

# PROCJENA

## TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

**Nekretnina:** građevinsko zemljište stambene i mješovite namjene i obiteljska kuća na lokaciji 33000 Virovitica, Ulica Svetog Petra i Pavla 30  
(z.k.č. br. 4118/14, 4118/4, 4118/8, 4118/15 i 4118/16 k.o. Virovitica odgovaraju istoimenim katastarskim česticama u k.o. Virovitica))



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

IZRADIO

Zagreb, travanj 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, Ulica Svetog Petra i Pavla 30
Tip nekretnine	građevinsko zemljište i obiteljska kuća
z.k.ul.	8142 i 7084
Poduložak broj	—
z.k.č. br.	4118/14, 4118/4, 4118/8, 4118/15 i 4118/16
k.o.	Virovitica
k.č. br.	4118/14, 4118/4, 4118/8, 4118/15 i 4118/16
k.o.	Virovitica
zemljište površine (m <sup>2</sup> )	<b>2.324 m<sup>2</sup></b>
objekt površine BGP (m <sup>2</sup> )	<b>163 m<sup>2</sup></b>
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	<b>67.000,00 €</b>
Legalitet	NE <b>Zgrada - obiteljska prizemna kuća sagrađena na z.k.č. br. 4118/14 k.o. Virovitica nije evidentirana u katastarskom operatu, niti je upisana u zemljišnu knjigu i posjedovni list. Procjenitelju nije predložen akt o gradnji niti dokaz da je u tijeku legalizacija nelegalno sagrađenih objekata pa se zaključuje da je objekt nelegalan.</b>
Neposredan pristup javnom putu	DA, osim k.č. br. 4118/8 9 4118/15
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Godinja izgradnje	1991.
Adaptacija	—
Ime procjenitelja	MARIO ČUTURA, dipl. inž.
Suradnik	DOMAGOJ ŠPOLJARIĆ, dipl. inž.

### REKAPITULACIJA PROCIJENJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PO ZEMLJIŠNOKNJIŽNIM ČESTICAMA I Z.K.UL.

Z.k. ul. br.	z.k.č. br. k.o. Virovitica	Površina (m <sup>2</sup> )		Procijenjena tržišna vrijednost (€)	Zaokružena tržišna vrijed- nost (€)
		zemljište	objekt		
8142	4118/14	443	163	28.801,35 (10.778,19+18.023,16)	28.800,00
	4118/4	443	—	10.778,19	10.800,00
<b>UKUPNO z.k.ul. br. 8142</b>		<b>886</b>	<b>163</b>	<b>39.589,54</b>	<b>39.600,00</b>
7084	4118/8	444	—	7.019,64	7.020,00
	4118/15	443	—	7.003,83	7.000,00
	4118/16	552	—	13.430,16	13.400,00
<b>UKUPNO z.k.ul. br. 7084</b>		<b>1.439,00</b>	<b>—</b>	<b>27.453,63</b>	<b>27.420,00</b>
<b>SVEUKUPNO z.k.ul. br. 8142 i 7084</b>		<b>2.325,00</b>	<b>163</b>	<b>67.043,17</b>	<b>67.000,00</b>

# 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	13
2.10.1. Građevinsko zemljište	13
2.10.2. Priključci	13
2.10.3. Objekt	13
2.10.4. Elementi vanjskog uređenja	14
2.11. Rekapitulacija geometrijskih podataka	15
2.12. Identifikacija i usklađenost	15
2.13. Prostorno uređenje	16
<b>3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE</b>	20
3.1. Odabir metode i obrazloženje	20
3.2.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	22
3.2.2. Prikaz kupoprodaja građevinskih zemljišta u Virovitici	27
3.3. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta	37
3.4. Procjena vrijednosti priključaka	44
3.5. Uzgredni troškovi	44
3.6. Procjena vrijednosti objekta	45
3.7. Preliminarna (privremena) vrijednost nekretnine	47
3.8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnina	48
<b>4. MIŠLJENJE</b>	49
<b>5. IZJAVA VJEŠTAKA</b>	50
<b>6. PRILOZI</b>	51

# 1. UVOD

## 1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajnog upravitelja Jure Marušića, postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao z.k.č. br. 4118/14, 4118/4, 4118/8, 4118/15 i 4118/16 k.o. Virovitica, u naravi predstavljaju građevinsko zemljište stambene i mješovite namjene (5 građevinskih čestica od kojih su po spremnosti za gradnju 3 I. kategorije, a dvije II. kategorije) ukupne površine 2.324,00 m<sup>2</sup> i prizemna obiteljska kuća (sagrađena na z.k.č. br. 4118/14 k.o. Virovitica) površine 163,00 m<sup>2</sup> BGP na lokaciji 33000 Virovitica, Ulica Svetog Petra i Pavla 30 (naselje Podgorje).

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 04. 04. 2024., na lokaciji 33000 Virovitica, Ulica Svetog Petra i Pavla 30 (naselje Podgorje), 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. Svu 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 obavljenju 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: 04. 04. 2024.**

**Datum kakvoće: 04. 04. 2024.**

## **1.6. Primjenjena valuta: €**

**1.7. Metode procjene – troškovna metoda (preliminarna procijenjena vrijednost je korigirana koeficijentom prilagodbe tržišta)  
– usporedna metoda (procjena građevinskog zemljišta, ulazni podatak za troškovnu metodu)**

**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, Ulica Svetog Petra i Pavla 30 (naselje Podgorje)

### 2.2. VRSTA NEKRETNINE – građevinsko zemljište stambene i mješovite namjene – objekt – prizemna obiteljska kuća

### 2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene su nekretnine upisane u z.k.ul. br. 8142 k.o. Virovitica označene kao z.k.č. br. 4118/4 i 4118/14 obje k.o. Virovitica upisane kao Oranice Brekinja površine 246 čhv, odgovaraju istoimenim katastarskim česticama opisanim kao Oranice Brekinja ukupne površine 885 m<sup>2</sup>.

Predmetne nekretnine u naravi predstavljaju građevinsko zemljište površine 885 m<sup>2</sup>. Na z.k.ul. br. 4118/14 k.o. Virovitica sagrađena je nelegalna prizemna obiteljska kuća s jednom stambenom jedinicom i garažom površine 163 m<sup>2</sup> BGP i nekretnine upisane u z.k.ul. br. 7084 k.o. Virovitica označene kao z.k.č. br. 4118/8, 4118/15 i 4118/16 sve k.o. Virovitica opisan kao Oranice Brekinja ukupne površine 400 čhv odgovaraju istoimenim katastarskim česticama upisanim u posjedovni list 7812 k.o. Virovitica opisanim kao Oranica Brekinja ukupne površine 1.439,00 m<sup>2</sup>.

### 2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 04. 04. 2024. vještaku su predloženi sljedeći dokumenti:

#### 2.4.1. Z.k.ul. br. 7084 i 8142 oba 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. 4118/4, 4118/14 k.o. Virovitica upisane u z.k.ul. br. 8142 k.o. Virovitica opisan kao oranice Brekinja ukupne površine 246 čhv i nekretnine upisane u z.k.ul. br. 7084 k.o. Virovitica označene kao z.k.č. br. 4118/8, 4118/15 i 4118/16 sve k.o. Virovitica opisan kao Oranice Brekinja ukupne površine 400 čhv odgovaraju istoimenim katastarskim česticama upisanim u Posjedovni list broj 7812 k.o. Virovitica opisanim kao Oranice Brekinja ukupne površine 2.324,00 m<sup>2</sup>.

**Na z.k.č. br. 4118/14 k.o. Virovitica sagrađena je prizemna obiteljska kuća 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 predmetna obiteljska kuća u procjenu će se uključiti samo sa građevinskom vrijednošću objekta (bez vrijednosti priključaka i nuzgrednih troškova) poradi činjenice da je predmetni objekt sagrađen sukladno važećem prostornom planu.**

Objekt tlorisnih gabarita 13,00 × 10,00 m sastoji se od stambenog dijela dimenzija 8,00 × 10,00 m, a garažni prostor 5,00 × 10,00 m. Unatoč nemogućnosti (na terenu) jednoznačne dispozicije garažnog dijela predmetnog objekta, odnosno njegove dispozicije na parceli (mogući prijelaz prema izjavi gospodina Josipa Đureše dijelom i na z.k.č. br. 4118/7) zbog činjenice da čine jedinstvenu funkcionalnu cjelinu uključit će se u procjenu u cijeloj površini.



