

# PROCJENA

## TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

**Nekretnina:** zemljište kategorije 4.2. namjene P1 na lokaciji 33000  
Virovitica, Bilogorska ulica II. Odvojak  
(z.k.č. br. 7471 k.o. Virovitica odgovara istoimenoj  
katastarskoj čestici u k.o. Virovitica)



**Naručitelj procjene:** TERMOCOMMERCE d.o.o. u stečaju

IZRADIO

Zagreb, svibanj 2024.

---

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.  
sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu vrijednosti nekretnina

## SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	<b>TERMOCOMMERCE d.o.o. u stečaju</b> <b>stečajni upravitelj Jure Marušić</b>
Adresa nekretnine	33000 Virovitica, Bilogorska ulica II. Odvojak
Tip nekretnine	zemljište kategorije 4.2. namjena P1 osobito obradivo tlo
z.k.ul.	9792
Poduložak broj	—
z.k.č. br.	7471
k.o.	Virovitica
k.č. br.	7471
k.o.	Virovitica
zemljište površine (m <sup>2</sup> )	<b>2.284 m<sup>2</sup></b>
objekt površine BGP (m <sup>2</sup> )	<b>24 m<sup>2</sup></b>
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	<b>1.780,00 €</b>
Legalitet	NE <b>Zgrada - prizemna kuća za odmor sagrađena na z.k.č. br. 7471 k.o. Virovitica nije evidentirana u katastarskom operatu niti je upisana u zemljišnu knjigu i posjedovni list.</b> <b>Procjenitelju nije predložen akt o gradnji kao niti jedan dokument kojim se dokazuje legalnost objekta kao i akt na temelju kojeg se dokazuje da je legalizacija u tijeku. Iz javno dostupnih dokumenata (ISPU) vidljivo je da su zgrade na okolnom zemljištu iste namjene kao i zemljište na kojem se nalazi predmetna zgrada stekle legalitet temeljem Zakona o legalizaciji nelegalno sagrađenih zgrada. Sukladno navedenom zaključuje se da je predmetni objekt nelegalan i upitne mogućnosti legalizacije te se isključuje iz ove procjene.</b>
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Godinja izgradnje	2010.
Adaptacija	—
Ime procjenitelja	MARIO ČUTURA, dipl. inž.
Suradnik	DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ, dipl. inž.

# SADRŽAJ

<b>1. UVOD</b>	4
1.1. Zadatak	4
1.2. Pretpostavke	4
1.3. Opći uvjeti poslovanja	4
1.4. Izjava procjenitelja	5
1.5 Datum vrednovanja i kakvoće	5
1.6. Primjenjena valuta	5
1.7. Metode procjene	5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature	6
1.9. Rješenje o postavljenju	7
<b>2. NALAZ</b>	8
2.1. Adresa nekretnine	8
2.2. Vrsta nekretnine	8
2.3. Predmet procjene	8
2.4. Dokumentacija	8
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta	8
2.6. Opis lokacije	8
2.7. Kartografski prikaz	9
2.8 Prostorna identifikacija	10
2.9. Očevid	11
2.10. Opis nekretnina i utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina	12
2.10.1. Građevinsko zemljište	12
2.10.2. Priključci	12
2.10.3. Objekt	12
2.10.4. Elementi vanjskog uređenja	12
2.11. Rekapitulacija geometrijskih podataka	13
2.12. Identifikacija i usklađenost	15
2.13. Prostorno uređenje	13
<b>3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE</b>	17
3.1. Odabir metode i obrazloženje	17
3.2.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	18
3.2.2. Prikaz kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta u Virovitici	23
3.3. Procjena vrijednosti poljoprivrednog zemljišta	31
<b>4. MIŠLJENJE</b>	38
<b>5. IZJAVA VJEŠTAKA</b>	39
<b>6. PRILOZI</b>	40

# 1. UVOD

## 1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajnog upravitelja Jure Marušića, postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine označene kao z.k.č. br. 7471 k.o. Virovitica, u naravi predstavlja zemljište namjene P1 po spremnosti za gradnju zemljište 4.2. kategorije površine 2.284,00 m<sup>2</sup>, na lokaciji 33000 Virovitica, Bilogorska ulica II. Odvojak.

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom (može biti i neuobičajena okolnost prema Pravilniku članak 4.).

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 01. 05. 2024., na lokaciji 33000 Virovitica, Bilogorska ulica II. Odvojak, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

## 1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljani iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

## 1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata.

Pretpostavljam da su podaci koji su mi predloženi točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svaku konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

## POSEBNE NAPOMENE

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može ozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljanu uslugu.

## **1.4. 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 predloženi.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Isupnjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Suradnik u ovoj procjeni je bio sudski vještak i procjenitelj Domagoj Špoljarić, dipl. inž. grad.

## **1.5. Datum vrednovanja: 06. 05. 2024.**

**Datum kakvoće: 06. 05. 2024.**

## **1.6. Primjenjena valuta: €**

## **1.7. Metode procjene – usporedna metoda**

## **1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)**

### **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

### **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

### **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 i 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

**Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certifikatu** (NN 79/14, NN RH 48/14)

**Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13)

### **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

**Propisi iz zemalja članica EU** sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)



## 1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-156/2021  
Zagreb, 17. veljače 2021.

### RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Maria Čutura, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

**Mr. Mario Čutura (OIB 55156050836), dipl.ing.građ.** iz Zagreba, Mikulići 112b, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Mario Čutura, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Mario Čutura
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

## 2. NALAZ

### 2.1. ADRESA NEKRETNINE: 33000 Virovitica, Bilogorska ulica II. Odvojak (naselje Podgorje, Golo Brdo)

### 2.2. VRSTA NEKRETNINE – zemljište namjene P1 – objekt – prizemna kuća za odmor

### 2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene je nekretnina upisana u z.k.ul. br. 9792 k.o. Virovitica označena kao z.k.č. br. 7471 k.o. Virovitica opisana kao vinograd Golo Brdo površine 635 čhv odgovara istoimenoj katast. čestici u k.o. Virovitica površine 2.284,00 m<sup>2</sup>, opisanoj kao put 248 m<sup>2</sup>, vinograd 1.338,00 m<sup>2</sup> i livada 698 m<sup>2</sup>.

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja zemljište poljoprivredne namjene oznake P1 - osobito vrijedno obradivo tlo površine 2.284,00 m<sup>2</sup> na kojem je sagrađena nelegalna prizemna kuća za odmor površine 24 m<sup>2</sup> BGP.

### 2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 01. 05. 2024. vještaku su predloženi sljedeći dokumenti:

#### 2.4.1. Z.k.ul. br. 9792 k.o. Virovitica

#### 2.4.2. Posjedovni list broj 7812 k.o. Virovitica

#### 2.4.3. Kopija katastarskog plana

### 2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA

Z.k.č. br. 7471 k.o. Virovitica upisana u z.k.ul. br. 9792 k.o. Virovitica opisana kao Vinograd Golo Brdo površine 635 čhv odgovara istoimenoj katastarskoj čestici upisanoj u Posjedovni list broj 7812 k.o. Virovitica površine 2.284,00 m<sup>2</sup> opisana kao put površine 248 m<sup>2</sup>, vinograd površine 1.338,00 m<sup>2</sup> i livada površine 698,00 m<sup>2</sup>.

Na z.k.č. br. 7471 k.o. Virovitica sagrađena je prizemna kuća za odmor koja nije evidentirana u katastarskom operatu niti je upisana u zemljišne knjige i posjedovni list. Procjenitelju nije predložen akt o gradnji niti dokaz da je u tijeku legalizacija nelegalno sagrađenog objekta.

Sukladno navedenom zaključuje se da je predmetni objekt nelegalan i upitne mogućnosti legalizacije te će se izostaviti iz ove procjene.

### 2.6. OPIS LOKACIJE

Predmetna nekretnina u naravi je jedna zemljišno-knjižna čestica izvan građevinskog područja namjene osobito vrijedno poljoprivredno tlo oznake P1 po spremnosti za gradnju zemljište 4.2. kategorije, na kojem je sagrađena nelegalna prizemna kuća za odmor.

