 EUR	1.601,00 m <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACI.
<input type="checkbox"/>	20	2173574	OSJEČKO-BARANJSKA	MAŠICE	1664/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	05.06.2024.	49.350,00 EUR	1.560,00 m <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACI.
<input type="checkbox"/>	21	2149473	OSJEČKO-BARANJSKA	VUKOJEVCI	383	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	24.05.2024.	1.000,00 EUR	970,00 m <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACI.
<input checked="" type="checkbox"/>	22	2149495	OSJEČKO-BARANJSKA	GAZDJE	519/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	23.05.2024.	7.000,00 EUR	1.181,00 m <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACI.
<input type="checkbox"/>	23	2149826	OSJEČKO-BARANJSKA	MAŠICE	4924	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	10.05.2024.	1.000,00 EUR	1.345,00 m <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACI.
<input checked="" type="checkbox"/>	24	2173124	OSJEČKO-BARANJSKA	MAŠIĆKA BREZNUCA	607/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	09.05.2024.	7.000,00 EUR	1.360,00 m <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACI.

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

### 8.1.3. ODABRANE TRANSAKCIJE – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

U nastavku su prikazane odabrane transakcije, mjerodavne za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

k.č.br.	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [€]	Površina [m <sup>2</sup> ]	Namjena	Jedinična cijena [€/m <sup>2</sup> ]
488/1	Našice	03.07.2024.	13.000,00	2.135,00	građ. zemljište	6,09
519/1	Gazije	23.05.2024.	7.000,00	1.181,00	građ. zemljište	5,93
607/1	Našička Breznica	09.05.2024.	7.000,00	1.360,00	građ. zemljište	5,15

### 8.1.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Međuvremensko izjednačenje odabranih transakcija je mjerodavno za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [€/m <sup>2</sup> ]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [€/m <sup>2</sup> ]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
03.07.2024.	6,09	180,96	180,96	1,0000000	<b>6,09</b>	6,43
23.05.2024.	5,93	180,96	180,96	1,0000000	<b>5,93</b>	3,60
09.05.2024.	5,15	180,96	180,96	1,0000000	<b>5,15</b>	-10,03
<b>Prosječna vrijednost:</b>					<b>5,72</b>	

Izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku, korišten je posljednji objavljeni indeks, za drugi kvartal 2024. godine, koji iznosi 180,96.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU 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
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	<b>180,96</b>

\*Izvor: INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

### 8.1.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

- k.č.br. 2383/33

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>	k.č.br. 2383/33 k.o.Orahovica	k.č.br. 488/1 k.o. Našice	k.č.br.519/1 k.o. Gazije	k.č.br. 607/1 k.o. Našička Breznica
Površina [m <sup>2</sup> ]	<b>15.253,00</b>	2.135,00	1.181,00	1.360,00
Cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,09	5,93	5,15
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
<b>Vrsta transakcije</b>	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,09	5,63	4,89
<b>Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]</b>		<b>1,00</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,09	5,35	4,65
<b>Datum ponude</b>	2024	2024	2024	2024
<b>Prilagodba prema tržišnim uvjetima</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,09	5,35	4,65
<b>Vlasnička prava (0,90-1,10)</b>	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,09	5,35	4,65
<b>Potražnja u odnosu na lokaciju</b>	Orahovica	Našice	Gazije	Našička Breznica
<b>Prilagodba</b>		<b>1,05</b>	<b>1,05</b>	<b>1,05</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,39	5,62	4,88
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
<b>Oblik</b>	nepravilan	pravilan	nepravilan	pravilan
<b>Prilagodba</b>		<b>0,95</b>	<b>1,00</b>	<b>0,95</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,07	5,62	4,64
<b>Pristup na javnu prometnu površinu (0,90-1,10)</b>	izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,07	5,62	4,64
<b>Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]</b>	0,40	0,40	0,40	0,40
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,07	5,62	4,64
<b>Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji</b>	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,07	5,62	4,64
<b>Mikrolokacija</b> (0,90-1,10)	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,07	5,62	4,64
<b>Buka</b> (0,50-2,00)	uobičajena	uobičajena	uobičajena	uobičajena
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,07	5,62	4,64
<b>Opremljenost komunalnom infrastrukturom</b> (0,90-1,10)	opremljeno	opremljeno	opremljeno	opremljeno
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		6,07	5,62	4,64
<b>Gospodarska mogućnost korištenja</b>	moguća	moguća	moguća	moguća
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,07	5,62	4,64
<b>Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti</b>	nema	nema	nema	nema
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,07	5,62	4,64
<b>Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla</b> (0,90-1,10)	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,07	5,62	4,64
<b>Zagađenje okoliša</b> (0,50-2,00)	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,07	5,62	4,64
<b>Usklađena vrijednost [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>5,44</b>	<b>6,07</b>	<b>5,62</b>	<b>4,64</b>
<b>UKUPNA VRIJEDNOST GRAĐ. ZEMLJIŠTA</b>	<b>5,44 €/m<sup>2</sup> x 15.253,00 m<sup>2</sup> = 82.976,32 €</b>			
Usklađena vrijednost nekretnine kn/m <sup>2</sup> dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
<b>Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):</b>		<b>0,25%</b> u redu	<b>5,24%</b> u redu	<b>9,98%</b> u redu

Vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta iznosi 5,44 eur/m<sup>2</sup>.

Ukupna vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta iznosi 5,44 eur/m<sup>2</sup> x 15.253,00 m<sup>2</sup> = 82.976,32 eur.

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

• k.č.br. 2383/32

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>	k.č.br. 2383/32 k.o.Orahovica	k.č.br. 488/1 k.o. Našice	k.č.br.519/1 k.o. Gazije	k.č.br. 607/1 k.o. Našička Breznica
Površina [m <sup>2</sup> ]	<b>4.546,00</b>	2.135,00	1.181,00	1.360,00
Cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,09	5,93	5,15
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
<b>Vrsta transakcije</b>	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,09	5,63	4,89
<b>Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]</b>		<b>1,00</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,09	5,35	4,65
<b>Datum ponude</b>	2024	2024	2024	2024
<b>Prilagodba prema tržišnim uvjetima</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,09	5,35	4,65
<b>Vlasnička prava (0,90-1,10)</b>	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,09	5,35	4,65
<b>Potražnja u odnosu na lokaciju</b>	Orahovica	Našice	Gazije	Našička Breznica
<b>Prilagodba</b>		<b>1,05</b>	<b>1,05</b>	<b>1,05</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,39	5,62	4,88
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
<b>Oblik</b>	nepravilan	pravilan	nepravilan	pravilan
<b>Prilagodba</b>		<b>0,95</b>	<b>1,00</b>	<b>0,95</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,07	5,62	4,64
<b>Pristup na javnu prometnu površinu (0,90-1,10)</b>	nema izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu
<b>Prilagodba</b>		<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		5,47	5,06	4,17
<b>Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]</b>	0,40	0,40	0,40	0,40
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		5,47	5,06	4,17
<b>Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji</b>	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		5,47	5,06	4,17

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

<b>Mikrolokacija (0,90-1,10)</b>	izvan naselja	u naselju	u naselju	u naselju
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		<b>0,95</b> 5,19	<b>0,95</b> 4,80	<b>0,95</b> 3,96
<b>Buka (0,50-2,00)</b>	uobičajena	uobičajena	uobičajena	uobičajena
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 5,19	<b>1,00</b> 4,80	<b>1,00</b> 3,96
<b>Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)</b>	opremljeno	opremljeno	opremljeno	opremljeno
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 5,19	<b>1,00</b> 4,80	<b>1,00</b> 3,96
<b>Gospodarska mogućnost korištenja</b>	moguća	moguća	moguća	moguća
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 5,19	<b>1,00</b> 4,80	<b>1,00</b> 3,96
<b>Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti</b>	nema	nema	nema	nema
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 5,19	<b>1,00</b> 4,80	<b>1,00</b> 3,96
<b>Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)</b>	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 5,19	<b>1,00</b> 4,80	<b>1,00</b> 3,96
<b>Zagađenje okoliša (0,50-2,00)</b>	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 5,19	<b>1,00</b> 4,80	<b>1,00</b> 3,96
<b>Usklađena vrijednost [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>4,65</b>	<b>5,19</b>	<b>4,80</b>	<b>3,96</b>
<b>UKUPNA VRIJEDNOST GRAĐ. ZEMLJIŠTA</b>	<b>4,65 €/m<sup>2</sup> x 4.546,00 m<sup>2</sup> = 21.138,90 €</b>			
Usklađena vrijednost nekretnine kn/m <sup>2</sup> dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
<b>Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):</b>		<b>14,71%</b> u redu	<b>18,98%</b> u redu	<b>23,03%</b> u redu

Vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta iznosi 4,65 eur/m<sup>2</sup>.

Ukupna vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta iznosi 4,65 eur/m<sup>2</sup> x 4.546,00 m<sup>2</sup> = 21.138,90 eur.

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

• k.č.br. 2383/72 k.o. Orahovica

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>	k.č.br. 2383/32 k.o.Orahovica	k.č.br. 488/1 k.o. Našice	k.č.br.519/1 k.o. Gazije	k.č.br. 607/1 k.o. Našička Breznica
Površina [m <sup>2</sup> ]	<b>4.546,00</b>	2.135,00	1.181,00	1.360,00
Cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,09	5,93	5,15
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
<b>Vrsta transakcije</b>	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,09	5,63	4,89
<b>Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]</b>		<b>1,00</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,09	5,35	4,65
<b>Datum ponude</b>	2024	2024	2024	2024
<b>Prilagodba prema tržišnim uvjetima</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,09	5,35	4,65
<b>Vlasnička prava (0,90-1,10)</b>	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,09	5,35	4,65
<b>Potražnja u odnosu na lokaciju</b>	Orahovica	Našice	Gazije	Našička Breznica
<b>Prilagodba</b>		<b>1,05</b>	<b>1,05</b>	<b>1,05</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,39	5,62	4,88
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
<b>Oblik</b>	nepravilan	pravilan	nepravilan	pravilan
<b>Prilagodba</b>		<b>0,95</b>	<b>1,00</b>	<b>0,95</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		6,07	5,62	4,64
<b>Pristup na javnu prometnu površinu (0,90-1,10)</b>	nema izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu
<b>Prilagodba</b>		<b>0,90</b>	<b>0,90</b>	<b>0,90</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		5,47	5,06	4,17
<b>Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]</b>	0,40	0,40	0,40	0,40
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		5,47	5,06	4,17
<b>Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji</b>	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		5,47	5,06	4,17

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

<b>Mikrolokacija (0,90-1,10)</b>	izvan naselja	u naselju	u naselju	u naselju
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		<b>0,95</b> 5,19	<b>0,95</b> 4,80	<b>0,95</b> 3,96
<b>Buka (0,50-2,00)</b>	uobičajena	uobičajena	uobičajena	uobičajena
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 5,19	<b>1,00</b> 4,80	<b>1,00</b> 3,96
<b>Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)</b>	opremljeno	opremljeno	opremljeno	opremljeno
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [kn/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 5,19	<b>1,00</b> 4,80	<b>1,00</b> 3,96
<b>Gospodarska mogućnost korištenja</b>	moguća	moguća	moguća	moguća
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 5,19	<b>1,00</b> 4,80	<b>1,00</b> 3,96
<b>Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti</b>	nema	nema	nema	nema
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 5,19	<b>1,00</b> 4,80	<b>1,00</b> 3,96
<b>Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)</b>	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 5,19	<b>1,00</b> 4,80	<b>1,00</b> 3,96
<b>Zagađenje okoliša (0,50-2,00)</b>	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		<b>1,00</b> 5,19	<b>1,00</b> 4,80	<b>1,00</b> 3,96
<b>Usklađena vrijednost [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>4,65</b>	<b>5,19</b>	<b>4,80</b>	<b>3,96</b>
<b>UKUPNA VRIJEDNOST GRAĐ. ZEMLJIŠTA</b>	<b>4,65 €/m<sup>2</sup> x 4.917,00 m<sup>2</sup> = 21.138,90 €</b>			
Usklađena vrijednost nekretnine kn/m <sup>2</sup> dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
<b>Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):</b>		<b>14,71%</b> u redu	<b>18,98%</b> u redu	<b>23,03%</b> u redu

Vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta iznosi 4,65 eur/m<sup>2</sup>.