## 2.6. OPIS LOKACIJE

Predmetne nekretnine u naravi su 5 zemljišno-knjižnih čestica unutar građevinskog područja stambene i mješovite namjene.

Jedna čestica z.k.č. br. 4118/14 k.o. Virovitica je po spremnosti za gradnju zemljište I. kategorije, izgrađeno na kojem je sagrađena nelegalna prizemna obiteljska kuća.

Z.k.č. br. 4118/4 i 4118/16 su neizgrađena građevinska zemljišta I. kategorije, a z.k.č. br. 4118/8 i 4118/15 k.o. Virovitica su neizgrađena građevinska zemljišta po spremnosti za gradnju zemljišta II. kategorije (nemaju izravan pristup JPP).

Predmetne nekretnine nalaze se na lokaciji Podgorje, Ulica Svetog Petra i Pavla 30. Podgorje je prigradsko naselje u sastavu Grada Virovitice (cca 5 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 obiteljskim kućama, neizgrađenim građevinskim zemljištima te oranicama.

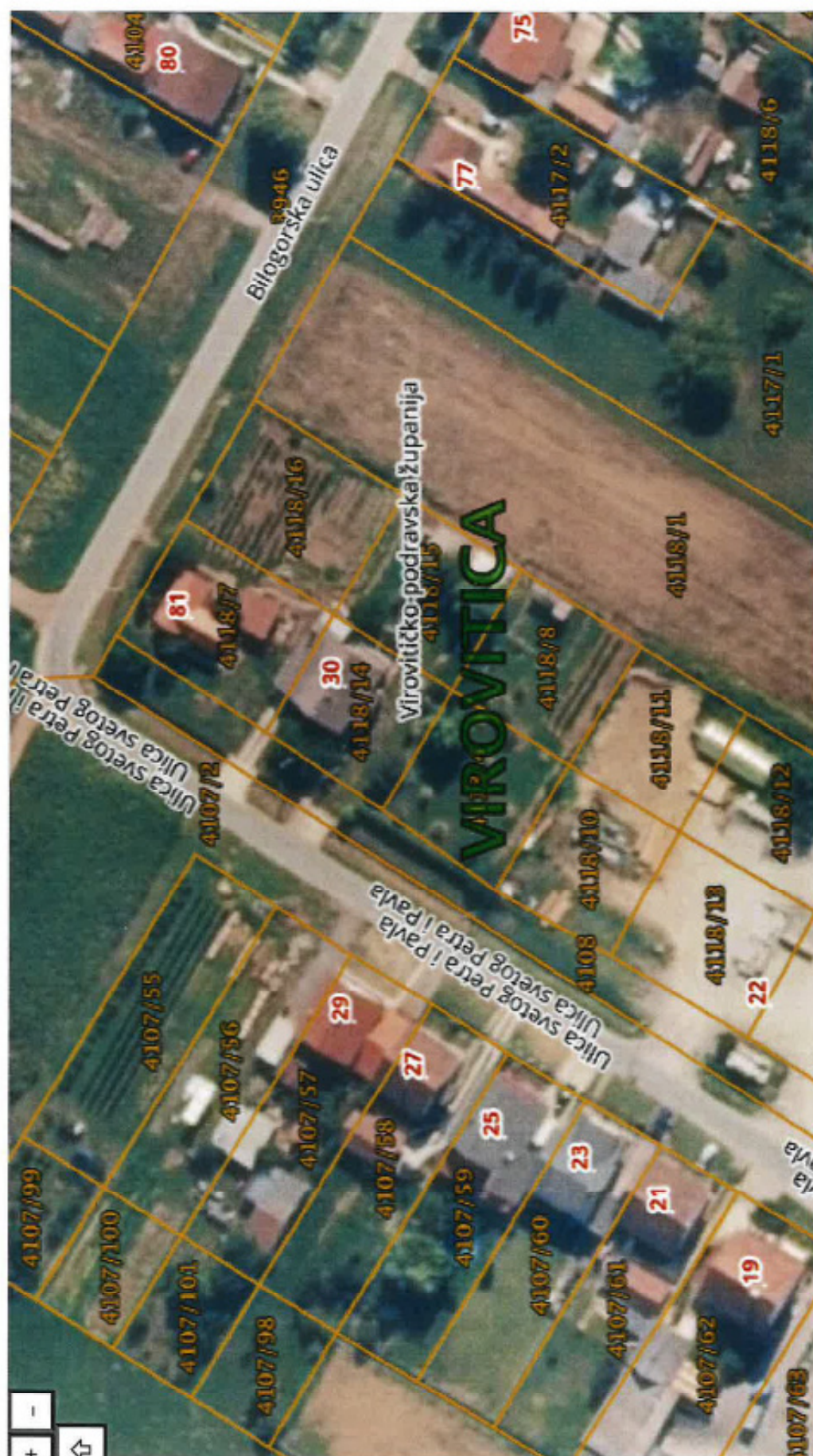
## 2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ



REPUBLICA 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: 04.04.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. VIROVITICA  
k.č.br.: 4118/8

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880





## 2.9. OČEVID

Očevид predmetne nekretnine izvršen je 04. 04. 2024 .

## FOTODOKUMENTACIJA



## **2.10. OPIS NEKRETNINA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA (z.k.č. br. 4118/14, 4118/4, 4118/8, 4118/15 i 4118/16 sve 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. Građevinsko zemljište**

Građevinsko zemljište koje je predmet ove procjene je pet zemljišnoknjižnih odnosno katastarskih čestica.

Građevinske čestice su ravničarske konfiguracije nalaze se na lokaciji Podgorje, prigradsko naselje u sastavu grada Virovitice između Bilogorske ulice i Ulice Svetog Petra i Pavla.

Vrsta nekretnine – zemljište

Status – izgrađeno građevinsko zemljište z.k.č. br. 4118/14

– neizgrađeno građevinsko zemljište z.k.č. br. 4118/4, 4118/8, 4118/15 i 4118/16

Namjena i korištenje – unutar građevinskog područja stambene i mješovite namjene

Mjera korištenja: 2,1

Kategorija zemljišta (po spremnosti za gradnju) – I. z.k.č. br. 4118/14, 4118/4 i 4118/16

II. z.k.č. br. 4118/8 i 4118/15

### **2.10.2. Priključci**

Lokacija je opskrbljena sljedećim sustavima individualne i kolektivne potrošnje:

- javna prometnica
- javna rasvjeta
- električna energija - izveden priključak
- gradski vodovod - izveden priključak
- odvodnja - izveden priključak
- plin - izveden priključak

### **2.10.3. Objekt**

Zgrada - obiteljska kuća koja je predmet ove procjene je prizemni, slobodnostojeći objekt (sa sve četiri strane) katnosti prizemlje i potkrovlje (neuređeni tavanski prostor) nelegalno sagrađena na z.k.č. br. 4118/14 k.o. Virovitica tlorisnih gabarita 13,00 m × 10,00 m (8,00 × 10,00 m stambeni dio i 5 × 10 m garaža).

Predmetna zgrada - obiteljska kuća sastoji se od jedne stambene jedinice i garaže.

Stan se sastoji od ulaznog trijema, hodnika, dnevnog boravka s kuhinjom i blagavaonicom, dvije spavaće sobe i kupaonice i WC-a. Pristup etaži potkrovlja omogućen je vanjskim ab stepeništem.

Objekt je sagrađen 1991. godine nešto nižeg standarda koji je vrijedio u vrijeme gradnje za obiteljske kuće.

Opće stanje objekta ukazuje na prosječno održavanje.