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji Virovitica, Podgorje, Golo Brdo, Bilogorska ulica II. Odvojak - Golo Brdo je dio prigradskog naselja Podgorje u sastavu Grada Virovitice (cca 7 km od središta Virovitice).

Virovitica je županijsko središte Virovitičko podravske županije, Grad obuhvaća 178,49 km<sup>2</sup> (središte 38,10 km<sup>2</sup> i broji 19.302,00 stanovnika, Mjesni odbor Podgorje prostire se na 2,97 km<sup>2</sup> i broji 836 stanovnika).

Lokacija je okružena kućama za odmor i gospodarskim zgradama u funkciji poljoprivredne proizvodnje, neizgrađenim građevinskim zemljištima te oranicama.



## 2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ



REPUBLIKA HRVATSKA

Ministarstvo pravosuđa i uprave

Državna geodetska uprava



## 2.8. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

– Izvod iz katastarskog plana



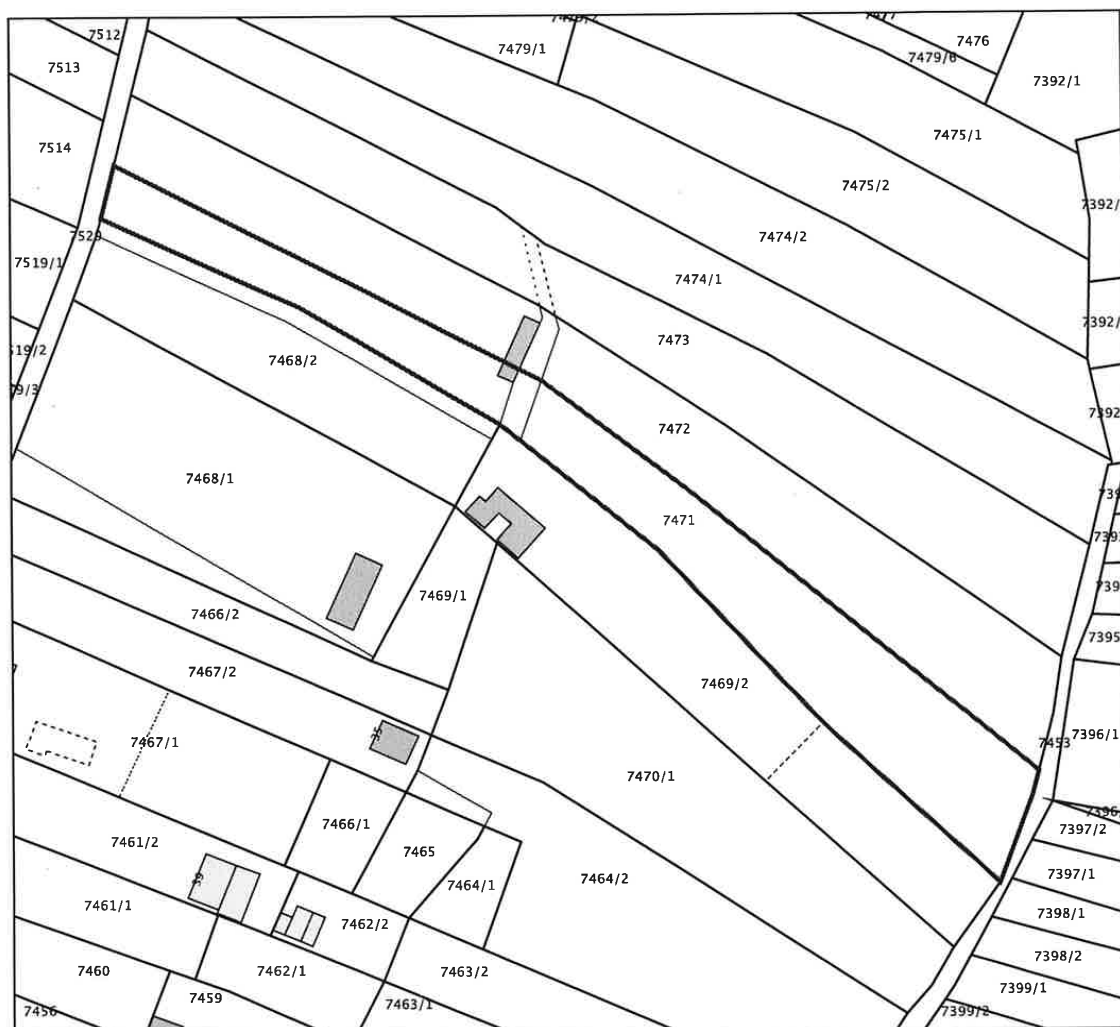
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
VIROVITICA

Stanje na dan: 06.05.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VIROVITICA  
k.č.br.: 7471

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880





## 2.9. OČEVID

Očevide predmetne nekretnine izvršen je 01. 05. 2024 .

## FOTODOKUMENTACIJA



## **2.10. OPIS NEKRETNINA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA (z.k.č. br. 7471 k.o. Virovitica)**

(Nastavno: stanje odnosno kakvoća je skup obilježja koja utječe na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. ZPVN)).)

### **2.10.1. Zemljište**

Zemljište koje je predmet ove procjene je jedna zemljišnoknjižna odnosno katastarska čestica.

Zemljišna čestica je izrazito izduženog trakastog oblika širine cca od 6 do 12 m i duljine cca 180 m u velikom nagibu od prometnice Bilogorska ulica II. Odvojak u smjeru sjever-jug, a nalazi se na lokaciji Virovitica, prigradsko naselje Podgorje, predio Golo Brdo.

Vrsta nekretnine – zemljište

Status – zemljište izvan građevinskog područja

Namjena i korištenje – izvan građevinskog područja poljoprivredne namjene oznake P1 osobito vrijedno obradivo tlo (poljoprivredno zemljište)

Mjera korištenja: –

Kategorija zemljišta (po spremnosti za gradnju) – 4.2.

### **2.10.2. Priključci**

Lokacija je opskrbljena sljedećim sustavima individualne i kolektivne potrošnje:

– samo javna prometnica

### **2.10.3. Objekt**

Zgrada prizemna kuća za odmor tlorisnih gabarita  $6 \times 4$  m, izvedena primjenom jednostavnih konstruktivnih rješenja, nedovršena i izvedena znatno nižeg standarda u odnosu na stardarde koji su vrijedili u vrijeme gradnje za ovakvu vrstu zgrada 2010. godine.

### **2.10.4. ELEMENTI VANJSKOG UREĐENJA**

Tijekom očevida nisu evidentirane nikakve građevinske poboljšice (elementi vanjskog uređenja).

Predmetna nekretnina je u naravi livada.

## 2.11. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Podaci prema izmjeri na licu mjesta.

<b>BGP (m<sup>2</sup>)</b>		<i>m<sup>2</sup></i>
Prizemlje	6,00 × 4,00 =	24,00
<b>UKUPNO</b>		<b>24,00</b>

<b>BV (m<sup>3</sup>)</b>		<i>m<sup>3</sup></i>
Prizemlje	24,00 × 3,00 =	72,00
<b>UKUPNO</b>		<b>72,00</b>

## 2.12. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

<i>K.o. Virovitica</i>			<i>K.o. Virovitica</i>		
<i>k.č. br.</i>	<i>broj P.L.</i>	<i>P (m<sup>2</sup>)</i>	<i>z.k.č. br.</i>	<i>z.k.ul. br.</i>	<i>P (čhv)</i>
77471	7812	2284	77471	9792	635
<b>UKUPNO</b>		<b>2284</b>	<b>UKUPNO</b>		<b>635</b>