Ukupna vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta iznosi 4,65 eur/m<sup>2</sup> x 4.917,00 m<sup>2</sup> = 22.864,05 eur.

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

## 8.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA

### 8.2.1. VRIJEDNOST GRAĐEVINE – POSLOVNA ZGRADA – POGON ZA STROJNU OBRADU METALA, UPRAVNA ZGRADA I NADSTREŠNICA

Troškovi građenja po m<sup>2</sup> površine za predmetnu vrstu građevine određeni su sukladno orijentacijskoj tablici pokazatelja troškova građenja – 2022. („Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammer, Stuttgart, pripremio Ž.Hanžek, Hrvatska komora arhitekata):

Postižni udio grupna troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade  
 Klase: 025-0323-01/03  
 Ubranj: 251-505-01-23-3

Vrsta zgrada	%	1. Poslovne zgrade		2. Obiteljske kuće - jednostavni standard		3. Obiteljske kuće s podrumom - jednostavni standard		4. Obiteljske kuće, nizovi i manje višestambene zgrade do 6 stanova - srednji standard		5. Višestambene zgrade - srednji standard		6. Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene) - srednji standard	
		u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
300) Zgrada - građevinska konstrukcija													
310) Građevna jama	2,3	1,7	1,5	1,2	4,6	4,0	2,9	2,3	4,9	3,9	1,3	1,0	
320) Termeljivlje	10,8	8,2	15,9	12,5	8,0	6,9	7,3	5,9	6,8	7,0	13,7	11,0	
330) Vanjski zidovi	33,4	25,2	37,5	30,6	33,4	28,7	30,2	24,3	28,6	27,9	36,8	29,6	
340) Unutarnji zidovi	18,0	13,6	11,9	9,7	14,0	12,0	15,6	12,6	17,1	13,7	18,2	13,0	
350) Stropovi	17,1	12,9	18,4	16,0	21,5	18,2	24,8	19,7	21,4	17,1	14,2	11,4	
360) Krovovi	12,1	9,1	10,6	8,1	16,4	14,1	14,1	17,4	10,6	6,5	13,2	10,6	
380) Građevinske ugradnje	1,3	1,6	-	-	0,5	0,4	0,3	0,1	1,1	1,1	0,9	1,2	
390) Ostale građevinske konstrukcije	5,0	3,8	4,8	3,9	1,8	1,4	5,3	4,3	7,5	6,0	3,4	2,7	
<b>Ukupno</b>	<b>100,0</b>	<b>75,5</b>	<b>100,0</b>	<b>81,7</b>	<b>100,0</b>	<b>85,9</b>	<b>100,0</b>	<b>80,6</b>	<b>100,0</b>	<b>80</b>	<b>100,0</b>	<b>80,3</b>	
400) Instalacije													
410) Otvorila, vodovod, plin	12,9	3,2	32,4	5,9	36,0	5,1	36,0	7,0	26,6	5,4	30,7	6,0	
420) Grijanje	24,0	5,9	42,6	7,8	40,7	5,7	39,6	6,9	27,8	5,6	35,3	7,0	
430) Instalacije za obradu zraka	9,5	2,3	6,0	1,1	0,5	0,1	3,0	0,6	2,8	0,6	5,5	1,1	
440) Javna svjetla	32,7	8,0	15,7	2,9	19,2	2,7	22,1	4,3	27,3	5,5	20,5	4,0	
450) Telekomunikacijska i informacijske instalacije	12,9	3,2	3,3	0,6	3,6	0,5	3,3	0,6	7,2	1,4	4,5	0,9	
460) Parnosolni uređaji	2,7	0,7	-	-	-	-	-	-	7,5	1,5	3,5	0,7	
470) Posebna postrojenja za korištenje	1,8	0,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
480) Automatska zgrada	3,5	0,9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
490) Ostale instalacije	0,0	0,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Ukupno</b>	<b>100,0</b>	<b>24,5</b>	<b>100,0</b>	<b>18,3</b>	<b>100,0</b>	<b>14,1</b>	<b>100,0</b>	<b>19,4</b>	<b>100,0</b>	<b>20,0</b>	<b>100,0</b>	<b>19,7</b>	
<b>Hrvatska</b>													
Troškovi građenja kn (€/m <sup>2</sup> bruto površine, procjena, bez PDV-a, Vanjsko uređenje obračunava se po m <sup>2</sup> uređene površine)		kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€
	0,0	9.527	1.264	4.792	632	4.684	622	7.908	1.050	7.800	1.035	8.016	1.064
	0,0	11.297	1.499	5.250	697	5.139	692	7.908	1.050	7.800	1.035	8.016	1.064
	0,0	13.853	1.852	6.382	841	6.462	840	9.207	1.225	9.027	1.199	9.859	1.292

Podaci mogu postati kao organacija prilikom proračuna ekvivalentnih troškova u ranim fazama projekta kad postaje

Hrvatska komora arhitekata

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

Obzirom na zatečeno stanje, kvalitetu izvedbe i ugrađene materijale, te elemente tlocrtno dispozicije unutar predmetne građevine, određen je iznos **jedinične cijene troškova građenja za poslovnu zgradu.**

**1.264,00 eur/m<sup>2</sup>**

**A. procijenjeni trošak građenja predmetne vrste građevine**

- čelične konstrukcije i zidane konstrukcije
- ploča
- pregrade
- dvostrešni krov, pokrov
- vrata
- prozori
- limarija - pocinčana
- zidna obloga - žbuka i boja
- podne obloge
- izgradnja
- projektna dokumentacija

Vrijednost cijene građenja sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

**NAPOMENA: ZA POTREBE PROCJENE UZETA JE VRIJEDNOST U IZNOSU OD 1.264,00 eur/m<sup>2</sup>.**

Bruto razvijena površina GRAĐEVINE iznosi (BRP) = **640,20 m<sup>2</sup>**

**Troškovi građenja za GRAĐEVINU iznose = 1.264,00 eur/m<sup>2</sup> x 640,20 m<sup>2</sup> = 809.212,80 eur.**

\*Jedinične cijene preuzete iz tablice koja se nalazi na 38. str. ovog elaborata „Pokazatelji troškova građenja 2022“

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

**STUPANJ IZGRAĐENOSTI GRAĐEVINE – POSLOVNE ZGRADE–POGON ZA STROJNU OBRADU METALA, UPRAVNA ZGRADA I NADSTREŠNICA**

GRUPA	VRSTA RADOVA	% UČEŠĆA OD UKUPNOG	% UČEŠĆA GRUPE	IZVEDENO %	% UČEŠĆA IZVEDENO
ZEMLJANI RADOVI	Predradnje	0,29		100,00	0,29
	Iskopi	3,64		100,00	3,64
	Nasipavanje, razastiranje podloge	0,50		100,00	0,50
	Transporti	2,51		100,00	2,51
	<b>ZEMLJANI RADOVI UKUPNO:</b>			<b>6,94</b>	
KONSTRUKCIJA OBJEKTA	Betonski	1,85		100,00	1,85
	A.B. radovi	10,05		100,00	10,05
	Montažne konstrukcije I elementi	0,54		100,00	0,54
	Armirački radovi	8,01		100,00	8,01
	Zidarski radovi	17,50		100,00	17,50
	Tesarski radovi i skela	9,31		100,00	9,31
	Građevinski radovi uz instalacije	0,56		100,00	0,56
<b>KONSTRUKCIJA UKUPNO:</b>			<b>47,82</b>		<b>47,82</b>
ZATVARANJE OBJEKTA	Izolaterski radovi	1,64		30,00	0,49
	Krovopokrivački radovi	1,45		100,00	1,45
	Limarski radovi	0,85		100,00	0,85
	Stolarski radovi	8,44		80,00	6,75
	Bravarski radovi	2,92		80,00	2,34
	Staklarski radovi	0,34		80,00	0,27
	Podne obloge	2,97		80,00	2,38
	Fasaderski radovi	7,15		30,00	2,15
	<b>ZATVARANJE UKUPNO:</b>			<b>25,76</b>	
ZAVRŠNI RADOVI	Keramičarski radovi	0,99		30,00	0,30
	Podovi	1,97		50,00	0,99
	Soboslikarski i ličilački radovi	1,85		30,00	0,56
	Oblaganja (drvo, kamen i ploče)	0,29		20,00	0,06
	<b>ZAVRŠNI RADOVI UKUPNO:</b>			<b>5,10</b>	
ELEKTRO - INSTALACIJE	Instalacija jake struje	2,37		100,00	2,37
	Razvodni uređaji	0,82		90,00	0,74
	Rasvjetna tijela	0,52		100,00	0,52
	Instalacija slabe struje	0,49		100,00	0,49
	<b>ELEKTROINSTALACIJE UKUPNO:</b>			<b>4,20</b>	
INSTALACIJA VODE I KANALIZACIJE	Instalacija hladne vode	0,86		100,00	0,86
	Instalacija tople vode	0,50		100,00	0,50

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

	Instalacija kanalizacije	1,37		100,00	1,37
	Sanitarni uređaji	1,64		100,00	1,64
	Protupožarna zaštita	0,14		100,00	0,14
	<b>VODOVOD I KANALIZACIJA UKUPNO:</b>		<b>4,51</b>		<b>4,51</b>
TERMO - INSTALACIJE	Instalacije centralnog grijanja	3,97		100,00	3,97
	Oprema i uređaji cen. grijanja	1,13		100,00	1,13
	Oprema klime	0,34		100,00	0,34
	Instalacija klime i ventilacije	0,23		100,00	0,23
	<b>TERMO-INSTALACIJE UKUPNO:</b>		<b>5,67</b>		<b>5,67</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>100,00</b>	<b>100,00</b>		<b>87,63</b>