#### **Nosiva konstrukcija**

Temelji – ab trakasti

Podna ploča – puna ab ploča

Međukatna konstrukcija - puna ab ploča

Krovište - dvostrešno, drvena konstrukcija, nepodaskano

Zidovi - izvedeni od blok opeke s potrebnim vertikalnim i horizontalnim ab serklažima

Pregradni zidovi - izvedeni od opeke NF

#### **Završni radovi**

Pod - keramičke pločice, parket, laminat

Zidovi - ožbukani G + E, oličeni

Stropovi - ožbukani G + F, oličeni

Fasada - ožbukana i završni fasadni sloj

Pokrov - crijep betonski

Izolacija - izvedena

Limarija - izvedena pocinčana

Instalacije - objekt je provideden vodovodnim, kanalizacijskim, plinskim, telefonskim i električnim instalacijama

Grijanje - centralno etažno energent kruto gorivo

#### **Otvori**

Prozori – dva drvena jednostruko ostakljena jednostrukim staklom, oličeni i dijelom izvedeni od PVC profila, ostaljeni izo staklom

Vrata – vanjska izvedena od PVC profila djelomično ostakljena  
unutrašnja puna drvena  
garažna vrata - puna PVC

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

Tijekom očevida nisu evidentirani materijalno bitni elementi vanjskog uređenja.

(Na istočnoj strani z.k.č. br. 4118/15 i 4118/16 izvedeni su drveni pomoćni objekti.)



## 2.11. REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Podaci prema izmjeri na licu mjesta.

### BGP (m<sup>2</sup>)

<b>Prizemlje</b>		<i>m<sup>2</sup></i>
Stambeni dio	$10,00 \times 8,00 + 3,00 \times 2,50 =$	87,50
Garaža	$10,00 \times 5,00 \times 0,60 =$	30,00
<b>UKUPNO PRIZEMLJE</b>		<b>117,50</b>
<b>Potkrovlje (neuređeni tavanski prostor)</b>		<i>m<sup>2</sup></i>
	$10,00 \times 13,00 \times 0,35 =$	45,50
<b>UKUPNO PRIZEMLJE</b>		<b>96,00</b>
<b>Potkrovlje (neuređeni tavanski prostor)</b>		<i>m<sup>2</sup></i>
	$12,00 \times 8,00 \times 0,35 =$	45,50
<b>UKUPNO POTKROVLJE</b>		<b>45,50</b>
<b>SVEUKUPNO (BGP)</b>		<b>163,00</b>

\*Tlocrtne površine garaže u etaži prizemlja i spremišta u etaži potkrovlja korigirane su koeficijentima korisne vrijednosti površina (Prilog 1. Pravilnika).

<b>BV (m<sup>3</sup>)</b>		<i>m<sup>3</sup></i>
Prizemlje	$117,50 \times 3,00 =$	352,50
Potkrovlje	$45,50 \times (\frac{1,00 + 2,20}{2}) =$	50,05
<b>UKUPNO BV</b>		<b>402,55</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>
4118/4	7812	442	4118/4	8142	123
4118/14	7812	443	4118/14	8142	123
<b>UKUPNO</b>		<b>885</b>	<b>UKUPNO</b>		<b>246</b>
4118/8	7812	444	4118/8	7084	123
4118/15	7812	443	4118/15	7084	123
4118/16	7812	552	4118/16	7084	154
<b>UKUPNO</b>		<b>1439</b>	<b>UKUPNO</b>		<b>400</b>
<b>SVEUKUPNO</b>		<b>2324</b>	<b>SVEUKUPNO</b>		<b>646</b>

Uvidom u stanje upisa u posjedovni list i izvotka 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 izvatcima iz zemljišne knjige u čhv.

Uspoređujući stvarno stanje na terenu sa upisom u zemljišnu knjigu i katastar evidentirane su znatne (materijalno) razlike, naime na z.k.č. br. 4118/14 k.o. Virovitica (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Virovitica) sagrađena je prizemna obiteljska kuća s jednom stambenom jedinicom i garažom tlorisnih gabarita 10,00 × 13,00 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 građevinsko zemljište nalazi se unutar građevinskog područja naselja stambene i mješovite namjene – izgrađeni dio, mjera korištenja 2,1.



**NASLOVNICA**  
**SURADNJE**

**O ZAVODU**  
**INFORMACIJE**

**USTROJ**

**DJELATNOST**

# Prostorni planovi VPŽ



**Virovitičko - podravsko ž**

Stanovništvo: 70,368



**Grad Virovitica**

Populacija: 21,290



### 2.2.3. Veličina i površina građevina

#### Članak 10.

Zbog usklađivanja nove gradnje sa prostornim i ambijentalnim obilježjima naselja planom su propisane najveće dozvoljene površine za objekte koji se grade unutar građevinskih područja stambene i mješovite namjene. Veličina i površina zgrada na pojedinoj parceli ograničava se koeficijentima izgrađenosti, visinom, te obavezom usklađivanja nove izgradnje sa lokalnim uvjetima.

Koeficijent izgrađenosti (kiz) parcele izračunava se kao odnos zbroja tlocrtnih površina svih građevina na parceli (stambene, pomoćne, poslovne, gospodarske) i površine parcele.

Maksimalni dopušteni koeficijenti izgrađenosti i maksimalne dopuštene visine građevina prema namjenama prikazani su u nastavku:

##### a) stambena namjena

	niska stambena izgradnja*			višestambena
	slobodnostojeći objekti	dvojni objekti	niz	izgradnja
max. izgrađenost	50%	50%	60%	70%
max. visina	$P_0 + P + 1 + P_k$			$P_0 + P + 4 + P_k$

- \* mogućnost prisustva tihe i slične djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije: uprava, zdravstvo, prosvjeta, kultura, šport, javne i društvene djelatnosti, obrtničke i uslužne djelatnosti npr. krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice, prodavaonice mješovite robe i manje specijalizirane prodavaonice, ugostiteljski objekti npr. prenočišta, moteli, restorani, kafe-i, bufeti i slično.

##### b) mješovita namjena

	pretežito stambena ili poslovna*	pretežito poslovna**
max. izgrađenost	60%	80%
max. visina	$P_0 + P + 4 + P_k$	$P_0 + P + 2 + P_k$

- \* mogućnost prisustva tihe i slične djelatnosti bez opasnosti od požara i eksplozije: uprava, zdravstvo, prosvjeta, kultura, šport, javne i društvene djelatnosti, obrtničke i uslužne djelatnosti npr. krojačke, frizerske, postolarske, fotografske radionice, prodavaonice mješovite robe i manje specijalizirane prodavaonice, ugostiteljski objekti npr., prenočišta, moteli, hoteli, restorani, kafe-i, bufeti i slično.

\*\* mogućnost prisustva: automehaničarske radionice, limarije, lakirnice, bravarije, kovačnice, stolarije, ugostiteljski objekti s glazbom i slično.


##### Visina građevina

Najveće dozvoljene visine vijenaca i sljemena građevina na površinama stambene i mješovite namjene su sljedeće:

visina vijenca (h)	visina sljemena krova (s)
5,0 m za katnost P+ Pk	9 m za katnost P+ Pk
8,0 m za katnost P+1+Pk	12 m za katnost P+1+ Pk

Izuzetno, ako to zahtijeva proces obavljanja poslovne djelatnosti (npr. zdravstvo), i ako nije u suprotnosti sa ostalim odredbama, u Gradu Virovitica, unutar građevinskog područja grada Virovitice, dozvoljena je izgradnja građevine s više etaža, ali maksimalno  $P_0 + P + 8 + P_k$ .

izgrađeno    neizgrađeno



## GRAĐEVINSKA PODRUČJA - I

## STAMBENA I MJEŠOVITA NAM

### 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 troškovna metoda procjene, dok je za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta u sklopu troškovne metode korištena poredbena metoda.

**Troškovna metoda**

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti.

Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevina.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

Procjena troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

**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 koliku 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  $1\text{m}^2$  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 nastavljena 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, finansijskim 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

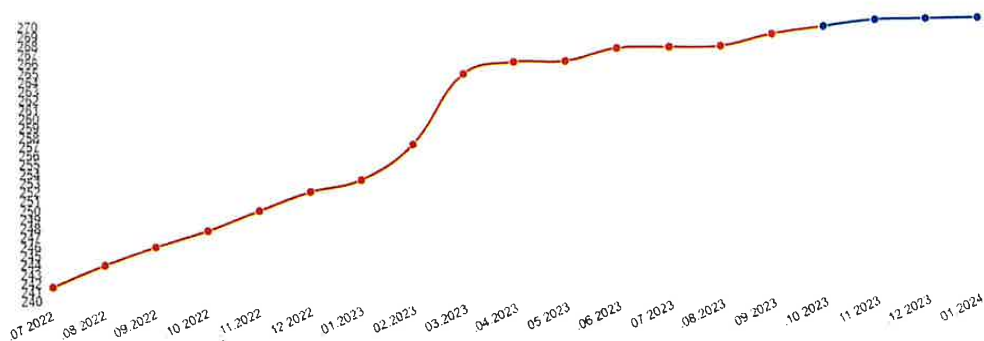
Prema Burzi nekretnina i u drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja 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 podaci o indeksu koji prati kretanje cijena stanovitih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN Index se izračunava na podacima dostignutih cijena tipičnih nekretnosti na tržištu u Hrvatskoj iz Burze Nekretnina. BN Index se objavljuje jednom mjesečno.



(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	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,00	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	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 IV. tromjesečje 2023. iznosi 167,11

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



### **3.2.2. Prikaz kretanja kupoprodaja građevinskih zemljišta i obiteljskih kuća 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 45 (niti jedna na području Grada Virovitice) kupoprodaja građevinskih zemljišta prosječne površine 2.470,90 m<sup>2</sup> prosječne jedinične cijene 6,10 €/m<sup>2</sup>, a tijekom iste godine bilo je i 158 kupoprodaja obiteljskih kuća (niti jedna na području Grada Virovitice) prosječne površine 1.109,72 m<sup>2</sup> (samo po sebi je razumljivo da se površina odnosi na površinu čestice na kojoj se nalazi zgrada a ne površina zgrade) i prosječne jedinične cijene od 40,29 €/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

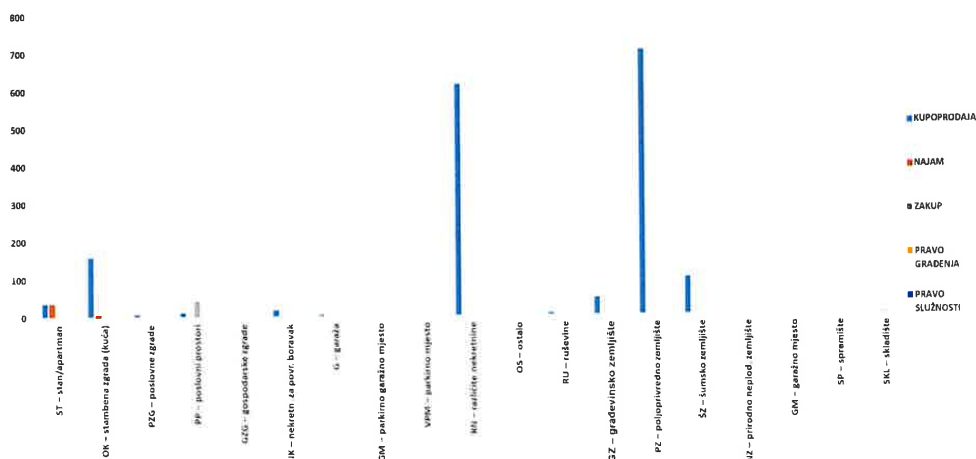
Virovitica, ožujak 2024. godine

#### 4. UKUPAN PROMET NEKRETNOSTI

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

VRSTA NEKRETNOSTI	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 nekretnosti	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 NEKRETNOSTI NA PODRUČJU ŽUPANIJE / VELIKOGA GRADA



## 5. KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI

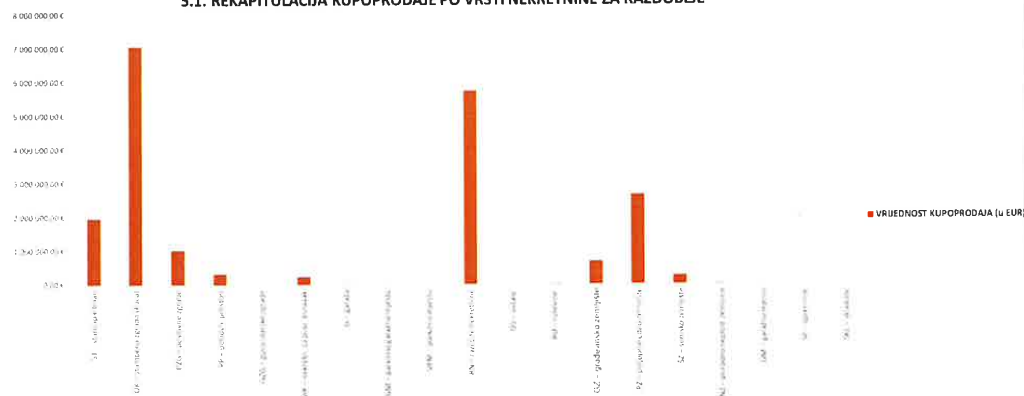
### 5.1. REKAPITULACIJA KUPOPRODAJE PO VRSTI NEKRETNOSTI ZA RAZDOBLJE OD 01.01.2023. DO 31.12.2023.

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				

#### Napomene:

U izvješću su obrađene nekretnosti koje sadrže oba podatka: 'Ukupna vrijednost nekretnosti (KN)' i 'Površina u prometu (m<sup>2</sup>)' - UKUPNO obrađeni.  
Podatak 'UKUPNO U ZKC' prikazuje ukupan broj nekretnosti u ZKC-u prema odabranim kriterijima, neovno o tome da li imaju upisan oba podatka posebno 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 zemljišnoj knjizi.

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



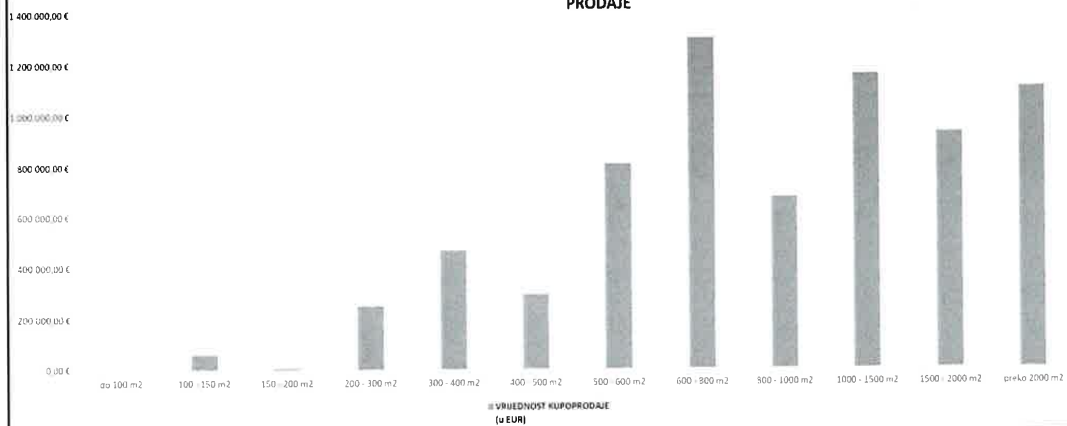
### 5.2.5. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
158	7.064.587,50 €	175.336,36 m <sup>2</sup>	40,29 €/m <sup>2</sup>