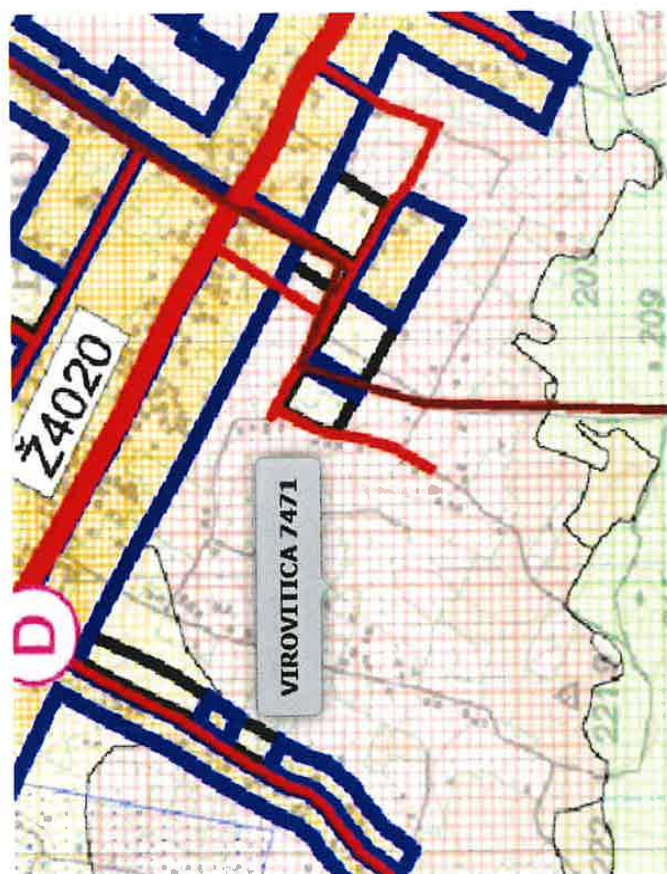
Uvidom u stanje upisa u posjedovni list i izvatka iz zemljišne knjige utvrđena je identičnost po oznakama katastarskih i zemljišnoknjižnih čestica te po površinama s tim da su površine u posjedovnom listu izražene u m<sup>2</sup>, a u izvatku iz zemljišne knjige u čhv.

Uspoređujući stvarno stanje na terenu sa upisom u zemljišnu knjigu i katastar evidentirane su znatne razlike, naime na z.k.č. br. 7471 k.o. Virovitica (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Virovitica) sagrađena je prizemna kuća za odmor tlorisnih gabarita 6,00 × 4,00 m, koja osim što nije upisana u zemljišnu knjigu i posjedovni list nije niti evidentirana u katastarskom operatu.

## 2.13. PROSTORNO UREĐENJE

Prema važećem prostornom planu II. izmjene i dopune PPU Grada Virovitice (Službeni vjesnik Grada Virovitice 14/05, 12/14, 1/15) predmetno zemljište nalazi se izvan građevinskog područja naselja i označeno je kao P1 osobito vrijedno obradivo tlo.







## NEGRADIVE POVRŠINE

postojeće    planirano

OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO



### **8. Mjere sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš**

#### **Članak 40.**

U cilju osiguranja i očuvanja kvalitetnih, zdravih i humanih uvjeta života i rada, ovim Planom utvrđuju se obveze, zadaci i smjernice za zaštitu tla, zraka, vode i zaštita od prekomjerne buke.

#### **Zaštita tla**

Vrlo vrijedno obradivo tlo kategorije **III** ne može se prenamijeniti u građevinsko zemljište, osim u slučajevima definiranim Zakonom o poljoprivrednom zemljištu.

Na ostalim obradivim, te poljoprivrednim i

### 3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resolijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

#### 3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je usporedna metoda procjene.

Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliko bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1m<sup>2</sup> površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

### 3.2.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

#### PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država:	Hrvatska
Površina:	56.594 km <sup>2</sup>
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3 855 641 stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 769.944
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 6,3 % (podatak iz 2022.)
Stopa registrirane nezaposlenosti:	6,5 %
Stopa inflacije:	4,5 % - prosječna godišnja stopa inflacije prema podacima DZS-a
Valuta:	Euro (cent)

Prema informacijama od Savjeta HNB-a iz veljače 2024. godine („*Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima*“), gospodarska je aktivnost u europodručju prema revidiranim podacima stagnirala u posljednjem tromjesečju 2023, a zbog skromnog rasta osobne potrošnje i investicija potisnutih višim troškovima zaduživanja i neizvjesnošću glede izgleda europskoga i svjetskoga gospodarstva, prigušena dinamika bi se mogla nastaviti i na početku 2024. godine.

U Hrvatskoj su nastavljeni relativno povoljna gospodarska kretanja. Visokofrekventni podaci za četvrto tromjesečje 2023. upućuju na naglašeno jačanje ekonomske aktivnosti krajem prošle godine, nakon blagog rasta ostvarenog u trećem tromjesečju.

Osim toga, nastavljen je relativno snažan rast realnog prometa od trgovine na malo podržan pozitivnim kretanjima na tržištu rada i slabljenjem inflacije, što je povoljno djelovalo na kretanje realnoga raspoloživog dohotka kućanstava i potrošački optimizam.

Trend stabilnoga i široko rasprostranjenog rasta ukupne zaposlenosti nastavio se i krajem prošle godine, što je pratio ubrzan rast realnih plaća.

Izrazito povoljna kretanja zabilježena su u sektoru građevinarstva, pri čemu je prosječni indeks obujma građevinskih radova u listopadu i studenome za više od 10% nadmašivao razinu ostvarenu u istom razdoblju 2022. godine.

Nastavila su se povoljna kretanja ekonomske aktivnosti u Hrvatskoj i na samom početku ove godine. Indeks ekonomskog raspoloženja nastavio se poboljšavati, zrcaleći poboljšanje potrošačkoga i poslovnog optimizma, a u većini djelatnosti očekuje se nastavak rasta broja zaposlenih.

Trend usporavanja godišnje stope inflacije u Hrvatskoj se nastavio i početkom ove godine, uz daljnje smanjivanje tekuće inflacije, koja je već na vrlo niskoj razini.

Kamatne stope na kredite domaćih banaka u prosincu su uglavnom porasle, dok su se kamatne stope na oročene depozite smanjile, pri čemu su te promjene bile blagog intenziteta. Prosječna kamatna stopa na prvi put ugovorene kredite nefinancijskim poduzećima dosegla je u prosincu razinu od 5,4%. Kada je riječ o troškovima financiranja stanovništva, gotovinski nenamjenski krediti u prosincu su ugovarani s prosječnom kamatnom stopom od 6,1%, dok se prosječna kamatna stopa na prvi put ugovorene stambene kredite samo neznatno smanjila te je iznosila 3,7%.

Kreditiranje poduzećima i nadalje je prigušeno, a krediti stanovništvu nastavljaju rasti. Rast ukupnih kredita (isključujući opću državu) u prosincu (158 mil. EUR) uglavnom je odraz rasta kredita stanovništvu (95 mil. EUR), a u manjoj mjeri rasta kredita poduzećima (50 mil. EUR).

(Izvor: *Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima Savjeta HNB-a*)

Cijene stambenih kvadrata na hrvatskom tržištu konstantno rastu.

Na stručnom skupu "Tržište nekretnina 2024: trendovi i financiranje kupnje" izneseno je da je za očekivati je i nastavak istih kretanja, dok se na osnovu pokazatelja koje Eurostat bilježi za Hrvatsku kao ovogodišnju predvodnicu u rastu cijena nekretnina u prva dva kvartala u EU, pad broja transakcija koji je već postao značajka našeg tržišta i za stanove, apartmane i kuće u 2023. ipak još ne može povezivati s padom cijena.

U sklopu prezentacije razvoja tržišta nekretnina u okolnostima inflacije i rasta kamatnih stopa ukazano je na lanjski pad nekretninskih transakcija od 12,9%, na što su najviše utjecali poljoprivredno i građevinsko zemljište koji su drastično pali, dok su stanovi, apartmani i kuće i dalje rasli u broju kupoprodajnih transakcija.

Pad prometa nije utjecao na pad cijena: Hrvatska prva po rastu u EU, pa iako bilježi pad broja transakcija, kod nas su cijene bile za 14% više u prvom kvartalu 2023. i 13,7% u drugom kvartalu u odnosu na ista razdoblja 2022.

Tržište komercijalnih nekretnina ostaje stabilno i atraktivno i u 2023. godini, prema izvještaju Colliersa, s brojnim projektima u izgradnji, najavi ili fazi planiranja.

Uredi, trgovački prostori, skladišta, logistički centri i hoteli i dalje su tražena roba na tržištu komercijalnih nekretnina. Potražnja još uvijek nadmašuje ponudu, a cijene zakupa održale su razinu od prethodne godine s tendencijom rasta - rezultat je to istraživanja tržišta komercijalnih nekretnina za prvu polovinu 2023. godine, koje su pripremili Colliersovi stručnjaci.