### POČETNA CIJENA GRAĐEVINE

87,63 % x 1.264,00 eur= 1.107,64 eur

### ODABIR KLASIFIKACIJE GRAĐEVINE

<b>A</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>3</b>
<b>C</b>	<b>2</b>

### ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 3

Građevina je izgrađena oko 2001. godine, te će se ta godina uzeti za referentnu godinu.

starost građevine G	23,00 g.
održivi vijek korištenja OVK	100,00 g.
faktor korištenja Fk	3
relativna starost (G/OVK)	23%
OOVK = 50% x OVK	50,00 g
zamjenska starost (OVK-OOVK)	50,00 g.
linearni otpis (z.s./OVK)	0,50

### TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):

$Tv = (\text{koef.dovršenosti} \times \text{troškovi građenja}) \times (1 - \text{linearni otpis})$

$Tv = (87,63\% \times 809.212,80) \times (1 - 0,50) = 709.113,18 \times 0,50 = 354.556,59 \text{ eur}$

**Troškovna vrijednost GRAĐEVINE iznosi 354.556,59 eur.**

42

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

### **KOEFICIJENT PRILAGODBE NA TRŽIŠTU**

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednosti i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su

- koeficijenti za prilagodbu

U procjeni koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji, koji su se posljednjih godina dogodili na području Orahovice, gdje se i nalazi procjenjivana nekretnina.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu poslovnih građevina, na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta okolice Orahovice i šire okolice i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu:

$$T_f = 1,00$$

$$S_p = S_v \times T_f = 354.556,59 \text{ eur} \times 1,00 = 354.556,59 \text{ eur}$$

**Sadašnja vrijednost građevine iznosi 354.556,59 eur.**

### **UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA**

Prilikom očevida utvrđeno je da na građevini nema nastalih nedostataka i šteta pa se vrijednost neće umanjiti.

$$S_p = S_v \times T_f = 354.556,59 \text{ eur} \times 0,80 = \mathbf{283.645,27 \text{ eur}}$$

**Sadašnja vrijednost građevine iznosi 283.645,27 eur.**

### **UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE**

Za predmetnu građevinu naručitelj je dostavio Uporabnu dozvolu, njezina vrijednost se neće umanjivati.

$$S_p = S_v \times T_f = \mathbf{283.645,27 \text{ eur}} \times 1,00 = \mathbf{283.645,27 \text{ eur}}$$

**Sadašnja vrijednost građevine iznosi 283.645,27 eur.**

Naručitelj: CMP D.O.O. U STEČAJU  
 Građevina: ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
 Broj: 109/2024  
 procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

### 8.2.3. VRIJEDNOST GRAĐEVINE – HALA ZA PRIPREMU PROIZVODNJE ČELIČNIH KONSTRUKCIJA I BLAGOVAONICA SA GARDEROBOM I SANITARNIM ČVOROM

Troškovi građenja po m<sup>2</sup> površine za predmetnu vrstu građevine određeni su sukladno orijentacijskoj tablici pokazatelja troškova građenja – 2022. („Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammer, Stuttgart, pripremio Ž.Hanžek, Hrvatska komora arhitekata):

Hrvatska komora arhitekata

16=7,53450 kn, fiksni iscaj 31.12.2022.

Vrsta zgrada	%		Ukupno		Ukupno		Ukupno		Ukupno		Ukupno	
	u grupi	u grupi	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€
<b>300 Zgrada - građevinska konstrukcija</b>												
310 Građevna jama	2.1	1.5	11.2	10.4								
320 Temeljenje	25.9	18.5	18.2	16.8								
330 Vanjski zidovi	27.7	19.8	16.7	15.4								
340 Unutarnji zidovi	10.1	7.2	6.6	6.1								
350 Stropovi	6.2	4.4	-	-								
360 Krovovi	23.4	16.7	39.6	36.6								
380 Građevinske ugradnje	-	-	-	-								
390 Ostale građevinske konstrukcije	4.6	3.3	7.7	7.1								
<b>Ukupno</b>	<b>100.0</b>	<b>71.5</b>	<b>100.0</b>	<b>92.5</b>								
<b>400 Instalacije</b>												
410 Odvodnja, vodovod, plin	7.4	2.1	44.3	3.3								
420 Grijanje	9.4	2.7	-	-								
430 Instalacije za obradu zraka	16.6	4.7	19.4	1.5								
440 Jaka struja	31.9	9.1	31.7	2.3								
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	-3.7	-1.1	-0.6	-0.0								
460 Transportni uređaji	7.3	2.1	4.0	0.3								
470 Posebna postrojenja za korištenje	19.8	5.6	-	-								
480 Automatika zgrade	3.5	1.0	-	-								
490 Ostale instalacije	0.4	0.1	-	-								
<b>Ukupno</b>	<b>100</b>	<b>28.5</b>	<b>100.0</b>	<b>7.5</b>								
<b>Hrvatska</b>												
Trškovni građenja kn (€)/m <sup>2</sup> bruto površine, procjena, bez PDV-a, Vanjsko uređenje obračunava se po m <sup>2</sup> uređene površine.	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€
0	6.955	903	3.712	493	121	16	301	40	1.055	140	414	55
sredn	8.876	1.178	4.600	610	565	75	753	100	2.034	270	482	64
0	13.588	1.774	8.481	122	919	132	1.208	161	3.074	401	581	73

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

#### Pokazatelji troškova građenja - 2022

Postojni udio grupe troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade  
 Klasa: 025-0323-01/03  
 Urbroj: 251-505-01-23-3

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

Obzirom na zatečeno stanje, kvalitetu izvedbe i ugrađene materijale, te elemente tlocrtno dispozicije unutar predmetne građevine, određen je iznos **jedinične cijene troškova građenja za industrijske proizvodne objekte.**

**903,00 eur/m<sup>2</sup>**

**A. procijenjeni trošak građenja predmetne vrste građevine**

- čelične konstrukcije i zidane konstrukcije
- ploča
- pregrade
- dvostrešni krov, pokrov
- vrata
- prozori
- limarija - pocinčana
- zidna obloga - žbuka i boja
- podne obloge
- izgradnja
- projektna dokumentacija

Vrijednost cijene građenja sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

**NAPOMENA: ZA POTREBE PROCJENE UZETA JE VRIJEDNOST U IZNOSU OD 903,00 eur/m<sup>2</sup>.**

Bruto razvijena površina GRAĐEVINE iznosi (BRP) = **891,18 m<sup>2</sup>**

**Troškovi građenja za GRAĐEVINU iznose = 903,00 eur/m<sup>2</sup> x 891,18 m<sup>2</sup> = 804.735,54 eur.**

\*Jedinične cijene preuzete iz tablice koja se nalazi na 43. str. ovog elaborata „Pokazatelji troškova građenja 2022“

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

**STUPANJ IZGRAĐENOSTI GRAĐEVINE – HALA ZA PRIPREMU PROIZVODNJE ČELIČNIH KONSTRUKCIJA I BLAGOVAONICA SA GARDEROBOM I SANITARNIM ČVOROM**

GRUPA	VRSTA RADOVA	% UČEŠĆA OD UKUPNOG	% UČEŠĆA GRUPE	IZVEDENO %	% UČEŠĆA IZVEDENO
ZEMLJANI RADOVI	Predradnje	0,29		100,00	0,29
	Iskopi	3,64		100,00	3,64
	Nasipavanje, razastiranje podloge	0,50		100,00	0,50
	Transporti	2,51		100,00	2,51
	ZEMLJANI RADOVI UKUPNO:		6,94		6,94
KONSTRUKCIJA OBJEKTA	Betonski	1,85		100,00	1,85
	A.B. radovi	10,05		100,00	10,05
	Montažne konstrukcije I elementi	0,54		100,00	0,54
	Armirački radovi	8,01		100,00	8,01
	Zidarski radovi	17,50		0,00	0,00
	Tesarski radovi i skela	9,31		0,00	0,00
	Građevinski radovi uz instalacije	0,56		100,00	0,56
	KONSTRUKCIJA UKUPNO:		47,82		21,01
ZATVARANJE OBJEKTA	Izolaterski radovi	1,64		0,00	0,00
	Krovopokrivački radovi	1,45		100,00	1,45
	Limarski radovi	0,85		100,00	0,85
	Stolarski radovi	8,44		80,00	6,75
	Bravarski radovi	2,92		80,00	2,34
	Staklarski radovi	0,34		80,00	0,27
	Podne obloge	2,97		50,00	1,49
	Fasaderski radovi	7,15		0,00	0,00
	ZATVARANJE UKUPNO:		25,76		13,15
ZAVRŠNI RADOVI	Keramičarski radovi	0,99		0,00	0,00
	Podovi	1,97		50,00	0,99
	Soboslikarski i ličilački radovi	1,85		0,00	0,00
	Oblaganja (drvo, kamen i ploče)	0,29		100,00	0,29
	ZAVRŠNI RADOVI UKUPNO:		5,10		1,28
ELEKTRO - INSTALACIJE	Instalacija jake struje	2,37		100,00	2,37
	Razvodni uređaji	0,82		100,00	0,82
	Rasvjetna tijela	0,52		100,00	0,52
	Instalacija slabe struje	0,49		100,00	0,49
	ELEKTROINSTALACIJE UKUPNO:		4,20		4,20
INSTALACIJA VODE I KANALIZACIJE	Instalacija hladne vode	0,86		0,00	0,00
	Instalacija tople vode	0,50		0,00	0,00

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

	Instalacija kanalizacije	1,37		0,00	0,00
	Sanitarni uređaji	1,64		0,00	0,00
	Protupožarna zaštita	0,14		100,00	0,14
	<b>VODOVOD I KANALIZACIJA UKUPNO:</b>		<b>4,51</b>		<b>0,14</b>
TERMO - INSTALACIJE	Instalacije centralnog grijanja	3,97		0,00	0,00
	Oprema i uređaji cen. grijanja	1,13		0,00	0,00
	Oprema klime	0,34		0,00	0,00
	Instalacija klime i ventilacije	0,23		0,00	0,00
	<b>TERMO-INSTALACIJE UKUPNO:</b>		<b>5,67</b>		<b>0,00</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>100,00</b>	<b>100,00</b>		<b>46,71</b>

### **POČETNA CIJENA GRAĐEVINE**

**46,71 % x 903,00 eur = 421,79 eur**

### **ODABIR KLASIFIKACIJE GRAĐEVINE**

<b>A</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>3</b>
<b>C</b>	<b>2</b>

### **ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 3**

Građevina je izgrađena oko 2001. godine, te će se ta godina uzeti za referentnu godinu.

starost građevine G	23,00 g.
održivi vijek korištenja OVK	100,00 g.
faktor korištenja Fk	3
relativna starost (G/OVK)	23%
OOVK = 50% x OVK	50,00 g
zamjenska starost (OVK-OOVK)	50,00 g.
linearni otpis (z.s./OVK)	0,50

### **TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):**

**Tv = (koef.dovršenosti x troškovi građenja) x (1 – linearni otpis)**

**Tv= (46,71% x 804.735,54) x (1 – 0,50) = 375.891,97 x 0,50 = 187.945,99 eur**

**Troškovna vrijednost GRAĐEVINE iznosi 187.945,99 eur.**

47

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

### **KOEFICIJENT PRILAGODBE NA TRŽIŠTU**

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednosti i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su