### 5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE

POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> ) - obuhvaća površinu zemljišta i tlocrtne površine građevina	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 100 m <sup>2</sup>	0	0,00 €	0,00 m <sup>2</sup>	0,00 €/m <sup>2</sup>
100 - 150 m <sup>2</sup>	4	59.500,00 €	495,00 m <sup>2</sup>	120,20 €/m <sup>2</sup>
150 - 200 m <sup>2</sup>	1	5.000,00 €	180,00 m <sup>2</sup>	27,78 €/m <sup>2</sup>
200 - 300 m <sup>2</sup>	5	252.000,00 €	1.283,00 m <sup>2</sup>	196,41 €/m <sup>2</sup>
300 - 400 m <sup>2</sup>	11	471.000,00 €	3.689,83 m <sup>2</sup>	127,65 €/m <sup>2</sup>
400 - 500 m <sup>2</sup>	9	296.114,60 €	4.089,29 m <sup>2</sup>	72,41 €/m <sup>2</sup>
500 - 600 m <sup>2</sup>	15	808.780,00 €	8.345,25 m <sup>2</sup>	96,92 €/m <sup>2</sup>
600 - 800 m <sup>2</sup>	31	1.301.600,00 €	21.926,55 m <sup>2</sup>	59,36 €/m <sup>2</sup>
800 - 1000 m <sup>2</sup>	14	676.000,00 €	12.448,52 m <sup>2</sup>	54,30 €/m <sup>2</sup>
1000 - 1500 m <sup>2</sup>	30	1.158.400,00 €	35.512,69 m <sup>2</sup>	32,62 €/m <sup>2</sup>
1500 - 2000 m <sup>2</sup>	16	930.000,00 €	26.720,22 m <sup>2</sup>	34,81 €/m <sup>2</sup>
preko 2000 m <sup>2</sup>	22	1.106.192,90 €	60.646,01 m <sup>2</sup>	18,24 €/m <sup>2</sup>

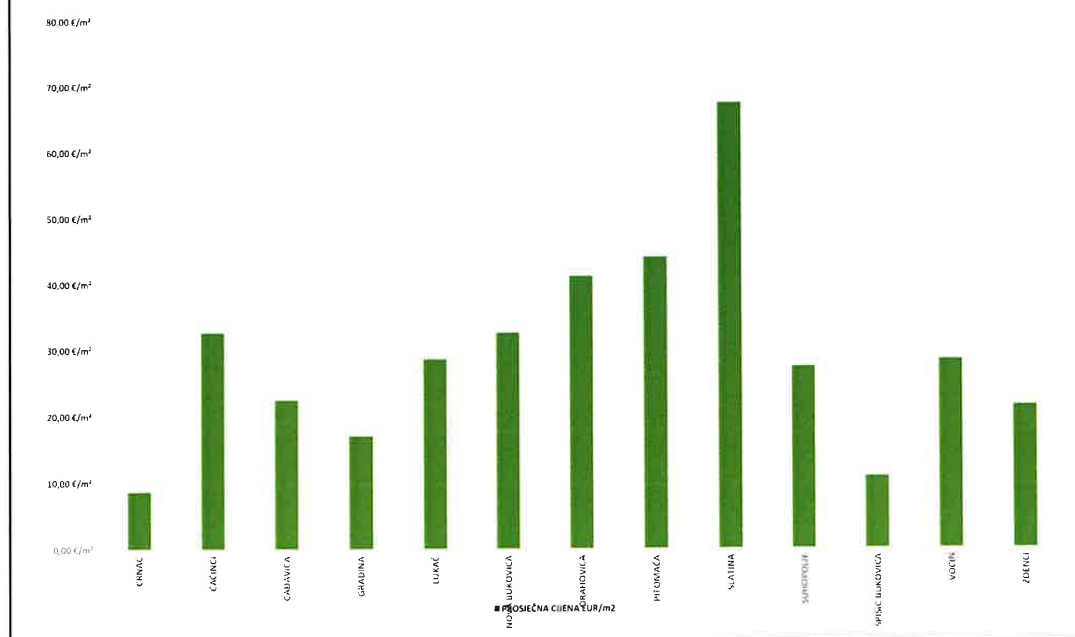
### 5.2.6. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA PO UKUPNOJ POVRŠINI NEKRETNINE KOJA SE PRODAJE



### 5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
CRNAC	1	9.000,00 €	1.045,00 m <sup>2</sup>	8,61 €/m <sup>2</sup>
ČAČINCI	14	587.000,00 €	17.975,00 m <sup>2</sup>	32,66 €/m <sup>2</sup>
ČADAVICA	4	131.000,00 €	5.822,74 m <sup>2</sup>	22,50 €/m <sup>2</sup>
GRADINA	2	60.000,00 €	3.520,00 m <sup>2</sup>	17,05 €/m <sup>2</sup>
LUKAČ	3	141.000,00 €	4.923,62 m <sup>2</sup>	28,64 €/m <sup>2</sup>
NOVA BUKOVICA	4	145.500,00 €	4.462,00 m <sup>2</sup>	32,61 €/m <sup>2</sup>
ORAHOVICA	19	829.000,00 €	20.140,19 m <sup>2</sup>	41,16 €/m <sup>2</sup>
PITOMAČA	22	1.004.307,50 €	22.819,08 m <sup>2</sup>	44,01 €/m <sup>2</sup>
SLATINA	56	2.885.780,00 €	42.784,25 m <sup>2</sup>	67,45 €/m <sup>2</sup>
SUHOPOLE	17	795.000,00 €	28.973,00 m <sup>2</sup>	27,44 €/m <sup>2</sup>
ŠPIŠIĆ BUKOVICA	4	99.000,00 €	9.145,96 m <sup>2</sup>	10,82 €/m <sup>2</sup>
VOĆIN	10	338.000,00 €	11.868,52 m <sup>2</sup>	28,48 €/m <sup>2</sup>
ZDENCI	2	40.000,00 €	1.857,00 m <sup>2</sup>	21,54 €/m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO OBRADENIH:</b>	158			
<b>UKUPNO U ZKC:</b>	158			

### 5.2.7. OK – STAMBENA ZGRADA (OBITELJSKA KUĆA) - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA





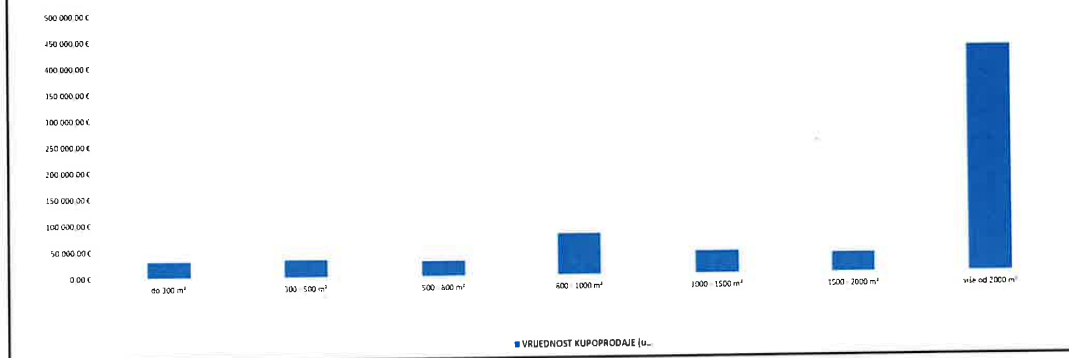
### 5.2.12. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
45	677.792,70 €	111.190,56 m <sup>2</sup>	6,10 €/m <sup>2</sup>