Zbog inflacije i rastućih troškova došlo je do blage korekcije cijena zakupa uredskih prostora po kvadratnom metru u odnosu na prethodno razdoblje.

Trgovine i retail parkovi nastavljaju širenje na sekundarne i tercijarne lokacije, gdje je zasićenost puno manja. Istovremeno, vlasnici šire ponudu na F&B sektor i zabavne sadržaje kako bi privukli posjetitelje i odvratili ih od online shoppinga koji je u Hrvatskoj još od vremena Covida značajno uzео maha

Logistika ostaje jedan od najatraktivnijih i najaktivnijih sektora, s tendencijom širenja

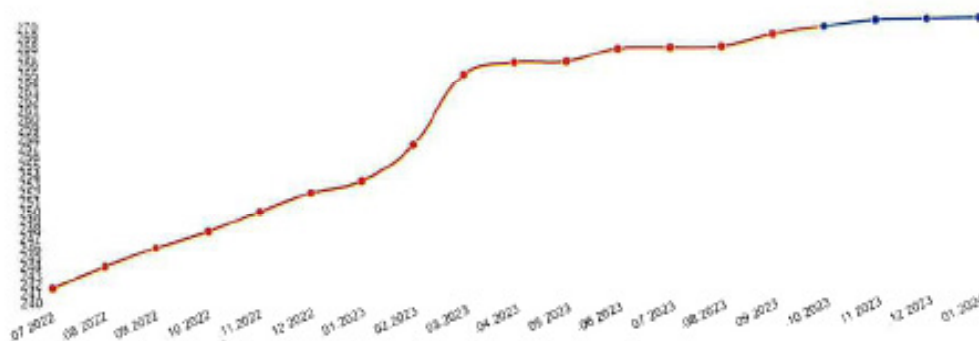
Prema Burzi nekretnina i u drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

## BN Index

BN Index je indeks koji mjeri promjene u cijeni nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN Index se izračunava na temelju prosjeka cijena kupoprodajnih transakcija nekretnosti na tržištu nekretnosti u Hrvatskoj. BN Index je izračunat na temelju podataka iz Burze nekretnina. BN Index je izračunat na temelju podataka iz Burze nekretnina.



(Izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>)




## Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 0,3%. U odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,9%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. za 12,3%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su niže za 0,1%, a u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 10,6%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2023. u odnosu na drugo tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 2,4%, dok su za Jadran u prosjeku niže za 1,4% i za Ostalo za 1,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,1%, za Jadran za 8,2% i za Ostalo za 16,5%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Q 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Q 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	128,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,88	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,66	154,80	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,99	148,97	158,32	142,51	124,37
2022	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	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

Izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb, 10. siječnja 2024., BROJ: CIJ-2023-2-1/3

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

Sukladno članku 6. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koristimo baze indeksa za međuvremensko izjednačenje vrijednosti nekretnina. Gornja tablica je preuzeta sa stranica Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Prosječni godišnji indeksi cijena stambenih nekretnina

Bazni indeks za ostalo za I. tromjesečje 2021. iznosi 115,71

Bazni indeks za ostalo za III. tromjesečje 2022. iznosi 140,80

Bazni indeks za ostalo za II. tromjesečje 2024. iznosi 167,11

### **3.2.2. Prikaz kretanja kupoprodaja poljoprivrednih zemljišta u Virovitičko-podravskoj županiji**

Iz Izvješća o tržištu nekretnina za 2023. godinu (od 01. 01. 2023. do 31. 12. 2023.) za područje Virovitičko-podravske županije bilo je 703 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta od toga 18 na području Grada Virovitice prosječne jedinične cijene od 0,45 €/m<sup>2</sup>.



REPUBLIKA HRVATSKA

VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za graditeljstvo, zaštitu okoliša  
i imovinsko-pravne poslove



Izvješće o tržištu nekretnina za 2023. godinu za  
područje Virovitičko-podravске županije

KLASA: 364-01/24-01/18

URBROJ: 2189-08/17-24-1

Virovitica, ožujak 2024. godine

## 5. KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI

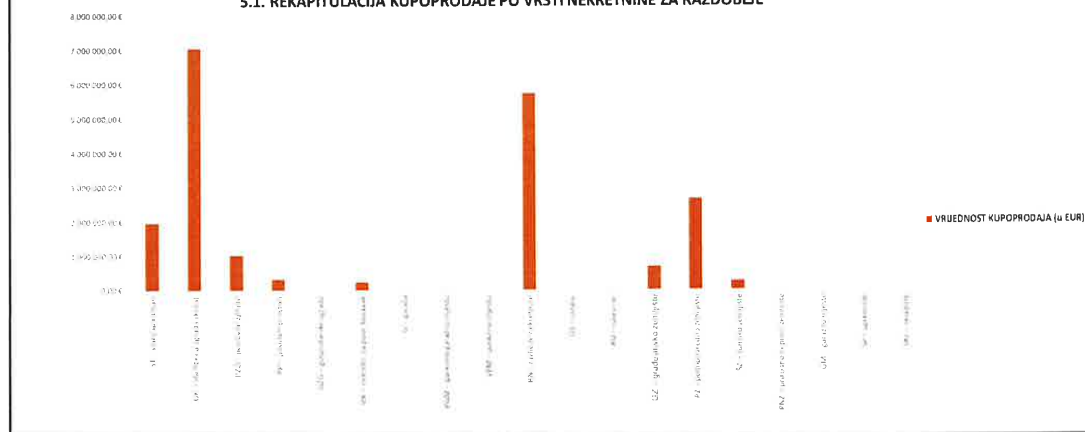
### 5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNOSTI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

VRSTA NEKRETNOSTI	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	35	1.965.439,03 €	1.830,00 m <sup>2</sup>	1.074,01 €/m <sup>2</sup>	+57,37%
OK – stambena zgrada (kuća)	158	7.064.587,50 €	175.336,36 m <sup>2</sup>	40,29 €/m <sup>2</sup>	+28,39%
PZG – poslovne zgrade	6	1.021.539,36 €	17.390,08 m <sup>2</sup>	58,74 €/m <sup>2</sup>	+97,95%
PP – poslovni prostori	11	316.408,42 €	519,39 m <sup>2</sup>	609,19 €/m <sup>2</sup>	-14,64%
GZG – gospodarske zgrade	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	17	232.900,00 €	31.605,57 m <sup>2</sup>	7,37 €/m <sup>2</sup>	+17,60%
G – garaža	4	7.318,75 €	54,46 m <sup>2</sup>	134,39 €/m <sup>2</sup>	-61,42%
PGM – parkirno garažno mjesto	1	3.200,00 €	13,77 m <sup>2</sup>	232,39 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
RN – različite nekretnosti	614	5.740.203,09 €	4.908.907,75 m <sup>2</sup>	1,17 €/m <sup>2</sup>	-2,32%
OS – ostalo	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
RU – ruševine	5	15.150,00 €	5.703,25 m <sup>2</sup>	2,66 €/m <sup>2</sup>	+371,94%
GZ – građevinsko zemljište	45	677.792,70 €	111.190,56 m <sup>2</sup>	6,10 €/m <sup>2</sup>	+254,90%
PZ – poljoprivredno zemljište	703	2.655.803,75 €	5.599.409,18 m <sup>2</sup>	0,47 €/m <sup>2</sup>	+0,86%
ŠZ – šumsko zemljište	98	248.172,22 €	812.218,96 m <sup>2</sup>	0,31 €/m <sup>2</sup>	+23,40%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	1	7.000,00 €	19.116,28 m <sup>2</sup>	0,37 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
SP – spremište	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
SKL – skladište	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>	+0,00%
<b>UKUPNO OBRADENIH:</b>	1698				
<b>UKUPNO U ZKC:</b>	1698				

#### Napomena:

U izvješću su obrađene nekretnosti koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnosti (KN)' i 'Površina u prometu (m<sup>2</sup>)' - UKUPNO obrađeno.  
Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnosti u ZKC-u prema odobrenim kriterijima, neovisno o tome da li imaju upisan oba podatka potrebna za izradu izvješća.  
Ukupna vrijednost transakcija u EUR dobivena je preračunavanjem Ukupne vrijednosti transakcija u KN prema srednjem tečaju HNB-a na dan izrade izvješća.  
Prosječna cijena KN/EUR po m<sup>2</sup> izračunata je kao omjer Ukupne vrijednosti transakcija KN/EUR i Ukupne površine nekretnosti m<sup>2</sup>.  
Za izračun prosječne cijene KN/EUR po m<sup>2</sup> za OK, PZG, GZ i VIK koristi se podatak o 'Površini u prometu (m<sup>2</sup>)' - površina upisana u zemljišnu knjigu.