- koeficijenti za prilagodbu

U procjeni koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji, koji su se posljednjih godina dogodili na području Orahovice, gdje se i nalazi procjenjivana nekretnina.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu poslovnih građevina, na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta okolice Orahovice i šire okolice i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu:

$$T_f = 1,00$$

$$S_p = S_v \times T_f = 187.945,99 \text{ eur} \times 1,00 = 187.945,99 \text{ eur}$$

**Sadašnja vrijednost građevine iznosi 187.945,99 eur.**

### **UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA**

Prilikom očevida utvrđeno je da na građevini ima nastalih nedostataka i šteta pa će se vrijednost umanjiti.

$$S_p = S_v \times T_f = 187.945,99 \text{ eur} \times 0,80 = 150.356,79 \text{ eur}$$

**Sadašnja vrijednost građevine iznosi 150.356,79 eur.**

### **UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE**

Za predmetnu građevinu naručitelj je dostavio Uporabnu dozvolu, njezina vrijednost se neće umanjivati.

$$S_p = S_v \times T_f = 150.356,79 \text{ eur} \times 1,00 = 150.356,79 \text{ eur}$$

**Sadašnja vrijednost građevine iznosi 150.356,79 eur.**

Naručitelj: CMP D.O.O. U STEČAJU  
 Građevina: ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
 Broj: 109/2024  
 procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

## 8.2.4. VRIJEDNOST GRAĐEVINE – PROIZVODNA ZGRADA – ZAHTJEVNA ZGRADA

Troškovi građenja po m<sup>2</sup> površine za predmetnu vrstu građevine određeni su sukladno orijentacijskoj tablici pokazatelja troškova građenja – 2022. („Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammer, Stuttgart, pripremio Ž.Hanžek, Hrvatska komora arhitekata):

Hrvatska komora arhitekata

**A**

**Pokazatelji troškova građenja - 2022**  
 Postojni udio grupa troškova 2. razine u troškovima građenja i ukupnim troškovima građenja zgrade  
 Klasa: 025-0323-01/03  
 Urbroj: 251-505-01-23-3

Vrsta zgrada	%		19.		20.		21.		22.		23.		24.	
	u grupi	Ukupno	u grupi	Ukupno	u grupi	Ukupno	u grupi	Ukupno	u grupi	Ukupno	u grupi	Ukupno	u grupi	Ukupno
<b>300 Zgrada - građevinska konstrukcija</b>														
310 Građevna jama	2.1	1.51	11.2	10.4										
320 Temeljenje	25.9	18.5	18.2	16.8										
330 Vanjski zidovi	27.7	19.8	16.7	15.4										
340 Unutarnji zidovi	10.1	7.2	6.6	6.1										
350 Stropovi	6.2	4.4	-	-										
360 Krovovi	23.4	16.7	38.6	36.6										
380 Građevinske ugradnje	-	-	-	-										
390 Ostale građevinske konstrukcije	4.6	3.3	7.7	7.1										
<b>Ukupno</b>	<b>100.0</b>	<b>71.5</b>	<b>100.0</b>	<b>92.5</b>										
<b>400 Instalacije</b>														
410 Odvodnja, vodovod, plin	7.4	2.1	44.3	3.3										
420 Grijanje	9.4	2.7	-	-										
430 Instalacije za obradu zraka	16.6	4.7	19.4	1.5										
440 Jaka struja	31.9	9.1	31.7	2.4										
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	3.7	1.1	0.8	0.0										
460 Transportni uređaji	7.3	2.1	4.0	0.3										
470 Posebna postrojenja za korištenje	19.8	5.6	-	-										
480 Automatika zgrade	3.5	1.0	-	-										
490 Ostale instalacije	0.4	0.1	-	-										
<b>Ukupno</b>	<b>100</b>	<b>28.5</b>	<b>100.0</b>	<b>7.5</b>										
<b>Hrvatska</b>														
Troškovi građenja površine, procjena, bez PDV-a. Vanjsko uređenje obračunava se po m <sup>2</sup> uređene površine.	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€
strednj	8.876	1.178	4.600	610	565	75	753	100	2.034	270	482	64	550	73
g	13.368	1.174	9.481	724	979	131	1.208	161	3.074	400	550	73		

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

16-7,5450 kn, likani ledaj 31.12.2022.

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

Obzirom na zatečeno stanje, kvalitetu izvedbe i ugrađene materijale, te elemente tlocrtno dispozicije unutar predmetne građevine, određen je iznos **jedinične cijene troškova građenja za industrijske proizvodne objekte.**

**903,00 eur/m<sup>2</sup>**

**A. procijenjeni trošak građenja predmetne vrste građevine**

- čelične konstrukcije i zidane konstrukcije
- ploča
- pregrade
- dvostrešni krov, pokrov
- vrata
- prozori
- limarija - pocinčana
- zidna obloga - žbuka i boja
- podne obloge
- izgradnja
- projektna dokumentacija

Vrijednost cijene građenja sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

**NAPOMENA: ZA POTREBE PROCJENE UZETA JE VRIJEDNOST U IZNOSU OD 903,00 eur/m<sup>2</sup>.**

Bruto razvijena površina GRAĐEVINE iznosi (BRP) = **686,74 m<sup>2</sup>**

**Troškovi građenja za GRAĐEVINU iznose = 903,00 eur/m<sup>2</sup> x 686,74 m<sup>2</sup> = 620.126,22 eur.**

\*Jedinične cijene preuzete iz tablice koja se nalazi na 48. str. ovog elaborata „Pokazatelji troškova građenja 2022“

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

**STUPANJ IZGRAĐENOSTI GRAĐEVINE – PROIZVODNA ZGRADA – ZAHTJEVNA ZGRADA**

GRUPA	VRSTA RADOVA	% UČEŠĆA OD UKUPNOG	% UČEŠĆA GRUPE	IZVEDENO %	% UČEŠĆA IZVEDENO
ZEMLJANI RADOVI	Predradnje	0,29		100,00	0,29
	Iskopi	3,64		100,00	3,64
	Nasipavanje, razastiranje podloge	0,50		100,00	0,50
	Transporti	2,51		100,00	2,51
	ZEMLJANI RADOVI UKUPNO:			6,94	
KONSTRUKCIJA OBJEKTA	Betonski	1,85		100,00	1,85
	A.B. radovi	10,05		100,00	10,05
	Montažne konstrukcije I elementi	0,54		100,00	0,54
	Armirački radovi	8,01		100,00	8,01
	Zidarski radovi	17,50		0,00	0,00
	Tesarski radovi i skela	9,31		0,00	0,00
	Građevinski radovi uz instalacije	0,56		100,00	0,56
KONSTRUKCIJA UKUPNO:			47,82		21,01
ZATVARANJE OBJEKTA	Izolaterski radovi	1,64		0,00	0,00
	Krovopokrivački radovi	1,45		100,00	1,45
	Limarski radovi	0,85		100,00	0,85
	Stolarski radovi	8,44		50,00	4,22
	Bravarski radovi	2,92		50,00	1,46
	Staklarski radovi	0,34		50,00	0,17
	Podne obloge	2,97		0,00	0,00
	Fasaderski radovi	7,15		0,00	0,00
	ZATVARANJE UKUPNO:			25,76	
ZAVRŠNI RADOVI	Keramičarski radovi	0,99		0,00	0,00
	Podovi	1,97		50,00	0,99
	Soboslikarski i ličilački radovi	1,85		0,00	0,00
	Oblaganja (drvo, kamen i ploče)	0,29		100,00	0,29
	ZAVRŠNI RADOVI UKUPNO:			5,10	
ELEKTRO - INSTALACIJE	Instalacija jake struje	2,37		100,00	2,37
	Razvodni uređaji	0,82		100,00	0,82
	Rasvjetna tijela	0,52		100,00	0,52
	Instalacija slabe struje	0,49		100,00	0,49
	ELEKTROINSTALACIJE UKUPNO:			4,20	
INSTALACIJA VODE I KANALIZACIJE	Instalacija hladne vode	0,86		0,00	0,00
	Instalacija tople vode	0,50		0,00	0,00
	Instalacija kanalizacije	1,37		0,00	0,00

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

	Sanitarni uređaji	1,64		0,00	0,00
	Protupožarna zaštita	0,14		100,00	0,14
	<b>VODOVOD I KANALIZACIJA UKUPNO:</b>		<b>4,51</b>		<b>0,14</b>
TERMO - INSTALACIJE	Instalacije centralnog grijanja	3,97		0,00	0,00
	Oprema i uređaji cen. grijanja	1,13		0,00	0,00
	Oprema klime	0,34		0,00	0,00
	Instalacija klime i ventilacije	0,23		0,00	0,00
	<b>TERMO-INSTALACIJE UKUPNO:</b>		<b>5,67</b>		<b>0,00</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>100,00</b>	<b>100,00</b>		<b>41,72</b>

### POČETNA CIJENA GRAĐEVINE

**41,72 % x 903,00 eur = 376,73 eur**

### ODABIR KLASIFIKACIJE GRAĐEVINE

<b>A</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>3</b>
<b>C</b>	<b>2</b>

### ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 3

Građevina je izgrađena oko 2002. godine, te će se ta godina uzeti za referentnu godinu.

starost građevine G	22,00 g.
održivi vijek korištenja OVK	100,00 g.
faktor korištenja Fk	3
relativna starost (G/OVK)	22%
OOVK = 52% x OVK	52,00 g.
zamjenska starost (OVK-OOVK)	48,00 g.
linearni otpis (z.s./OVK)	0,48

### TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):

**Tv = (koef.dovršenosti x troškovi građenja) x (1 – linearni otpis)**

Tv= (41,72% x 620.126,22) x (1 – 0,48) = 258.716,66 x 0,52 = 134.532,66 eur

**Troškovna vrijednost GRAĐEVINE iznosi 134.532,66 eur.**

52

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj  
procjene:** 109/2024  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

### **KOEFICIJENT PRILAGODBE NA TRŽIŠTU**

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednosti i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su

- koeficijenti za prilagodbu

U procjeni koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji, koji su se posljednjih godina dogodili na području Orahovice, gdje se i nalazi procjenjivana nekretnina.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu poslovnih građevina, na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta okolice Orahovice i šire okolice i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu:

$$T_f = 1,00$$

$$S_p = S_v \times T_f = 134.532,66 \text{ eur} \times 1,00 = 134.532,66 \text{ eur}$$

**Sadašnja vrijednost građevine iznosi 134.532,66 eur.**

### **UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA**

Prilikom očevida utvrđeno je da na građevini ima nastalih nedostataka i šteta pa će se vrijednost umanjiti.

$$S_p = S_v \times T_f = 134.532,66 \text{ eur} \times 0,80 = \mathbf{107.626,13 \text{ eur}}$$