### 5.2.13. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNINE

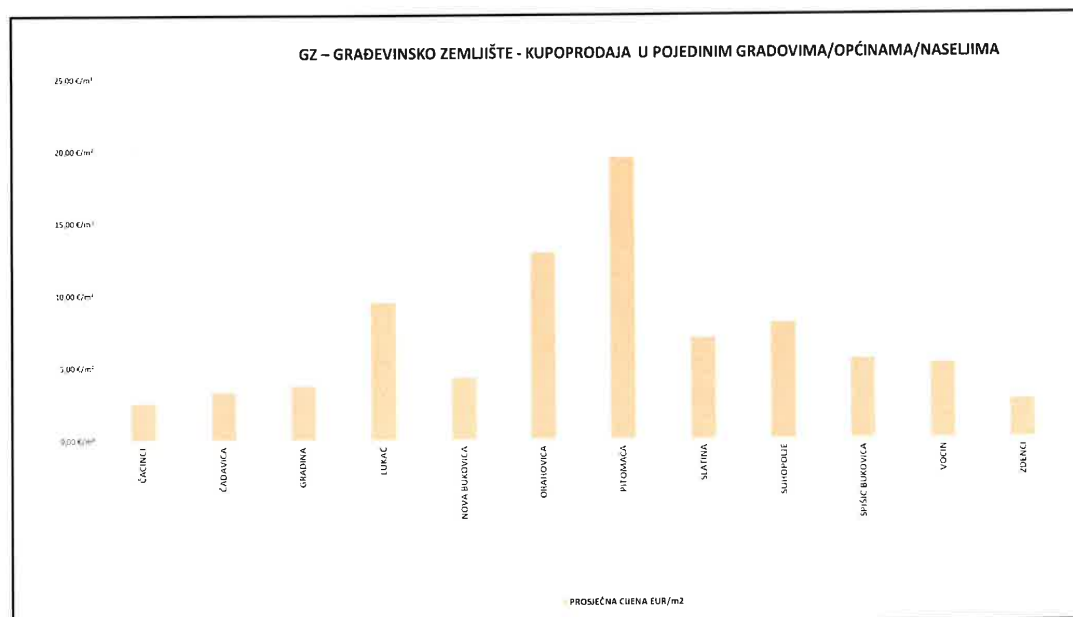
POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> ) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
do 300 m <sup>2</sup>	6	29.983,06 €	1.059,00 m <sup>2</sup>	28,31 €/m <sup>2</sup>
300 - 500 m <sup>2</sup>	7	32.621,56 €	2.703,00 m <sup>2</sup>	12,07 €/m <sup>2</sup>
500 - 800 m <sup>2</sup>	4	28.500,00 €	2.498,00 m <sup>2</sup>	11,41 €/m <sup>2</sup>
800 - 1000 m <sup>2</sup>	7	77.696,42 €	6.601,33 m <sup>2</sup>	11,77 €/m <sup>2</sup>
1000 - 1500 m <sup>2</sup>	9	42.056,00 €	11.442,25 m <sup>2</sup>	3,68 €/m <sup>2</sup>
1500 - 2000 m <sup>2</sup>	5	36.900,00 €	8.551,58 m <sup>2</sup>	4,31 €/m <sup>2</sup>
više od 2000 m <sup>2</sup>	7	430.035,66 €	78.335,40 m <sup>2</sup>	5,49 €/m <sup>2</sup>

### GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI

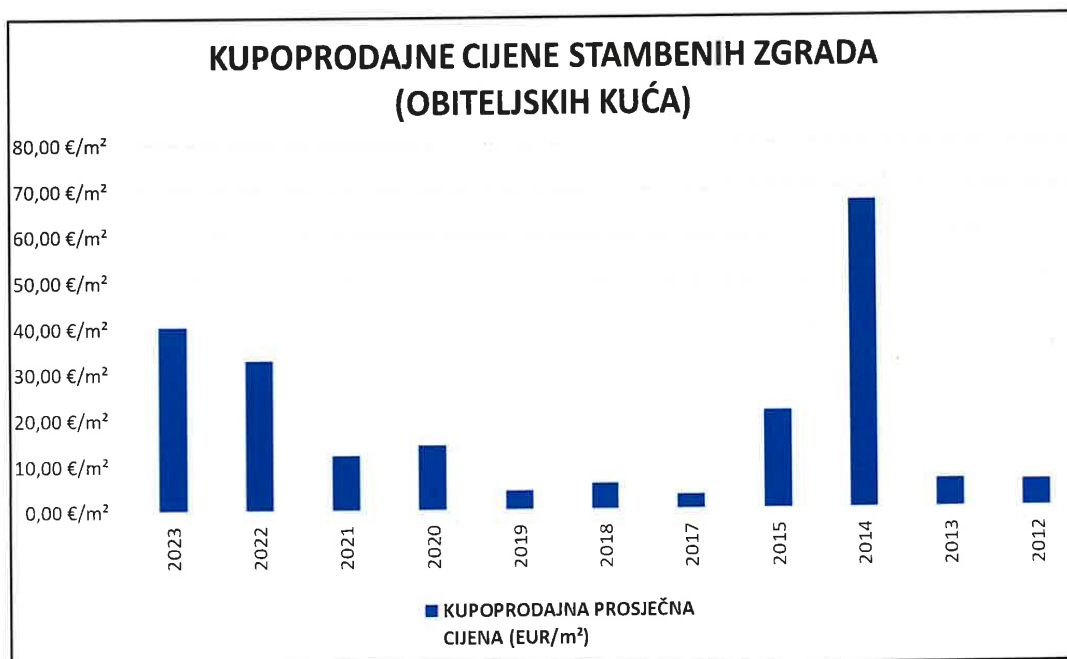


#### 5.2.14. GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/ASELIJIMA

GRAD/OPĆINA/ASELIJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
ČAČINCI	7	30.310,00 €	11.900,00 m <sup>2</sup>	2,55 €/m <sup>2</sup>
ČAĐAVICA	2	59.812,00 €	18.005,00 m <sup>2</sup>	3,32 €/m <sup>2</sup>
GRADINA	2	15.120,00 €	4.023,25 m <sup>2</sup>	3,76 €/m <sup>2</sup>
LUKAČ	2	26.000,00 €	2.730,58 m <sup>2</sup>	9,52 €/m <sup>2</sup>
NOVA BUKOVICA	1	20.000,00 €	4.658,40 m <sup>2</sup>	4,29 €/m <sup>2</sup>
ORAHOVICA	7	88.300,00 €	6.842,00 m <sup>2</sup>	12,91 €/m <sup>2</sup>
PITOMAČA	2	20.000,00 €	1.026,00 m <sup>2</sup>	19,49 €/m <sup>2</sup>
SLATINA	6	351.949,66 €	50.357,00 m <sup>2</sup>	6,99 €/m <sup>2</sup>
SUHOPOLJE	6	20.603,62 €	2.575,00 m <sup>2</sup>	8,00 €/m <sup>2</sup>
ŠPIŠIĆ BUKOVICA	2	3.501,00 €	637,00 m <sup>2</sup>	5,50 €/m <sup>2</sup>
VOĆIN	7	40.696,42 €	7.872,33 m <sup>2</sup>	5,17 €/m <sup>2</sup>
ZDENCI	1	1.500,00 €	564,00 m <sup>2</sup>	2,66 €/m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO OBRADENIH:</b>	45			
<b>UKUPNO U ZKC:</b>	45			