### 5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNOSTI ZA RAZDOBLJE

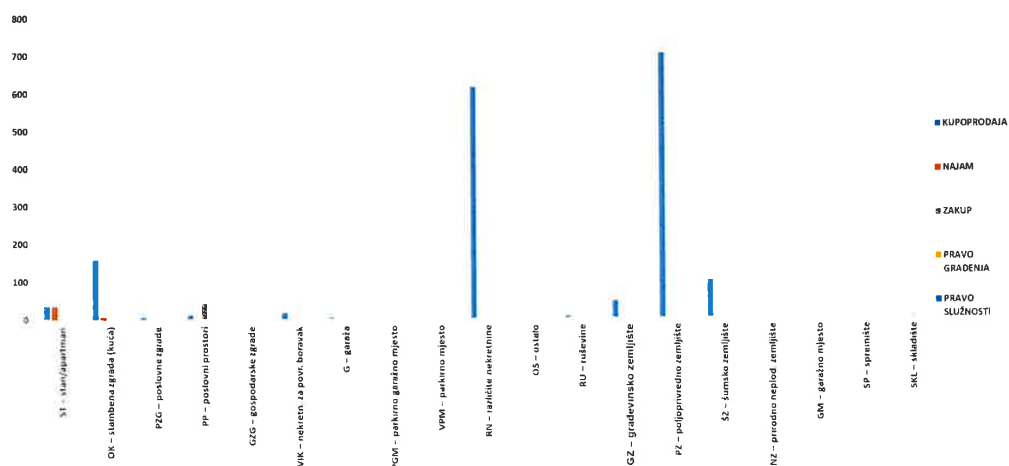


#### 4. UKUPAN PROMET NEKRETNINA

##### 4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA

VISTA NEKRETNINE	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PRAVO GRAĐENJA	PRAVO SLUŽBNOSTI	U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (±%)
ST – stan/apartman	35	35	0	0	0	-12,50%
OK – stambena zgrada (kuća)	158	8	0	0	0	+2,47%
PZG – poslovne zgrade	6	0	0	0	0	-33,33%
PP – poslovni prostori	11	0	42	0	0	+17,78%
GZG – gospodarske zgrade	0	0	0	0	0	+0,00%
VIK – nekretn. za povr. boravak	17	0	0	0	0	+21,43%
G – garaža	4	0	0	0	0	+300,00%
PGM – parkirno garažno mjesto	1	0	0	0	0	+0,00%
VPM – parkirno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
RN – različite nekretnine	614	0	0	0	0	+3,89%
OS – ostalo	0	0	0	0	0	+0,00%
RU – ruševine	5	0	0	0	0	-37,50%
GZ – građevinsko zemljište	45	0	0	0	0	+18,42%
PZ – poljoprivredno zemljište	703	0	0	0	0	-31,35%
ŠZ – šumsko zemljište	98	0	0	0	0	-2,00%
PNZ – prirodno neplod. zemljište	1	0	0	0	0	+0,00%
GM – garažno mjesto	0	0	0	0	0	+0,00%
SP – spremište	0	0	0	0	0	-100,00%
SKL – skladište	0	0	3	0	0	+50,00%

##### 4.1. UKUPAN PROMET NEKRETNINA NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA





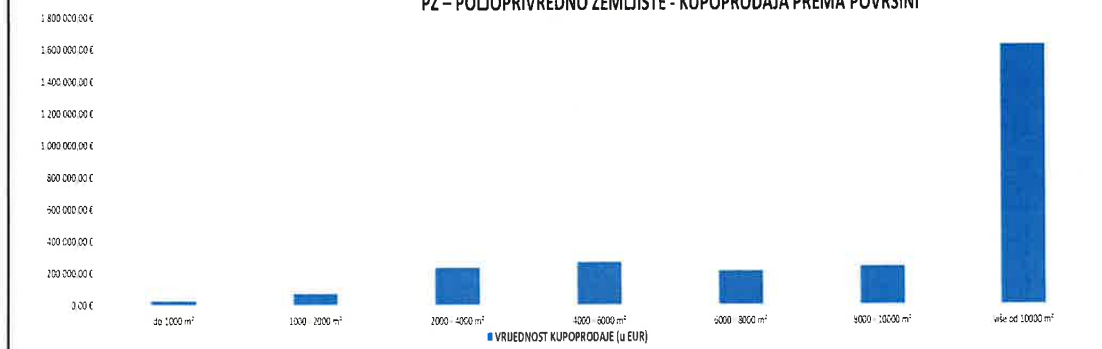
### 5.2.15. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
703	2.655.803,75 €	5.599.409,18 m <sup>2</sup>	0,47 €/m <sup>2</sup>

### 5.2.16. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNOSTI

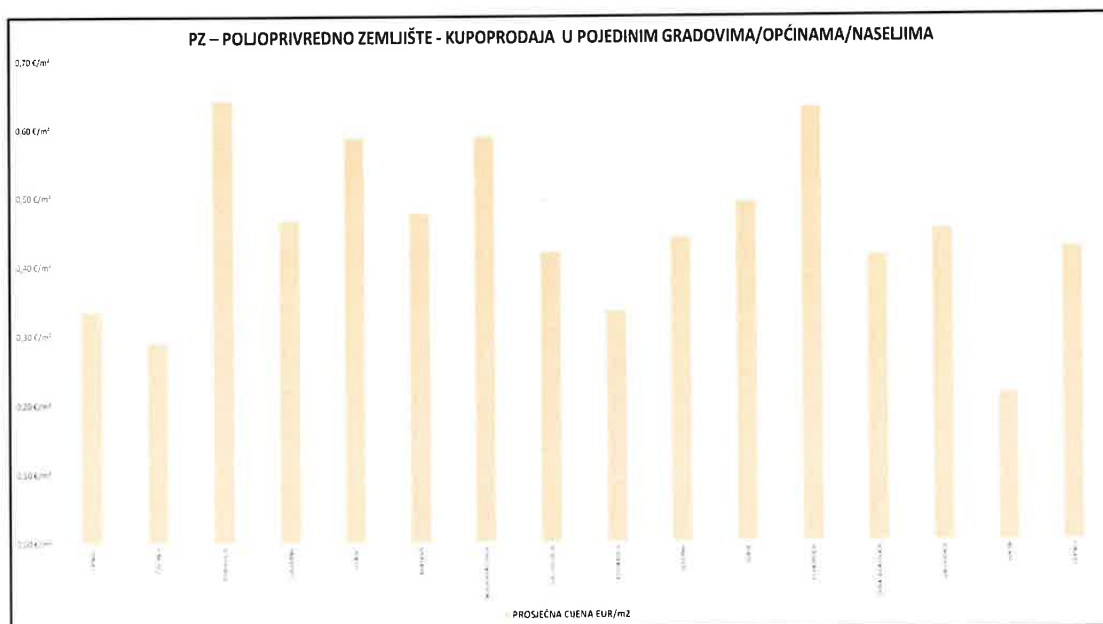
POVRŠINA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> ) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
do 1000 m <sup>2</sup>	60	21.963,97 €	34.955,06 m <sup>2</sup>	0,63 €/m <sup>2</sup>
1000 - 2000 m <sup>2</sup>	97	67.095,05 €	146.148,72 m <sup>2</sup>	0,46 €/m <sup>2</sup>
2000 - 4000 m <sup>2</sup>	145	229.704,61 €	439.013,31 m <sup>2</sup>	0,52 €/m <sup>2</sup>
4000 - 6000 m <sup>2</sup>	117	265.590,54 €	602.712,18 m <sup>2</sup>	0,44 €/m <sup>2</sup>
6000 - 8000 m <sup>2</sup>	63	208.878,00 €	442.294,92 m <sup>2</sup>	0,47 €/m <sup>2</sup>
8000 - 10000 m <sup>2</sup>	51	237.068,54 €	453.676,75 m <sup>2</sup>	0,52 €/m <sup>2</sup>
više od 10000 m <sup>2</sup>	170	1.625.503,03 €	3.480.608,24 m <sup>2</sup>	0,47 €/m <sup>2</sup>

### PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI

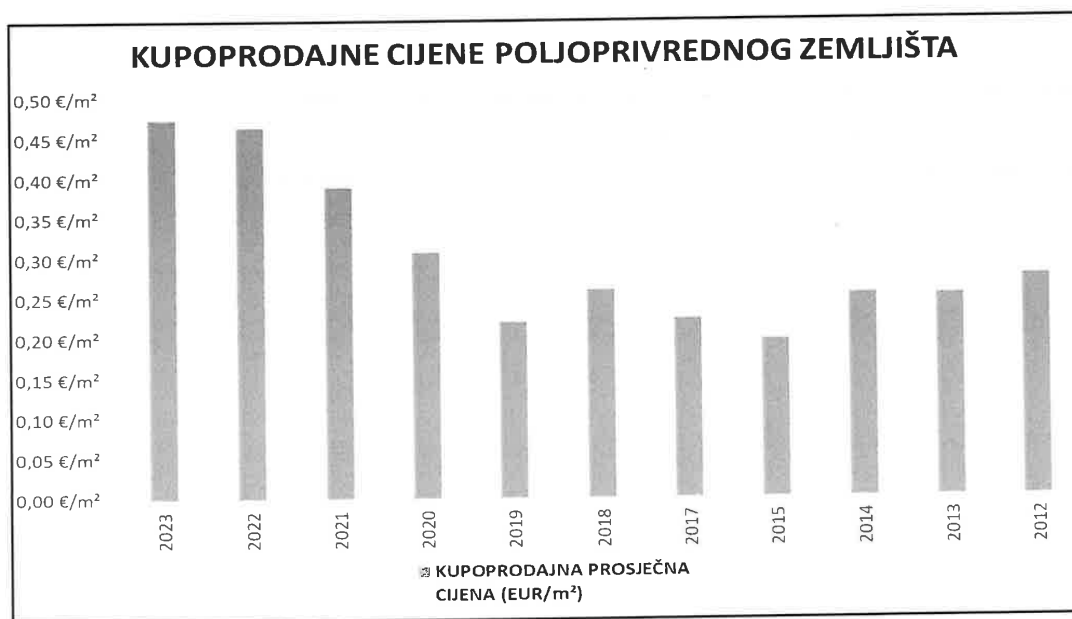


# 5.2.17. PZ – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
CRNAC	13	52.398,00 €	155.998,00 m <sup>2</sup>	0,34 €/m <sup>2</sup>
ČAČINCI	25	59.206,06 €	203.450,67 m <sup>2</sup>	0,29 €/m <sup>2</sup>
ČAĐAVICA	46	457.933,13 €	713.365,94 m <sup>2</sup>	0,64 €/m <sup>2</sup>
GRADINA	56	354.629,69 €	759.014,56 m <sup>2</sup>	0,47 €/m <sup>2</sup>
LUKAČ	73	347.410,23 €	591.402,03 m <sup>2</sup>	0,59 €/m <sup>2</sup>
MIKLEUŠ	15	34.650,00 €	72.457,92 m <sup>2</sup>	0,48 €/m <sup>2</sup>
NOVA BUKOVICA	18	68.000,00 €	115.431,67 m <sup>2</sup>	0,59 €/m <sup>2</sup>
ORAOVICA	38	84.368,61 €	200.256,76 m <sup>2</sup>	0,42 €/m <sup>2</sup>
PITOMAČA	81	135.447,48 €	403.946,58 m <sup>2</sup>	0,34 €/m <sup>2</sup>
SLATINA	54	108.048,00 €	244.540,29 m <sup>2</sup>	0,44 €/m <sup>2</sup>
SOPJE	24	88.481,97 €	179.272,59 m <sup>2</sup>	0,49 €/m <sup>2</sup>
SUHOPOLE	72	383.180,00 €	607.502,40 m <sup>2</sup>	0,63 €/m <sup>2</sup>
ŠPIŠIĆ BUKOVICA	83	215.413,73 €	518.861,91 m <sup>2</sup>	0,42 €/m <sup>2</sup>
VIROVITICA	18	104.600,00 €	230.749,31 m <sup>2</sup>	0,45 €/m <sup>2</sup>
VOĆIN	62	97.336,84 €	455.524,88 m <sup>2</sup>	0,21 €/m <sup>2</sup>
ZDENCI	23	59.400,00 €	139.527,84 m <sup>2</sup>	0,43 €/m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO OBRADENIH:</b>	701			
<b>UKUPNO U ZKC:</b>	701			



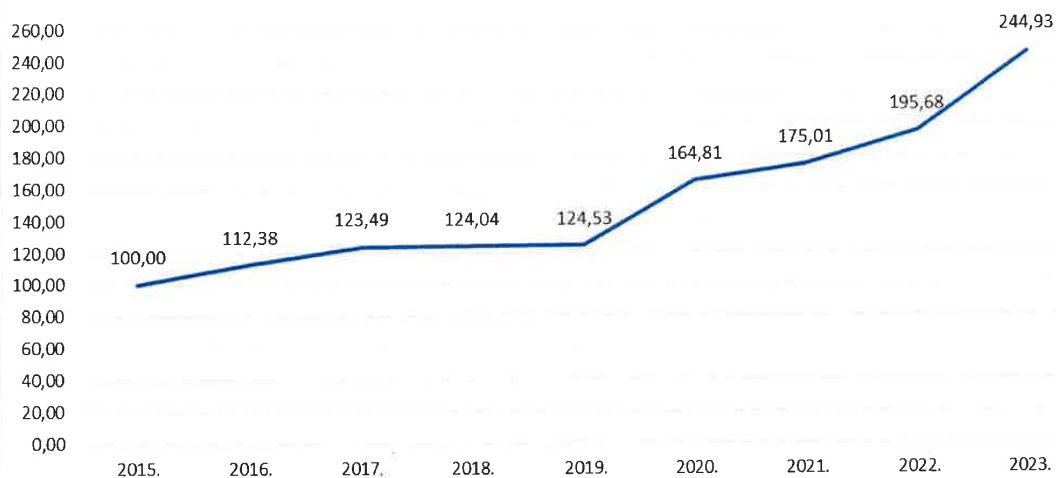
5.3.5. KUPOPRODAJNE CIJENE POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	0,47 €/m <sup>2</sup>	+2,12%
2022	0,46 €/m <sup>2</sup>	+19,30%
2021	0,39 €/m <sup>2</sup>	+26,46%
2020	0,31 €/m <sup>2</sup>	+39,87%
2019	0,22 €/m <sup>2</sup>	-15,47%
2018	0,26 €/m <sup>2</sup>	+16,29%
2017	0,22 €/m <sup>2</sup>	+0,45%
2015	0,20 €/m <sup>2</sup>	-22,44%
2014	0,25 €/m <sup>2</sup>	+0,65%
2013	0,25 €/m <sup>2</sup>	-8,24%
2012	0,28 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



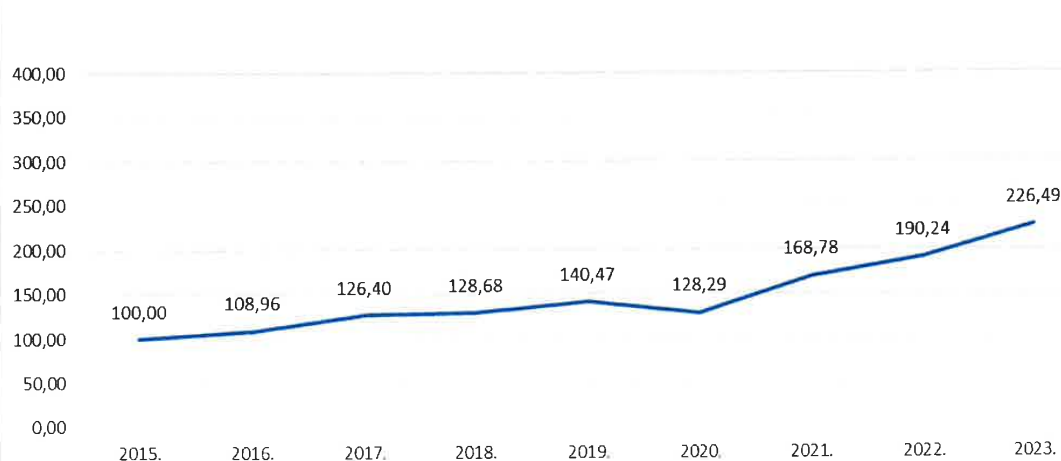
#### 5.4.2. INDEKSNI NIZOVI POLJOPRIVREDNIH ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU VIROVITIČKO PODRAVSKE ŽUPANIJE