**Sadašnja vrijednost građevine iznosi 107.626,13 eur.**

### **UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE**

Za predmetnu građevinu naručitelj je dostavio Rješenje o izvedenom stanju, njezina vrijednost se neće umanjivati.

$$S_p = S_v \times T_f = 107.626,13 \text{ eur} \times 1,00 = \mathbf{107.626,13 \text{ eur}}$$

**Sadašnja vrijednost građevine iznosi 107.626,13 eur.**

Naručitelj: CMP D.O.O. U STEČAJU  
 Građevina: ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
 Broj: 109/2024  
 procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

## 8.2.5. VRIJEDNOST GRAĐEVINE – PROIZVODNA ZGRADA – MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA

Troškovi građenja po m<sup>2</sup> površine za predmetnu vrstu građevine određeni su sukladno orijentacijskoj tablici pokazatelja troškova građenja – 2022. („Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammer, Stuttgart, pripremio Ž.Hanžek, Hrvatska komora arhitekata):

Hrvatska komora arhitekata

A

**Pokazatelji troškova građenja - 2022**  
 Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima građenja i ukupnim troškovima građenja zgrade  
 Klasa: 025-0323-01/03  
 Urbroj: 251-505-01-23-3

Vrsta zgrada	%		19.		20.		21.		22.		23.		24.	
	u grupi	Ukupno	u grupi	Ukupno	u grupi	Ukupno	u grupi	Ukupno	u grupi	Ukupno	u grupi	Ukupno	u grupi	Ukupno
<b>300 Zgrada - građevinska konstrukcija</b>														
310 Građevna jama	2.1	1.51	11.2	10.4										
320 Temeljenje	25.9	18.5	18.2	16.8										
330 Vanjski zidovi	27.7	19.8	16.7	15.4										
340 Unutarnji zidovi	10.1	7.2	6.6	6.1										
350 Stropovi	6.2	4.4	-	-										
360 Krovovi	23.4	16.7	39.6	36.6										
380 Građevinske ugradnje	-	-	-	-										
390 Ostale građevinske konstrukcije	4.6	3.3	7.7	7.1										
<b>Ukupno</b>	<b>100.0</b>	<b>71.5</b>	<b>100.0</b>	<b>92.5</b>										
<b>400 Instalacije</b>														
410 Odvodnja, vodovod, plin	7.4	2.1	44.3	3.3										
420 Grijanje	9.4	2.7	-	-										
430 Instalacije za obradu zraka	16.6	4.7	19.4	1.5										
440 Jaka struja	31.9	9.1	31.7	2.4										
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	-3.7	1.1	0.6	0.0										
460 Transportni uređaji	7.3	2.1	4.0	0.3										
470 Posebna postrojenja za korištenje	19.8	5.6	-	-										
480 Automatika zgrade	3.5	1.0	-	-										
490 Ostale instalacije	0.4	0.1	-	-										
<b>Ukupno</b>	<b>100</b>	<b>28.5</b>	<b>100.0</b>	<b>7.5</b>										
<b>Hrvatska</b>														
Troškovi građenja po m <sup>2</sup> bruto površine, procjena, bez PDV-a, Vanjsko uređenje obračunava se po m <sup>2</sup> uređene površine.	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€
0	6.892	903	3.712	493	127	16	307	40	1.055	140	414	55		
1	8.876	1.178	4.600	610	565	75	753	100	2.034	270	482	64		
2	13.968	1.774	9.487	728	978	134	1.208	164	3.074	400	501	73		

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.  
 1€=7,53450 kn, fiksni tečaj 31.12.2022.

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

Obzirom na zatečeno stanje, kvalitetu izvedbe i ugrađene materijale, te elemente tlocrtno dispozicije unutar predmetne građevine, određen je iznos **jedinične cijene troškova građenja za industrijske proizvodne objekte.**

**903,00 eur/m<sup>2</sup>**

**A. procijenjeni trošak građenja predmetne vrste građevine**

- čelične konstrukcije i zidane konstrukcije
- ploča
- pregrade
- dvostrešni krov, pokrov
- vrata
- prozori
- limarija - pocinčana
- zidna obloga - žbuka i boja
- podne obloge
- izgradnja
- projektna dokumentacija

Vrijednost cijene građenja sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

**NAPOMENA: ZA POTREBE PROCJENE UZETA JE VRIJEDNOST U IZNOSU OD 903,00 eur/m<sup>2</sup>.**

Bruto razvijena površina GRAĐEVINE iznosi (BRP) = **140,13 m<sup>2</sup>**

**Troškovi građenja za GRAĐEVINU iznose = 903,00 eur/m<sup>2</sup> x 140,13 m<sup>2</sup> = 126.537,39 eur.**

\*Jedinične cijene preuzete iz tablice koja se nalazi na 53. str. ovog elaborata „Pokazatelji troškova građenja 2022“

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

**STUPANJ IZGRAĐENOSTI GRAĐEVINE – PROIZVODNA ZGRADA – MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA**

GRUPA	VRSTA RADOVA	% UČEŠĆA OD UKUPNOG	% UČEŠĆA GRUPE	IZVEDENO %	% UČEŠĆA IZVEDENO
ZEMLJANI RADOVI	Predradnje	0,29		100,00	0,29
	Iskopi	3,64		100,00	3,64
	Nasipavanje, razastiranje podloge	0,50		100,00	0,50
	Transporti	2,51		100,00	2,51
	<b>ZEMLJANI RADOVI UKUPNO:</b>			<b>6,94</b>	
KONSTRUKCIJA OBJEKTA	Betonski	1,85		100,00	1,85
	A.B. radovi	10,05		100,00	10,05
	Montažne konstrukcije I elementi	0,54		100,00	0,54
	Armirački radovi	8,01		100,00	8,01
	Zidarski radovi	17,50		0,00	0,00
	Tesarski radovi i skela	9,31		0,00	0,00
	Građevinski radovi uz instalacije	0,56		100,00	0,56
	<b>KONSTRUKCIJA UKUPNO:</b>			<b>47,82</b>	
ZATVARANJE OBJEKTA	Izolaterski radovi	1,64		0,00	0,00
	Krovopokrivački radovi	1,45		100,00	1,45
	Limarski radovi	0,85		100,00	0,85
	Stolarski radovi	8,44		50,00	4,22
	Bravarski radovi	2,92		50,00	1,46
	Staklarski radovi	0,34		50,00	0,17
	Podne obloge	2,97		0,00	0,00
	Fasaderski radovi	7,15		0,00	0,00
	<b>ZATVARANJE UKUPNO:</b>			<b>25,76</b>	
ZAVRŠNI RADOVI	Keramičarski radovi	0,99		0,00	0,00
	Podovi	1,97		50,00	0,99
	Soboslikarski i ličilački radovi	1,85		0,00	0,00
	Oblaganja (drvo, kamen i ploče)	0,29		100,00	0,29
	<b>ZAVRŠNI RADOVI UKUPNO:</b>			<b>5,10</b>	
ELEKTRO - INSTALACIJE	Instalacija jake struje	2,37		100,00	2,37
	Razvodni uređaji	0,82		100,00	0,82
	Rasvjetna tijela	0,52		100,00	0,52
	Instalacija slabe struje	0,49		100,00	0,49
	<b>ELEKTROINSTALACIJE UKUPNO:</b>			<b>4,20</b>	
INSTALACIJA VODE I KANALIZACIJE	Instalacija hladne vode	0,86		0,00	0,00
	Instalacija tople vode	0,50		0,00	0,00

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

	Instalacija kanalizacije	1,37		0,00	0,00
	Sanitarni uređaji	1,64		0,00	0,00
	Protupožarna zaštita	0,14		100,00	0,14
	<b>VODOVOD I KANALIZACIJA UKUPNO:</b>		<b>4,51</b>		<b>0,14</b>
TERMO - INSTALACIJE	Instalacije centralnog grijanja	3,97		0,00	0,00
	Oprema i uređaji cen. grijanja	1,13		0,00	0,00
	Oprema klime	0,34		0,00	0,00
	Instalacija klime i ventilacije	0,23		0,00	0,00
	<b>TERMO-INSTALACIJE UKUPNO:</b>		<b>5,67</b>		<b>0,00</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>100,00</b>	<b>100,00</b>		<b>41,72</b>

### **POČETNA CIJENA GRAĐEVINE**

**41,72 % x 903,00 eur = 376,73 eur**

### **ODABIR KLASIFIKACIJE GRAĐEVINE**

<b>A</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>3</b>
<b>C</b>	<b>2</b>

### **ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 3**

Građevina je izgrađena oko 2002. godine, te će se ta godina uzeti za referentnu godinu.

starost građevine G	22,00 g.
održivi vijek korištenja OVK	100,00 g.
faktor korištenja Fk	3
relativna starost (G/OVK)	22%
OOVK = 52% x OVK	52,00 g
zamjenska starost (OVK-OOVK)	48,00 g.
linearni otpis (z.s./OVK)	0,48

### **TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):**

**Tv = (koef.dovršenosti x troškovi građenja) x (1 – linearni otpis)**

**Tv= (41,72% x 126.537,39) x (1 – 0,48) = 52.791,40 x 0,52 = 27.451,53 eur**

**Troškovna vrijednost GRAĐEVINE iznosi 27.451,53 eur.**

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

### **KOEFICIJENT PRILAGODBE NA TRŽIŠTU**

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednosti i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su  
- koeficijenti za prilagodbu

U procjeni koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji, koji su se posljednjih godina dogodili na području Orahovice, gdje se i nalazi procjenjivana nekretnina.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu poslovnih građevina, na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta okolice Orahovice i šire okolice i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu:

$$T_f = 1,00$$

$$S_p = S_v \times T_f = 27.451,53 \text{ eur} \times 1,00 = 27.451,53 \text{ eur}$$

**Sadašnja vrijednost građevine iznosi 27.451,53 eur.**

### **UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA**

Prilikom očevida utvrđeno je da na građevini ima nastalih nedostataka i šteta će se vrijednost umanjiti.

$$S_p = S_v \times T_f = 27.451,53 \text{ eur} \times 0,80 = \mathbf{21.961,22 \text{ eur}}$$

**Sadašnja vrijednost građevine iznosi 21.961,22 eur.**

### **UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE**

Za predmetnu građevinu naručitelj je dostavio Rješenje o izvedenom stanju, njezina vrijednost se neće umanjivati.

$$S_p = S_v \times T_f = 21.961,22 \text{ eur} \times 1,00 = \mathbf{21.961,22 \text{ eur}}$$

**Sadašnja vrijednost građevine iznosi 21.961,22 eur.**

Naručitelj: CMP D.O.O. U STEČAJU  
 Građevina: ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
 Broj: 109/2024  
 procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

## 8.2.6. VRIJEDNOST GRAĐEVINE – HALA

Troškovi građenja po m<sup>2</sup> površine za predmetnu vrstu građevine određeni su sukladno orijentacijskoj tablici pokazatelja troškova građenja – 2022. („Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammer, Stuttgart, pripremio Ž.Hanžek, Hrvatska komora arhitekata):

Hrvatska komora arhitekata

16=7,53450 kn, fiksni iznos 31.12.2022.