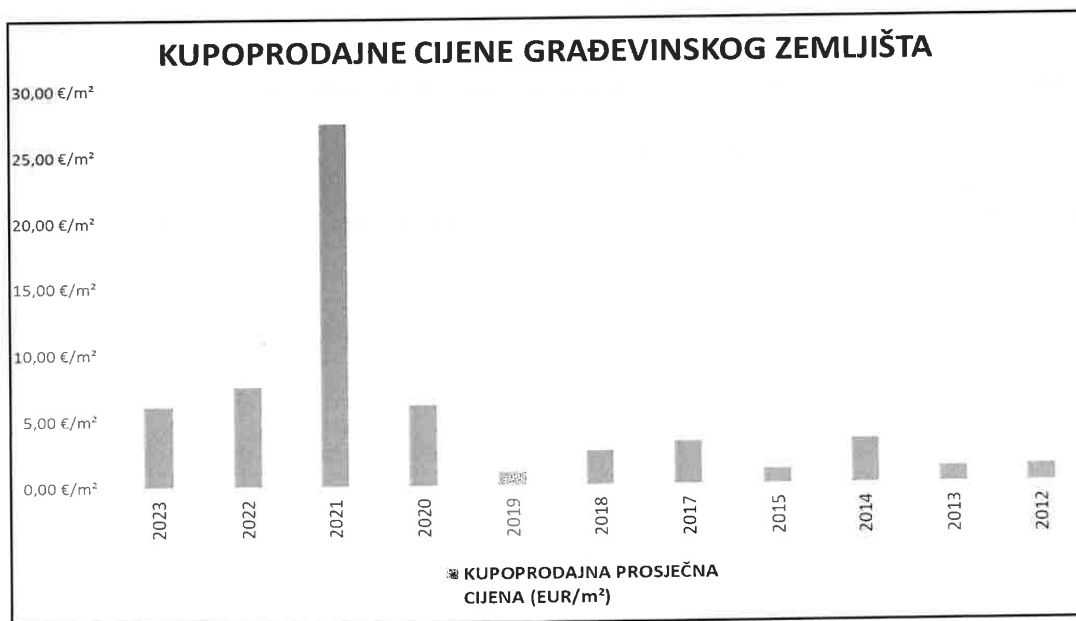


5.3.2. KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)		
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	40,29 €/m <sup>2</sup>	+22,39%
2022	32,92 €/m <sup>2</sup>	+171,47%
2021	12,13 €/m <sup>2</sup>	-14,69%
2020	14,22 €/m <sup>2</sup>	+239,06%
2019	4,19 €/m <sup>2</sup>	-26,02%
2018	5,67 €/m <sup>2</sup>	+77,16%
2017	3,20 €/m <sup>2</sup>	+61,11%
2015	21,46 €/m <sup>2</sup>	-68,09%
2014	67,25 €/m <sup>2</sup>	+985,44%
2013	6,20 €/m <sup>2</sup>	+5,67%
2012	5,86 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



#### 5.3.4. KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2023	6,10 €/m <sup>2</sup>	-19,67%
2022	7,59 €/m <sup>2</sup>	-72,41%
2021	27,51 €/m <sup>2</sup>	+344,32%
2020	6,19 €/m <sup>2</sup>	+517,88%
2019	1,00 €/m <sup>2</sup>	-61,62%
2018	2,61 €/m <sup>2</sup>	-20,00%
2017	3,26 €/m <sup>2</sup>	+4,83%
2015	1,09 €/m <sup>2</sup>	-67,68%
2014	3,37 €/m <sup>2</sup>	+182,21%
2013	1,19 €/m <sup>2</sup>	-8,30%
2012	1,30 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



### 3.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

Za potrebe procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine upisane u z.k.ul. br. 8142 k.o. Virovitica označene kao z.k.č. br. 4118/14 k.o. Virovitica opisane kao Oranica Brekinja površine 123 čhv (odgovara k.č. br. 4118/14 k.o. Virovitica površine 443 m<sup>2</sup>) dana 04. 04. 2024. godine zatražen je izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta Upravnog odjela za imovinske i pravne poslove Grada Virovitice uz zadane parametre za građevinsko zemljište stambene i mješovite namjene, I. kategorije mjere korištenja 2,1 na lokaciji Virovitica, Ulica Svetog Petra i Pavla 30, naselje Podgorje.

Zahtjev za izdavanje Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta oznaka izvatka ID 64161 rezultirao je dana 25. 04. 2024. godine Obavijesti iz zbirke kupoprodajnih cijena oznaka obavijesti ID 47246 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.

U prvoj fazi pretrage podataka iz eNekretnina zadani parametri za pretragu bili su građevinsko zemljište, grad Virovitica, naselje Podgorje, cjenovni blok Sveti Đurađ.

Pretraga po zadanim parametrima rezultirao je sa samo dvije usporedne nekretnine iz cjenovnog bloka Sveti Đurađ k.č. br. 7054/6 i 3949/90 obje k.o. Virovitica oznake ID ZKC 992617 i 947358 čije su kupoprodaje realizirane 02. 11. 2018. i 16. 06. 2017. godine.

Sukladno gore navedenom pretraga na aplikaciji eNekretnine proširena je uz zadane parametre građevinska zemljišta na području grada Virovitice, stambene i mješovite namjene površine od 250 m<sup>2</sup> do 1.000 m<sup>2</sup>, čija je kupoprodaja realizirana u protekle dvije godine rezultiralo je sa 8 usporednih nekretnina. Od 8 usporednih nekretnina građevinska zemljišta stambene namjene, I. kategorije, mjere korištenja 2,1 sve iz cjenovnog bloka Virovitica – stambeno, od toga 6 u k.o. Antunovac i 2 u k.o. Bajer.

Prosječna ploština svih usporednih nekretnina je 547,16 m<sup>2</sup> (u rasponu od 362 m<sup>2</sup> do 849 m<sup>2</sup>) prosječne međuvremenski izjednačene cijene od 25,48 €/m<sup>2</sup> (u rasponu od 16,48 €/m<sup>2</sup> do 41,43 €/m<sup>2</sup>), a kupoprodaje su realizirane od 26. 10. 2023. do 23. 01. 2024. godine.

**ZAKLJUČAK:** U grubom čišćenju za daljnji postupak izlučene su četiri usporedne nekretnine koje pokazuju dostatnu podudarnost obilježja sa nekretninom koja je predmet procjene i to Rb 1, 2, 3 i 8.

(Nekretnine Rb 4 i 6 isključene su iz daljnjeg postupka poradi neuobičajenih cijena i u konačnici ne bi zadovoljile uvjete propisane člankom 4. stavkom (1) Pravilnika o metodama procjene nekretnina, te usporedne nekretnine Rb 5 i 7 poradi veće površine).



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: 47246

Za zaprimljeni zahtjev **64161** u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine na adresi ULICA SVETOG PETRA I PAVLA 30, 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: 364-01/24-04/12

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

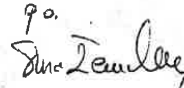
VIROVITICA, 25.4.2024.

IZRADIO/IZRADILA:

ANTUN MOŠLAVAC



ODOBRIO/ODOBRILA:

90.  


Stranica 1 od 1

<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	1986811	Antunovac	747	449	07.11.2023.	23,85	Virovitica - stambeni
2	1986823	Antunovac	722	501	07.11.2023.	24,52	Virovitica - stambeni
3	1986834	Antunovac	771	515	07.11.2023.	24,46	Virovitica - stambeni
4	1985565	Antunovac	696	849	26.10.2023.	16,48	Virovitica - stambeni
5	2050886	Bajer	1107	715,33	23.01.2024.	24,18	Virovitica - stambeni
6	2051408	Bajer	1052	362	22.01.2024.	41,43	Virovitica - stambeni
7	1986807	Antunovac	770	523	07.11.2023.	24,49	Virovitica - stambeni
8	1986792	Antunovac	773	463	07.11.2023.	24,49	Virovitica - stambeni

**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.č. br.</i>	<i>k.o.</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	Antuno-vac	774	ZE	449	449	23,85	07.11.2023.	stambeno i mješovito	2,1	I
2	Antuno-vac	772	ZE	501	501	24,52	07.11.2023.	stambeno i mješovito	2,1	I
3	Antuno-vac	771	ZE	515	515	24,46	07.11.2023.	stambeno i mješovito	2,1	I
8	Antuno-vac	773	ZE	463	463	24,49	07.11.2023.	stambeno i mješovito	2,1	I

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m <sup>2</sup> )	443
Vrsta	ZE, stambeno i mješovito
Mjera	2,1
Kategorija	I
Lokacija	Virovitica, Podgorje, Ulica Svetog Petra i Pavla 30
Datum vrednovanja	04. 04. 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	774	Antunovac	449	23,85	07.11.2023.	167,17	167,17	1,00	23,85
2	772	Antunovac	501	24,52	07.11.2023.	167,17	167,17	1,00	24,52
3	771	Antunovac	515	24,46	07.11.2023.	167,17	167,17	1,00	24,46
8	773	Antunovac	463	24,49	07.11.2023.	167,17	167,17	1,00	24,49

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m <sup>2</sup> )	443
Vrsta	ZE, stambeno i mješovito
Mjera	2,1
Kategorija	I
Lokacija	Virovitica, Podgorje, Ulica Svetog Petra i Pavla 30
Datum vrednovanja	04. 04. 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	774	Antunovac	23,85	I	I	1,00	2,1	2,1	1,09	–	–	–	–	–	–	1,0	23,85
2	772	Antunovac	24,52	I	I	1,00	2,1	2,1	1,00	–	–	–	–	–	–	1,0	24,52
3	771	Antunovac	24,46	I	I	1,00	2,1	2,1	1,00	–	–	–	–	–	–	1,0	24,46
8	773	Antunovac	24,49	I	I	1,00	2,1	2,1	1,00	–	–	–	–	–	–	1,0	24,49

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m <sup>2</sup> )	443
Vrsta	ZE, stambeno i mješovito
Mjera	2,1
Kategorija	I
Lokacija	Virovitica, Podgorje, Ulica Svetog Petra i Pavla 30
Datum vrednovanja	04. 04. 2024.