Godina	Aritmetička sredina svih podataka		Indeksni niz dobiven statističkom obradom - Aritmetička sredina uz eliminaciju niskih i visokih cijena (netipičnih iznosa)				
	Vrijednost (EUR)	INDEKS	Veličina uzorka	Koef. Varijacije	P/M %	Vrijednost (EUR)	INDEKS
2015.	0,20	100,00	1261	0,56	121,79	0,19	100,00
2016.	0,22	112,38	1097	0,52	117,96	0,21	108,96
2017.	0,25	123,49	1017	0,56	117,30	0,25	126,40
2018.	0,25	124,04	1067	0,51	113,98	0,25	128,68
2019.	0,25	124,53	996	0,53	119,01	0,27	140,47
2020.	0,33	164,81	825	0,60	121,63	0,25	128,29
2021.	0,35	175,01	925	0,54	117,46	0,33	168,78
2022.	0,39	195,68	963	0,55	123,58	0,37	190,24
2023.	0,49	244,93	639	0,51	113,17	0,44	226,49

Indeksni niz - aritmetičkom sredinom evaluiranih podataka KP PZ



Indeksni niz dobiven statističkom analizom uz eliminaciju niskih i visokih KP PZ



### 3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Za potrebe procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine upisane u z.k.ul. br. 9792 k.o. Virovitica označene kao z.k.č. br. 7471 k.o. Virovitica opisane kao Vinograd Golo Brdo površine 635 čhv (odgovara k.č. br. 7471 k.o. Virovitica površine 2.284,00 m<sup>2</sup> opisane kao put površine 248 m<sup>2</sup>, Vinograd površine 1.338,00 m<sup>2</sup> i livada površine 698 m<sup>2</sup>) dana 06. 05. 2024. godine zatražen je izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta Upravnog odjela za imovinske i pravne poslove Grada Virovitice uz zadane parametre za zemljište namjene osobito vrijedno obradivo tlo oznake P1 po spremnosti za gradnju zemljište 4.2. kategorije, na lokaciji Virovitica, Bilogorska ulica II. Ogranak.

Zahtjev za izdavanje Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta oznaka izvatka ID 65504 rezultirao je dana 22. 05. 2024. godine Obavijesti iz izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena oznaka obavijesti ID 48205 da ne raspolažu traženim podacima o usporednim nekretninama.

Poradi obaveza izrade ovog procjenidbenog elaborata u razumnom roku, a uzimajući u obzir protok vremena od podnošenja zahtjeva za izdavanje izvatka iz zbirke KPC do Obavijesti iz zbirke KPC procjenitelj je umjesto proširenja pretrage (realno pretpostavljajući potrebno vrijeme) samostalno (unatoč odredbi članka 57. stavka 4. Zakona) preuzeo podatke iz aplikacije eNekretnine.

Pretraga po zadanim parametrima (zemljište 4.2. kategorije namjene P1) rezultirao je sa 5 usporednih nekretnina (od kojih je za dvije provedena evaulacija, a za tri su podatci preuzeti od PU). Sve usporedne nekretnine su poljoprivredno zemljište iz cjenovnog bloka Sveti Đurađ - šuma, pretežito namjena cjenovnog bloka je šuma gospodarske namjene oznake Š1S.

Prosječna ploština svih usporednih nekretnina je 2.255,36 m<sup>2</sup> (u rasponu od 1.118,56 m<sup>2</sup> do 3.568,52 m<sup>2</sup>) prosječne međuvremenski izjednačene jedinične cijene od 0,64 €/m<sup>2</sup> (u rasponu od 0,42 €/m<sup>2</sup> do 0,89 €/m<sup>2</sup>), a kupoprodaje su realizirane od 20. 02. 2021. do 11. 02. 2024. godine.

Napomena: nekretnina (najbliža nekretnini koja je predmet procjene) označena kao k.č. br. 7460 k.o. Virovitica površine 1.927,81 m<sup>2</sup> oznake ID 2KC 1217946 nije uzeta u razmatranje poradi činjenice da je kupoprodaja realizirana prije više od 4 godine.

**ZAKLJUČAK:** U grubom čišćenju za daljnji postupak procjene izlučene su tri usporedne nekretnine koje pokazuju dostatnu podudarnost obilježja sa nekretninom koja je predmet procjene i to Rb 1, 2 i 5.

(U procjenu su uključene dvije usporedne nekretnine za koje je provedena evaluacija, Rb 1 i 5, a dvije nekretnine oznake Rb 3 i 4 međuvremenski izjednačene jedinične cijene od 0,42 €/m<sup>2</sup> su isključene iz daljnje obrade kao neuobičajene okolnosti poradi velike razlike u cijeni u odnosu na prosječnu jediničnu cijenu od svih 5 usporednih nekretnina od 0,6381 €/m<sup>2</sup>.)

REPUBLIKA HRVATSKA VIROVITIČKO-PODRAVSKA ŽUPANIJA / GRAD VIROVITICA  
UPRAVNI ODJEL ZA IMOVINSKE I PRAVNE POSLOVE

**OBAVIJEST IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA**

Zatražio/la: MARIO ČUTURA (55156050836)

ID Obavijesti: 48205

Za zaprimljeni zahtjev **65504** u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi BILOGORSKA ULICA II ODVOJAK , VIROVITICA obavještavamo Vas da na dan izdavanja ove obavijesti ne raspolažemo traženim (poredbenim) podacima u Zbirci kupoprodajnih cijena Informacijskog sustava tržišta nekretnina. Svaki Zahtjev i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/24-04/14

URBROJ: 2189-1-05/3-24-2

VIROVITICA, 22.5.2024.

IZRADIO/IZRADILA:

ANTUN MOSLAVAC



ODOBRIO/ODOBRILA:





<i>Rb</i>	<i>ID ZKC</i>	<i>K.o.</i>	<i>K.č.</i>	<i>P</i> <i>(m<sup>2</sup>)</i>	<i>Datum kupoprodaje</i>	<i>Jedinična cijena</i> <i>(€/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Cjenovni blok</i>
1	1740676	Virovitica	7536/2	1.122,16	06. 09. 2022.	0,59	<i>Sveti Đurđ - šuma</i>
2	2039127	Virovitica	7536/1	1.118,56	06. 02. 2024.	0,89	<i>Sveti Đurđ - šuma</i>
3	2063366	Virovitica	7455/2	3.568,52	20. 02. 2024.	0,42	<i>Sveti Đurđ - šuma</i>
4	2063368	Virovitica	7455/1	3.568,52	20. 02. 2024.	0,42	<i>Sveti Đurđ - šuma</i>
5	1383807	Virovitica	7456	1.899,04	11. 02. 2021.	0,53	<i>Sveti Đurđ - šuma</i>

**3.3.1. Grubo čišćenje izvatka sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, urbanim pravilima, koeficijentu iskoristivosti površine te mikrolokaciji izabrane u 4 usporedne nekretnine koje sa nekretninom koja je predmet procjene imaju zajednička obilježja (članak 4. Pravilnika)**

<i>R. br.</i>	<i>k.o.</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>Vrsta nekretnine</i>	<i>Ukupna površina (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Površina koja se prodaje (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena (€/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Datum skla-panja kupo-prodajnog ugovora</i>	<i>Vrsta građevinskog korištenja (namjena)</i>	<i>Mjera građevinskog korištenja (Ki)</i>	<i>Kat-egorija zemljišta</i>
1	Virovitica	7536/2	ZE	1.122,16	1.122,16	0,59	06.09.2022.	P1	–	4.2.
2	Virovitica	7536/1	ZE	1.118,56	1.118,56	0,89	06.02.2024.	P1	–	4.2.
5	Virovitica	7456	ZE	1.899,04	1.899,04	0,53	11.02.2021.	P1	–	4.2.