Vrsta zgrada	%	19. Industrijski objekti		20. Podzemne garaje		21. Krajobrazno uređenje javnih površina - trgovi, parkovi i vanjska igrališta		22. Krajobrazno uređenje okoliša zgrada, okućnice		23. Krovni vrtovi, zelene fasade, tematski vrtovi		24. Asfaltirane površine cesta i parkirališta	
		Ukupno	kn	€	Ukupno	kn	€	Ukupno	kn	€	Ukupno	kn	€
<b>300 Zgrada - građevinska konstrukcija</b>													
310 Građevna jama		2.1	1.51	11.2	10.4								
320 Temeljenje		25.9	18.5	18.2	16.8								
330 Vanjski zidovi		27.7	19.8	16.7	15.4								
340 Unutarnji zidovi		10.1	7.2	6.6	6.1								
350 Stropovi		6.2	4.4	-	-								
360 Krovovi		23.4	16.7	39.6	36.6								
380 Građevinske ugradnje		-	-	-	-								
390 Ostale građevinske konstrukcije		4.6	3.3	7.7	7.1								
<b>Ukupno</b>		<b>100.0</b>	<b>71.5</b>	<b>100.0</b>	<b>92.5</b>								
<b>400 Instalacije</b>													
410 Odvodnja, vodovod, plin		7.4	2.1	44.3	3.3								
420 Grijanje		9.4	2.7	-	-								
430 Instalacije za obradu zraka		16.6	4.7	19.4	1.5								
440 Jaka struja		31.9	9.1	31.7	2.3								
450 Telekomunikacijske instalacije		-3.7	-1.1	-0.6	-0.0								
460 Transportni uređaji		7.3	2.1	4.0	0.3								
470 Posebna postrojenja za korištenje		19.8	5.6	-	-								
480 Automatika zgrade		3.5	1.0	-	-								
490 Ostale instalacije		0.4	0.1	-	-								
<b>Ukupno</b>		<b>100</b>	<b>28.5</b>	<b>100.0</b>	<b>7.5</b>								
<b>Hrvatska</b>													
Troškovi građenja po m <sup>2</sup> bruto površine, procjena, bez PDV-a. Vanjsko uređenje obračunava se po m <sup>2</sup> uređene površine.		kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€
srednja vrijednost		8.876	1.178	4.600	610	565	75	753	100	2.034	270	482	64
standardna devijacija		13.368	1.774	8.481	122	919	132	1.228	168	3.074	401	581	73

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

### Pokazatelji troškova građenja - 2022

Postojeći udio grupe troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade  
 Klasa: 025-0323-01/03  
 Urbroj: 251-505-01-23-3

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

Obzirom na zatečeno stanje, kvalitetu izvedbe i ugrađene materijale, te elemente tlocrtno dispozicije unutar predmetne građevine, određen je iznos **jedinične cijene troškova građenja za industrijske proizvodne objekte.**

**903,00 eur/m<sup>2</sup>**

**A. procijenjeni trošak građenja predmetne vrste građevine**

- čelične konstrukcije i zidane konstrukcije
- ploča
- pregrade
- dvostrešni krov, pokrov
- vrata
- prozori
- limarija - pocinčana
- zidna obloga - žbuka i boja
- podne obloge
- izgradnja
- projektna dokumentacija

Vrijednost cijene građenja sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

**NAPOMENA: ZA POTREBE PROCJENE UZETA JE VRIJEDNOST U IZNOSU OD 903,00 eur/m<sup>2</sup>.**

Bruto razvijena površina GRAĐEVINE iznosi (BRP) = **630,00 m<sup>2</sup>**

**Troškovi građenja za GRAĐEVINU iznose = 903,00 eur/m<sup>2</sup> x 630,00 m<sup>2</sup> = 568.890,00 eur.**

\*Jedinične cijene preuzete iz tablice koja se nalazi na 58. str. ovog elaborata „Pokazatelji troškova građenja 2022“

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

### **STUPANJ IZGRAĐENOSTI GRAĐEVINE – HALA**

GRUPA	VRSTA RADOVA	% UČEŠĆA OD UKUPNOG	% UČEŠĆA GRUPE	IZVEDENO %	% UČEŠĆA IZVEDENO
ZEMLJANI RADOVI	Predradnje	0,29		100,00	0,29
	Iskopi	3,64		100,00	3,64
	Nasipavanje, razastiranje podloge	0,50		100,00	0,50
	Transporti	2,51		100,00	2,51
	ZEMLJANI RADOVI UKUPNO:			6,94	
KONSTRUKCIJA OBJEKTA	Betonski	1,85		100,00	1,85
	A.B. radovi	10,05		100,00	10,05
	Montažne konstrukcije I elementi	0,54		100,00	0,54
	Armirački radovi	8,01		100,00	8,01
	Zidarski radovi	17,50		0,00	0,00
	Tesarski radovi i skela	9,31		0,00	0,00
	Građevinski radovi uz instalacije	0,56		100,00	0,56
KONSTRUKCIJA UKUPNO:			47,82		21,01
ZATVARANJE OBJEKTA	Izolaterski radovi	1,64		0,00	0,00
	Krovopokrivački radovi	1,45		100,00	1,45
	Limarski radovi	0,85		100,00	0,85
	Stolarski radovi	8,44		80,00	6,75
	Bravarski radovi	2,92		80,00	2,34
	Staklarski radovi	0,34		80,00	0,27
	Podne obloge	2,97		50,00	1,49
	Fasaderski radovi	7,15		0,00	0,00
	ZATVARANJE UKUPNO:			25,76	
ZAVRŠNI RADOVI	Keramičarski radovi	0,99		0,00	0,00
	Podovi	1,97		50,00	0,99
	Soboslikarski i ličilački radovi	1,85		0,00	0,00
	Oblaganja (drvo, kamen i ploče)	0,29		100,00	0,29
	ZAVRŠNI RADOVI UKUPNO:			5,10	
ELEKTRO - INSTALACIJE	Instalacija jake struje	2,37		100,00	2,37
	Razvodni uređaji	0,82		100,00	0,82
	Rasvjetna tijela	0,52		100,00	0,52
	Instalacija slabe struje	0,49		100,00	0,49
	ELEKTROINSTALACIJE UKUPNO:			4,20	
INSTALACIJA VODE I KANALIZACIJE	Instalacija hladne vode	0,86		0,00	0,00
	Instalacija tople vode	0,50		0,00	0,00
	Instalacija kanalizacije	1,37		0,00	0,00

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

	Sanitarni uređaji	1,64		0,00	0,00
	Protupožarna zaštita	0,14		100,00	0,14
	<b>VODOVOD I KANALIZACIJA UKUPNO:</b>		<b>4,51</b>		<b>0,14</b>
TERMO - INSTALACIJE	Instalacije centralnog grijanja	3,97		0,00	0,00
	Oprema i uređaji cen. grijanja	1,13		0,00	0,00
	Oprema klime	0,34		0,00	0,00
	Instalacija klime i ventilacije	0,23		0,00	0,00
	<b>TERMO-INSTALACIJE UKUPNO:</b>		<b>5,67</b>		<b>0,00</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>100,00</b>	<b>100,00</b>		<b>46,71</b>

### POČETNA CIJENA GRAĐEVINE

**46,71 % x 903,00 eur = 421,79 eur**

### ODABIR KLASIFIKACIJE GRAĐEVINE

<b>A</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>3</b>
<b>C</b>	<b>2</b>

### ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 3

Građevina je izgrađena oko 2001. godine, te će se ta godina uzeti za referentnu godinu.

starost građevine G	23,00 g.
održivi vijek korištenja OVK	100,00 g.
faktor korištenja Fk	3
relativna starost (G/OVK)	23%
OOVK = 50% x OVK	50,00 g
zamjenska starost (OVK-OOVK)	50,00 g.
linearni otpis (z.s./OVK)	0,50

### TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):

**Tv = (koef.dovršenosti x troškovi građenja) x (1 – linearni otpis)**

Tv= (46,71% x 568.890,00) x (1 – 0,50) = 265.728,52 x 0,50 = 132.864,26 eur

**Troškovna vrijednost GRAĐEVINE iznosi 132.864,26 eur.**

62

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

### **KOEFICIJENT PRILAGODBE NA TRŽIŠTU**

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednosti i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su

- koeficijenti za prilagodbu

U procjeni koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji, koji su se posljednjih godina dogodili na području Orahovice, gdje se i nalazi procjenjivana nekretnina.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu poslovnih građevina, na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta okolice Orahovice i šire okolice i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu:

$$T_f = 1,00$$

$$S_p = S_v \times T_f = 132.864,26 \text{ eur} \times 1,00 = 132.864,26 \text{ eur}$$

**Sadašnja vrijednost građevine iznosi 132.864,26 eur.**

### **UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA**

Prilikom očevida utvrđeno je da na građevini nema nastalih nedostataka i šteta pa se vrijednost neće umanjiti.

$$S_p = S_v \times T_f = 132.864,26 \text{ eur} \times 1,00 = \mathbf{132.864,26 \text{ eur}}$$

**Sadašnja vrijednost građevine iznosi 132.864,26 eur.**

### **UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE**

Za predmetnu građevinu naručitelj je dostavio Uporabnu dozvolu, njezina vrijednost se neće umanjivati.

$$S_p = S_v \times T_f = \mathbf{132.864,26 \text{ eur}} \times 1,00 = \mathbf{132.864,26 \text{ eur}}$$

**Sadašnja vrijednost građevine iznosi 132.864,26 eur.**

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

### 8.3. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA

#### TABELARNI PRIKAZ VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA

R.br.	Normalni troškovi:	Cijena (eur)
1.	POSLOVNA ZGRADA – POGON ZA STROJNU OBRADU METALA UPRAVNA ZGRADA I NADSTREŠNICA	<b>283.645,27</b>
2.	HALA ZA PRIPREMU PROIZVODNJE ČELIČNIH KONSTRUKCIJA I BLAGOVAONICA SA GARDEROBOM I SANITARNIM ČVOROM	<b>150.356,79</b>
3.	PROIZVODNA ZGRADA- ZAHTJEVNA ZGRADA	<b>107.626,13</b>
4.	PROIZVODNA ZGRADA- MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA	<b>21.961,22</b>
5.	HALA	<b>132.864,26</b>
<b>UKUPNO:</b>		<b>696.453,67</b>

**Ukupna vrijednost NORMALNIH troškova iznosi 696.453,67 eur.**

64

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj  
procjene:** 109/2024  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

#### 8.4. VRIJEDNOST UZGREDNIH TROŠKOVA

Upravna zgrada je priključena na:

- elektrodistributivnu mrežu
- vodovodnu mrežu
- plinsku mrežu

Ostale građevine priključene su:

- elektrodistributivnu mrežu

##### 8.4.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU

Priključni elektroenergetski vod s razvodnim  
ormarom 995,42 eura

-----  
UKUPNO: 995,42 eura  
-----

**Vrijednost priključka na elektroenergetsku mrežu iznosi 995,42 eura.**

##### 8.4.2. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA VODOVODNU MREŽU

Priključni vod: 597,25 eura

Vodomjerno okno, brojilo i  
fazonski komadi 132,72 eura

-----  
UKUPNO: 729,97 eura  
-----

**Vrijednost priključka na vodovodnu mrežu iznosi 729,97 eura.**

##### 8.4.3. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA PLINSKU MREŽU

Priključak na plinsku mrežu 995,42 eura

-----  
UKUPNO: 995,42 eura  
-----

**Vrijednost priključka na plinsku mrežu iznosi 995,42 eura.**

##### 8.4.4. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA KANALIZACIJSKU MREŽU

Pristojba za javni opskrbeni vod i  
Priključni vod 456,57 eura

-----  
UKUPNO: 456,57 eura  
-----

**Vrijednost priključka na kanalizacijsku mrežu iznosi 456,57 eura.**

Procjena vrijednosti priključaka provodi se na temelju stvarnih troškova. Na priključke se ne obračunava amortizacija jer im je vrijednost trajna i neprenosiva na druge pravne ili fizičke osobe. U vrijednost uzgrednih troškova, također ćemo ubrojiti vrijednost komunalnog doprinosa.