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m <sup>2</sup> )	2.284,00
Vrsta	ZE, P1
Mjera	–
Kategorija	4.2.
Lokacija	Virovitica, Bilogorska ulica II. Odvojak
Datum vrednovanja	06. 05. 2024.

### 3.3.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

<i>R.br.</i>	<i>k.č.br.</i>	<i>k.o.</i>	<i>Površina koja se prodaje (m<sup>2</sup>)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena (€/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora</i>	<i>Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)</i>	<i>Bazni index na dan vrednovanja (B)</i>	<i>Korekcijski faktor (A/B)</i>	<i>Međuvremenski izjednačena cijena (€/m<sup>2</sup>)</i>
1	7536/2	Virovitica	1.122,16	0,59	06.09.2022.	140,80	167,17	1,1872	0,70
2	7536/1	Virovitica	1.118,56	0,89	06.02.2024.	167,17	167,17	1,00	0,89
5	7456	Virovitica	1.899,04	0,53	11.02.2021.	115,71	167,17	1,4400	0,76

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m <sup>2</sup> )	2.284,00
Vrsta	ZE, P1
Mjera	–
Kategorija	4.2.
Lokacija	Virovitica, Bilogorska ulica II. Odvojak
Datum vrednovanja	06. 05. 2024.

3.3.3. Interkvalitativno izjednačenje kategorije zemljišta, mjere korištenja, utjecaja služnosti puta i vodova (Prilog 2, 3, 4 i 11 Pravilnika)

Rb. trans-akcije	z.k.č. br.	k.o.	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Kategorija zemljišta (usporedna nekretnina)	Kategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 4)	Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 11)	Utjecaj služnosti puta			Utjecaj služnosti vodova		Koef. korekcije (Prilog 3)	Ukupni koef. za preračun	Međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena
										Usporedne nekretnine	Procjenjena nekretnina	Koeficijent (Prilog 2)	Usporedna nekretnina	Procjenjivana nekretnina			
1	7536/2	Virovitica	0,70	4.2.	4.2.	1,00	–	–	1,09	–	–	–	–	–	–	1,0	0,70
2	7536/1	Virovitica	0,89	4.2.	4.2.	1,00	–	–	1,00	–	–	–	–	–	–	1,0	0,89
5	7456	Virovitica	0,76	4.2.	4.2.	1,00	–	–	1,00	–	–	–	–	–	–	1,0	0,76

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m <sup>2</sup> )	2.284,00
Vrsta	ZE, P1
Mjera	–
Kategorija	4.2.
Lokacija	Virovitica, Bilogorska ulica II. Odvojak
Datum vrednovanja	06. 05. 2024.

### 3.3.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

<i>Redni broj</i>	<i>Konačno izjednačena cijena (€/m<sup>2</sup>)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena</i>	<i>Prosječna konačno međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena €/m<sup>2</sup></i>	<i>Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja</i>	<i>Kvadrat odstupanja</i>	<i>Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)</i>	<i>Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)</i>	<i>Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika)</i>
1	0,70	0,59	0,78	0,08	0,0064	zadovoljava	-10,25	zadovoljava
2	0,89	0,89	0,78	0,11	0,0121	zadovoljava	+12,81	zadovoljava
5	0,76	0,53	0,78	0,02	0,0004	zadovoljava	-2,56	zadovoljava

Prosječna vrijednost iznosi: 0,78 €/m<sup>2</sup>

Standardna devijacija (+/-) 0,0972 €/m<sup>2</sup>

Dvostruka standardna devijacija 0,1944 €/m<sup>2</sup>

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:

$$2.284,00 \text{ m}^2 \times 0,78 \text{ €/m}^2 = 1.781,52 \text{ €/m}^2$$

## 4. MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida nekretnine na terenu, analize dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine procijenjena tržišna vrijednost nekretnine upisane u z.k.ul. br. 9792 k.o. Virovitica označene kao z.k.č. br. 7471 k.o. Virovitica opisane kao Vinograd Golo Brdo površine 635 čhv (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici upisanoj u Posjedoni list broj 7812 k.o. Virovitica površine 2.284,00 m<sup>2</sup>), koja se u naravi sastoji od zemljišta izvan građevinskog područja (osobito vrijedno obradivo tlo oznake P1) površine 2.284,00 m<sup>2</sup>, na lokaciji 33000 Virovitica, Podgorje, Golo Brdo, Bilogorska ulica II. Odvojak.

iznosi 1.780,00 € (vrijednost bez uključenih poreza).

SURADNIK

IZRADIO

---

DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ, dipl. inž.  
sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu vrijednosti nekretnina

---

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.  
sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu vrijednosti nekretnina



## **5. IZJAVA VJEŠTAKA**

Na temelju članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), niže potpisani sudski vještak i procjenitelj nekretnina procjembeni elaborat izradio je nepristrano i neovisno , uz korištenje dostupnih podataka, te u skladu s važećim propisima i najboljem znanjem.

mr. Mario Čutura dipl.inž.grad

sudski vještak za graditeljstvo i  
procjenu vrijednosti nekretnina

## **6. PRILOZI**

- Z. k. ul. br. 9792 k.o. Virovitica**
- Posjedovni list broj 7812 k.o. Virovitica**
- Kopija katastarskog plana**
- Zahtjev za izdavanje Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena**



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VIROVITICA  
Stanje na dan: 06.05.2024. 08:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332712, VIROVITICA

Broj ZK uložka: 9792

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2073/2013

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7471	VINOGRAD GOLO BRDO		635		
		UKUPNO:		635		

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 TERMOCOMMERCE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 09627920501, ULICA KNEZA BRANIMIRA 173, 10000 ZAGREB	

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.05.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
VIROVITICA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.04.2024. 09:21

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VIROVITICA (Mbr. 332712)

Posjedovni list: 7812

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TERMOCOMMERCE D.O.O., ILICA 149, ZAGREB (VLASNIK)	09627920501

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4118/4	BREKINJA	442	27		
			ORANICA	442			
		4118/8	BREKINJA	444	27		
			ORANICA	444			
		4118/14	BREKINJA	443	27		
			ORANICA	443			
		4118/15	BREKINJA	443	27		
			ORANICA	443			
		4118/16	BREKINJA	552	27		
			ORANICA	552			
		7471	G.BRDO	2284	27		
			PUT	248			
			VINOGRAD	1338			
			LIVADA	698			
Ukupna površina katastarskih čestica				4608			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR  
VIROVITICA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VIROVITICA  
k.č.br.: 7471

Stanje na dan: 27.05.2024.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA  
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA  
eNEKRETNINE

ID Zajtjeva: 65504	
Datum podnošenja zajtjeva: 6.5.2024.	
<b>ZAJTJEV</b> ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članek 58, stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	VIROVITICA
VRSTA ZAJTJEVA:	ZEMLIŠTE - KUPOPRODAJE
<b>ZADATAK</b>	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	VIROVITICA, VIROVITICA 7471
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	VIROVITICA 7471
Grad/Općina:	VIROVITICA
Naselje:	GOLO BRDO
Ulica/Trg:	BILOGORSKA ULICA II ODVOJAK
Kućni broj:	
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	6.5.2024.
Dan kakvoće:	6.5.2024.
<b>SVRHA</b>	
Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
<b>DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE</b>	
Površina (m2):	2284
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
<b>OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE</b>	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	4.2 KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	P1 OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Stranica 1 od 2

REPUBLIKA HRVATSKA  
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI  
eNEKRETNOSTI

Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	0
Površina:	2284
<b>NAPOMENA</b>	
<b>OVLAŠTENJE</b>	
Dan izdavanja:	17.2.2021. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Dan isteka važenja ovlaštenja:	17.2.2025. 0:00:00
<b>KONTAKTNI PODATCI</b>	
Ime:	MARIO
Prezime:	ČUTURA
Adresa:	MIKULIĆI 112B
Telefon:	098/277175
e-mail:	M.CUTURA22@GMAIL.COM