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
 2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

#### 8.4.5. VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA

##### 1. POSLOVNA ZGRADA – POGON ZA STROJNU OBRADU METALA UPRAVNA ZGRADA I NADSTREŠNICA

Ukupni volumen građevine iznosi: 3.102,12 m<sup>3</sup>.

Građevine se nalaze u zoni III., vrijednost komunalnog doprinosa za zonu III. Iznosi 1,06 eur.

Ukupna vrijednost komunalnog doprinosa iznosi: **3.102,12 m<sup>3</sup> x 1,06 eur= 3.288,25 eur.**

##### 2. HALA ZA PRIPREMU PROIZVODNJE ČELIČNIH KONSTRUKCIJA I BLAGOVAONICA SA GARDEROBOM I SANITARNIM ČVOROM

Ukupni volumen građevine iznosi: 5.324,80 m<sup>3</sup>.

Građevina se nalazi u zoni III., vrijednost komunalnog doprinosa za zonu III. Iznosi 1,06 eur.

Ukupna vrijednost komunalnog doprinosa iznosi: **5.324,80 m<sup>3</sup> x 1,06 eur= 5.644,29 eur.**

##### 3. PROIZVODNA ZGRADA- ZAHTJEVNA ZGRADA

Ukupni volumen građevine iznosi: 2.648,18 m<sup>3</sup>.

Građevina se nalazi u zoni III., vrijednost komunalnog doprinosa za zonu III. Iznosi 1,06 eur.

Ukupna vrijednost komunalnog doprinosa iznosi: **2.648,18 m<sup>3</sup> x 1,06 eur= 2.807,07 eur.**

##### 4. PROIZVODNA ZGRADA- MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA

Ukupni volumen građevine iznosi: 341,06 m<sup>3</sup>.

Građevina se nalazi u zoni III., vrijednost komunalnog doprinosa za zonu III. Iznosi 1,06 eur.

Ukupna vrijednost komunalnog doprinosa iznosi: **341,06 m<sup>3</sup> x 1,06 eur= 361,52 eur.**

##### 5. HALA

Ukupni volumen građevine iznosi: 4.888,80 m<sup>3</sup>.

Građevina se nalazi u zoni III., vrijednost komunalnog doprinosa za zonu III. Iznosi 1,06 eur.

Ukupna vrijednost komunalnog doprinosa iznosi: **4.888,80 m<sup>3</sup> x 1,06 eur= 5.182,13 eur.**

#### REKAPITULACIJA KOMUNALNOG DOPRINOSA

R.br.	Komunalni doprinos:	Cijena (eur)
1.	POSLOVNA ZGRADA – POGON ZA STROJNU OBRADU METALA UPRAVNA ZGRADA I NADSTREŠNICA	3.288,25
2.	HALA ZA PRIPREMU PROIZVODNJE ČELIČNIH KONSTRUKCIJA I BLAGOVAONICA SA GARDEROBOM I SANITARNIM ČVOROM	5.644,29
3.	PROIZVODNA ZGRADA- ZAHTJEVNA ZGRADA	2.807,07
4.	PROIZVODNA ZGRADA- MANJE ZAHTJEVNA ZGRADA	361,52
5.	HALA	5.128,13
<b>UKUPNO:</b>		<b>17.229,26</b>

66

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

#### 8.4.6. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI UZGREDNIH TROŠKOVA

##### TABELARNI PRIKAZ VRIJEDNOSTI UZGREDNIH TROŠKOVA

R.br.	Uzgređni troškovi:	Cijena (eur)
1.	Elektroenergetska mreža	995,42
2.	Vodovodna mreža	729,97
3.	Plinska mreža	995,42
4.	Kanalizacija	456,57
5.	Komunalni doprinos	17.229,26
<b>UKUPNO:</b>		<b>20.406,64</b>

Ukupna vrijednost uzgređnih troškova iznosi 20.406,64 eur.

67

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

### 9. REKAPITULACIJA

U nastavku je prikazana sumarna vrijednost nekretnine:

r.br.	VRSTA	VRIJEDNOST (eur)
1.	Zemljište k.č.br. 2383/32	21.138,90
2.	Zemljište k.č.br. 2383/33	82.976,32
3.	Zemljište k.č.br. 2383/72	22.864,05
4.	Normalni troškovi	696.453,67
4.	Uzgređni troškovi	20.406,64
<b>UKUPNO:</b>		<b>843.839,58</b>

**Ukupna tržišna vrijednost nekretnine iznosi 843.839,58 eur.**

68

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj  
procjene:** 109/2024  
PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 10. ZAKLJUČAK

Nakon naprijed iznijetog, moje stručno mišljenje je da sadašnja ukupna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina k.č.br. 2383/32, 2383/33 i 2383/72 k.o. Orahovica iznosi:

**844.000,00 EUR**

Slovima: osamstočetrdesetčetiristisuće EUR i 00/100

**NAPOMENA:** Porez nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine.

**\*Napomena: iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele desetice, stotice, tisućice i deset tisućice.**

Poslije osiguranja dokaza, navedeni nalaz i mišljenje izradio sam po svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da se takvog i prihvati.

### **IZJAVA PROCJENITELJA:**

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

U Ivancu, studeni 2024.

Stalni sudski vještak  
za područje graditeljstva i za  
procjenu nekretnina  
Darko Geček, mag.ing.aedif

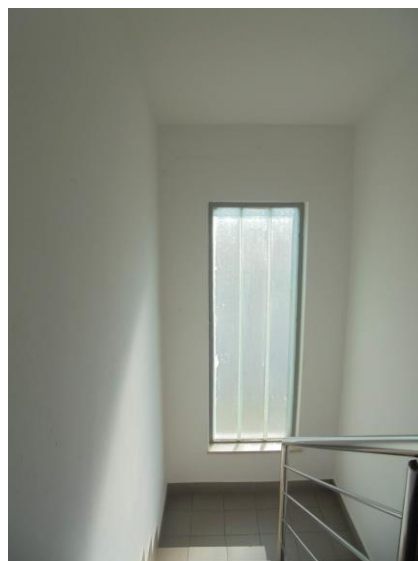
RJEŠENJEM ŽUPANIJSKOG SUDA  
U VARAŽDINU BR:  
4 Su-307/2020-5  
21.prosinca 2020.  
Stalni sudski vještak  
za područje graditeljstva i za  
procjenu nekretnina



**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

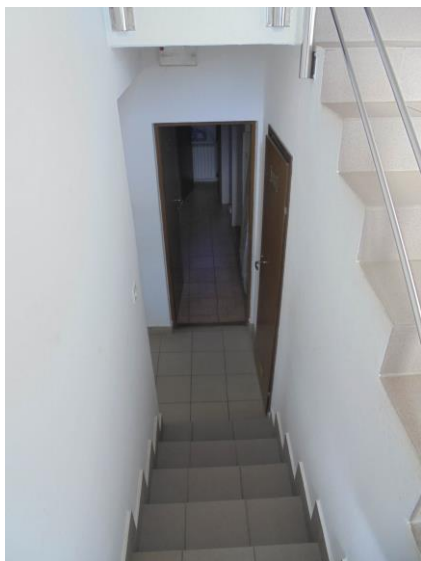
---

### 11. FOTODOKUMENTACIJA



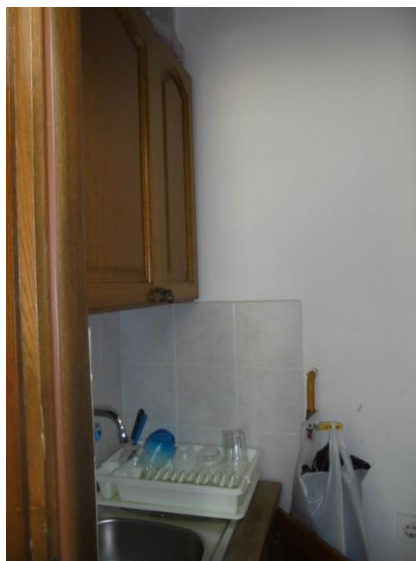
**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj  
procjene:** 109/2024  
PROCJEMENI ELABORAT

---



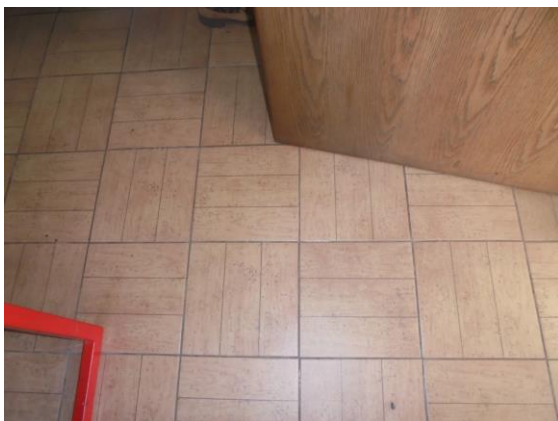
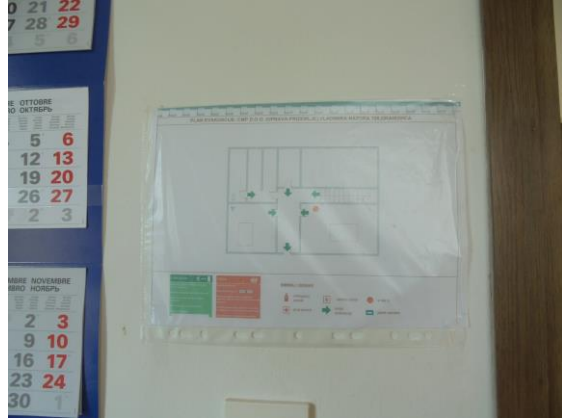
**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj  
procjene:** 109/2024  
PROCJEMBENI ELABORAT

---



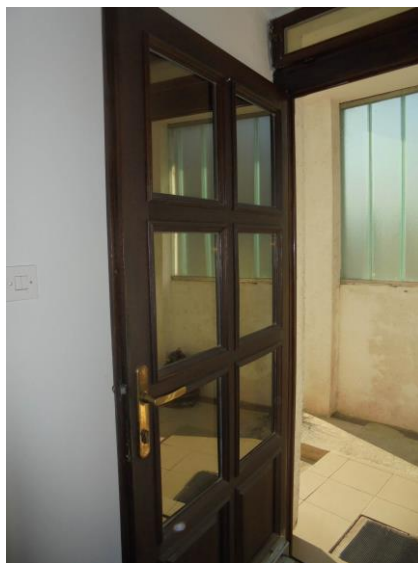
**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj  
procjene:** 109/2024  
PROCJEMENI ELABORAT

---



**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj  
procjene:** 109/2024  
PROCJEMBENI ELABORAT

---



**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj  
procjene:** 109/2024  
PROCJEMENI ELABORAT

---



**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---



**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj  
procjene:** 109/2024  
PROCJEMBENI ELABORAT

---



**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj  
procjene:** 109/2024  
PROCJEMENI ELABORAT

---



**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj  
procjene:** 109/2024  
PROCJEMBENI ELABORAT

---



**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---



**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj  
procjene:** 109/2024  
PROCJEMENI ELABORAT

---



**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj  
procjene:** 109/2024  
PROCJEMENI ELABORAT

---



**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---



**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj  
procjene:** 109/2024  
PROCJEMBENI ELABORAT

---



84

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 12. PRILOZI

- Izvod iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana

### NAPOMENA:

U procjembeni elaborat priložena je neslužbena kopija izvoda iz zemljišnih knjiga za predmetnu katastarsku česticu.

85  
Naručitelj: CMP D.O.O. U STEČAJU  
Građevina: ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
Broj: 109/2024  
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

- izvadak iz baze zemljišnih podataka (neslužbena kopija) - Broj ZK uložka: 3098



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ORAHOVICA  
Stanje na dan: 12.11.2024. 12:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320382, ORAHOVICA

Broj ZK uložka: 3098

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4988/2024  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2383/33	KUĆA, 4 (ČETIRI) ZGRADE, POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE U UL. V. NAZORA 108K			15253	
2.	2383/72	ORANICA VELIKI BREZIK		1367	4917	
		UKUPNO:		1367	20170	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 CMP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 10979995541, IVANA GUNDULIĆA 12, 31000 OSIJEK	
3.2	Zaprimljeno 28.05.2024.g. pod brojem Z-4988/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, POSL.BR. ST-307/2024-23 28.05.2024, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, POSL.BR. ST-307/2024-24 28.05.2024, mjera osiguranja - ograničenje raspolaganja nekretninama bez prethodne suglasnosti suda ili privremenog stečajnog upravitelja.	na 3(3.1)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 01. rujna 2006. godine, broj: Z-966/06. - na temelju ugovora - broj 14/2006. o ustanovljenju prava služnosti izgradnje i održavanja građevine: SBTS 10 (20)/0,42 kV ORAHOVICA 33 "ČELIK-REMONT" "KB 10(20) kV priključni za SBTS 10(20)/0,42 kV ORAHOVICA 33 "ČELIK-REMONT" od 19. svibnja 2005. godine i lokacijske dozvole Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo, Ispostava Orahovica, klasa: UP/Io-361-02/06-01/45., urbroj: 2189-06-02/5-06-3. od 19. lipnja 2006. godine, uknjižuje se pravo služnosti na nekretninama u A, za izgradnju i održavanje elektroenergetskih objekata i to SBTS 10(20)/0,42 kV ORAHOVICA 33 "ČELIK-REMONT", za korist: HEP OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O. ZAGREB, DP "ELEKTROSLAVONIJA" OSIJEK, POGON NAŠICE, ODJEL ZA VOĐENJE POGONA, NAŠICE, SOKOLSKA 1		SLUŽNOST
3.			

86

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

Katastarska općina: 320382, ORAHOVICA

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 3098

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 18.05.2020.g. pod brojem Z-3400/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE VJEROVNIKA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNIKA NA NEKRETNINAMA ZALOŽNIH DUŽNIKA BROJ:33/04-2020 OD 23.04.2020. SOLEMNIZIRAN PO VRŠITELJU DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA TAMARI BANAC KNEŽEVIĆ IZ ORAHOVICE POD BROJEM: OV-539/2020. 18.05.2020, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU BROJ:510160-9066101 23.04.2020, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.900.000,00 kn (slovima: trimilijunadevetstotisućakuna) uz valutnu klauzulu, preračunato u EUR-e prema srednjem tečaju HNB-a na dan plasmana kredita i uz ugovorenu promjenjivu kamatnu stopu od 4,90% godišnje, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove, te sve ostale obveze iz Ugovora, za korist:  <b>SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA</b>	3.900.000,00 KN	Glavni uložak
3.2	Zaprimljeno 18.05.2020.g. pod brojem Z-3400/2020  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 3097 k.o ORAHOVICA		na 3.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 07.07.2021.g. pod brojem Z-8265/2021  UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 2383/33, UGOVOR O PRAVU SLUŽNOSTI, IZGRADNJE, DRŽANJA, ODRŽAVANJA I PRISTUPA GRAĐEVINI 06.07.2021, radi izgradnje, držanja, održavanja i pristupa predmetnoj građevini Transformatorska stanica TS 10(20)/0,4 kV Orahovica 42, kabel KB 10 (20) kV interpolacija TS Orahovica 42 i KB NN rasplet i TS Orahovica 42, na nekretninama u A.  <b>HEP - OPERATOR DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA D.O.O., OIB: 46830600751, ULICA GRADA VUKOVARA 37, 10000 ZAGREB</b>		SLUŽNOST
5.			
5.1	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-11868/2022  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE VJEROVNIKA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNIKA NA NEKRETNINAMA ZALOŽNOG DUŽNIKA BROJ:149/12-2022, OD 08.12.2022. GODINE, SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU TAMARI BANAC KNEŽEVIĆ IZ ORAHOVICE, POD POSL. BROJEM: OV-2732/2022 14.12.2022, ANEKS BROJ 1 UGOVORA O OKVIRNOM KREDITU PO TRANSAKCIJSKOM RAČUNU BROJ IBAN HR0824120091133007602, BROJ UGOVORA:500180-10979995541 08.12.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 200.000,00 kn (slovima:dvjestotisućakuna) uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove i sve ostale obveze iz Ugovora o okvirnom kreditu po transakcijskom računu broj IBAN HR0824120091133007602 broj Ugovora: 500180- 10979995541 od dana 01.03.2022. godine i Aneksa broj 1 Ugovora o okvirnom kreditu od 08.12.2022. godine, za korist:  <b>SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA</b>	200.000,00 KN	Sporedni uložak
5.2	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-11868/2022  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 3097 k.o ORAHOVICA		na 5.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.11.2024.

87  
Naručitelj: CMP D.O.O. U STEČAJU  
Građevina: ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
Broj: 109/2024  
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

izvadak iz baze zemljišnih podataka (neslužbena kopija) - Broj ZK uložka: 3097



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ORAHOVICA  
Stanje na dan: 12.11.2024. 12:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 320382, ORAHOVICA

Broj ZK uložka: 3097

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4988/2024

Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2383/32	ORANICA VELIKI BREZIK		1264	4546	
		UKUPNO:		1264	4546	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 CMP D.O.O. U STEČAJU, OIB: 10979995541, IVANA GUNDULIĆA 12, 31000 OSIJEK	
3.2	Zaprimljeno 28.05.2024.g. pod brojem Z-4988/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, POSL.BR. ST-307/2024-23 28.05.2024, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU, POSL.BR. ST-307/2024-24 28.05.2024, mjera osiguranja - ograničenje raspolaganja nekretninama bez prethodne suglasnosti suda ili privremenog stečajnog upravitelja.	na 3(3.1)

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 18.05.2020.g. pod brojem Z-3400/2020 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE VJEROVNIKA ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNIKA NA NEKRETNINAMA ZALOŽNIH DUŽNIKA BROJ:33/04-2020 OD 23.04.2020. SOLEMNIZIRAN PO VRŠITELJU DUŽNOSTI JAVNOG BILJEŽNIKA TAMARI BANAC KNEŽEVIĆ IZ ORAHOVICE POD BROJEM: OV-539/2020, 18.05.2020, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU BROJ:510160-9066101 23.04.2020, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.900.000,00 kn (slovima: trimilijunadevetstotisućakuna) uz valutnu klauzulu, preračunato u EUR-e prema srednjem tečaju HNB-a na dan plasmana kredita i uz ugovorenu promjenjivu kamatnu stopu od 4,90% godišnje, uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove, te sve ostale obveze iz Ugovora, za korist: SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA	3.900.000,00 KN	Sporadni uložak
3.2	Zaprimljeno 18.05.2020.g. pod brojem Z-3400/2020 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul 3098 k.o ORAHOVICA		na 3.1

88

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

**Katastarska općina:** 320382, ORAHOVICA

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Verificirani ZK uložak  
**Broj ZK uložka:** 3097

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>4.</b>			
4.1	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-11868/2022  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE VJEROVNIKA ZAŠNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA VJEROVNIKA NA NEKRETNINAMA ZALOŽNOG DUŽNIKA BROJ:149/12-2022, OD 08.12.2022. GODINE, SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU TAMARI BANAC KNEŽEVIĆ IZ ORAHOVICE, POD POSL. BROJEM: OV-2732/2022 14.12.2022, ANEKS BROJ 1 UGOVORA O OKVIRNOM KREDITU PO TRANSAKCIJSKOM RAČUNU BROJ IBAN HR0824120091133007602, BROJ UGOVORA:500180-10979995541 08.12.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 200.000,00 kn (slovima:dvjestotisućakuna) uvećano za pripadajuće kamate, naknade, troškove i sve ostale obveze iz Ugovora o okvirnom kreditu po transakcijskom računu broj IBAN HR0824120091133007602 broj Ugovora: 500180- 10979995541 od dana 01.03.2022. godine i Aneksa broj 1 Ugovora o okvirnom kreditu od 08.12.2022. godine, za korist: <b>SLATINSKA BANKA D.D., OIB: 42252496579, VLADIMIRA NAZORA 2, 33520 SLATINA</b>	200.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
4.2	Zaprimljeno 15.12.2022.g. pod brojem Z-11868/2022  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 3098 k.o ORAHOVICA		na 4.1

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.11.2024.**



90

**Naručitelj:** CMP D.O.O. U STEČAJU  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
**Broj** 109/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VIROVITICA  
IPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA ORAHOVICA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. ORAHOVICA  
k.č.br.: 2383/72

Stanje na dan: 12.11.2024.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880



91  
Naručitelj: CMP D.O.O. U STEČAJU  
Građevina: ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA, k.č.br. 2383/32,  
2383/33 i 2383/72 k.o. ORAHOVICA  
Broj  
procjene: 109/2024  
PROCJEMBENI ELABORAT

---



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VIROVITICA  
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA ORAHOVICA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. ORAHOVICA  
k.č.br.: 2383/32

Stanje na dan: 12.11.2024.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880