### 3.3.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

Redni broj	Konačno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	Kupo-prodajna cijena	Prosječna konačno međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)	Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)	Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika)
1	23,85	23,85	24,33	0,48	0,23	zadovoljava	-1,98	0,00
2	24,52	24,52	24,33	0,19	0,04	zadovoljava	+0,78	0,00
3	24,46	24,46	24,33	0,13	0,07	zadovoljava	+0,53	0,00
8	24,49	24,49	24,33	0,16	0,03	zadovoljava	+0,67	0,00

Prosječna vrijednost iznosi: 24,33 €/m<sup>2</sup>

Standardna devijacija (+/-) 3,218 €/m<sup>2</sup>

Dvostruka standardna devijacija 6,36 €/m<sup>2</sup>

JEDINIČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:

24,33 €/m<sup>2</sup>

### 3.3.5. REKAPITULACIJA PROCIJENJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO ČESTICAMA K.O. VIROVITICA

Z.k.ul. br.	Z.k.č. br.	Površina (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena €/m <sup>2</sup>	Procijenjena tržišna vrijednost (€)	Zaokružena procijenjena tržišna vrijednost (€)
8142	4118/14	443	24,33	10.778,19	10.800,00
	4118/4	442		10.778,19	10.800,00
7084	4118/8*	444	15,81	7.019,64	7.020,00
	4118/15*	443	15,81	7.003,83	7.000,00
	4118/16	552	24,33	13.430,16	13.400,00
<b>UKUPNO</b>		<b>2.324,00</b>		<b>49.010,01</b>	<b>49.020,00</b>

\* Građevinsko zemljište označeno kao z.k.č. br. 4118/8 i 4118/15 obje k.o. Virovitica su po spremnosti za gradnju zemljišta II. kategorije (nemaju izravan pristup na JPP). Jedinična cijena zemljišta II. kategorije u odnosu na zemljište iste kakvoće I. kategorije procijenjena je prema prilogu 4. Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina (aritmetička sredina udjela vrijednosti iznosi  $(0,50 + 0,80)/2 = 0,65$ ).

Jedinična cijena zemljišta II. kategorije iznosi  $24,33 \text{ €/m}^2 \times 0,65 = 15,81 \text{ €/m}^2$

### 3.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA

#### Komunalni i vodni doprinos

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture na području Općine sukladno Odluci o komunalnom doprinosu Općine.

Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 151/13).

##### 3.4.1. Komunalni doprinos

Visina komunalnog doprinosa za III. zonu iznosi 6,00 €/m<sup>3</sup>.

**Procijenjena vrijednost komunalnog doprinosa iznosi:**

$$402,55 \text{ m}^3 \times 6,00 \text{ €/m}^3 = 2.415,30 \text{ €}$$

##### 3.4.2. Jednokratna davanja

Vrijednost priključka električne energije paušalno.

**Procijenjena vrijednost priključka električne energije iznosi:**

$$1 \text{ kom} \times 2.500,00 \text{ €} = 2.500,00 \text{ €}$$

**Procijenjena vrijednost plina iznosi:**

$$1 \text{ kom} \times 2.000,00 \text{ €} = 2.000,00 \text{ €}$$

**Procijenjena vrijednost priključka vode i odvodnje iznosi:**

$$1 \text{ kom} \times 2.000,00 \text{ €} = 2.000,00 \text{ €}$$

---

<b>UKUPNO JEDNOKRATNA DAVANJA</b>	<b>6.500,00 €</b>
-----------------------------------	-------------------

---

<b>UKUPNO PRIKLJUČCI</b>	<b>8.915,30 €</b>
--------------------------	-------------------

---

### 3.5. UZGREDNI TROŠKOVI

Vrijednost uzgradnih troškova (tehnička dokumentacija, konzulting, tako i doprinos) procijenit će se u visini 5% od Nv objekata.

$$163,00 \text{ m}^2 \text{ BGP} \times 722,69 \text{ €/m}^2 \times 0,05 = 5.889,92 \text{ €}$$

### 3.6. PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Izračun nove građevinske vrijednosti objekata u gradnji.

Jedinična cijena gradnje prema Hrvatskoj komori arhitekata, Pokazatelj troškova građenja za 2022. godinu, Klasa 025-03/23-01/03 za obiteljske kuće - niži standard (stupac 2) iznosi

632,00 €/m<sup>2</sup> BGP.

Međuvremensko izjednačenje sukladno omjeru indeksa cijena za stambene objekte II. kvartal 2024. godine u odnosu na IV. kvartal 2022. godine iznosi

$$632 \text{ €/m}^2 \text{ BGP} \times \frac{167,17}{146,19} = 722,69 \text{ €/m}^2 \text{ BGP}$$

$$V_n = 163,00 \text{ m}^2 \text{ BGP} \times 722,69 \text{ €/m}^2 \text{ BGP} = 117.798,47 \text{ €}$$

### SADAŠNJA TRŽIŠNA VRIJEDNOST OBJEKATA

Umanjenje vrijednosti zbog starosti objekta

Umanjenje vrijednosti zbog komercijalne starosti – linearna deprecijacija

Način izračuna – FK matrica

Faktor korištenja zgrade (FK)			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	* optimalna lokacija * velika potražnja za vrstom objekta * skoro nema/nema ponude	* vrlo dobra infrastruktura * vrlo dobro oblikovanje * dobra prostrana organizacija * visoka fleksibilnost	* nema oštećenja * puna stabilnost * puna uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna dugoročnije dana/osigurana	* dobra lokacija * redovita potražnja za vrstom objekta * mala ponuda	* vrlo dobra infrastruktura * dobro oblikovanje * dobra prostorna organizacija * dovoljna fleksibilnost	* mala oštećenja * puna stabilnost * još do uporabivosti * daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	* srednja lokacija * još postoji potražnja za vrstom objekta * dovoljna ponuda	* dovoljna infrastruktura * prosječno oblikovanje * prosječna prostorna organizacija * umjerena fleksibilnost	* jasna oštećenja * smanjena stabilnost * prosječna uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	* umjerena lokacija * mala potražnja za vrstom objekta * bogata ponuda	* dovoljna infrastruktura * umjereno oblikovanje * umjerena prostorna organizacija * mala fleksibilnost	* jasna oštećenja * smanjena stabilnost * smanjena uporabivost * daljnje korištenje smanjeno
	5	Uporabivost kratoročno dana/osigurana	* nezadovoljavajuća lokacija * jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta * velika ponuda	* nedovoljna infrastruktura * umjereno oblikovanje * nedovoljna prostorna organizacija * bez fleksibilnosti	* nema oštećenja * smanjena stabilnost * nedovoljna uporabivost * daljnje korištenje samo kratkoročno

Odabir klasifikacije FK matrice:

A 2

B 3

C 2

G – Starost objekta	35
OVK – Održivi vijek korištenja objekta	70
Preostali vijek korištenja	35
Fk – faktor korištenja - odabrani	2,50
(RS = G/OVK) relativna starost %	50%
Postotak održivog vijeka korištenja (očitano iz tablice OOVK) %	51%
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja OOVK (% × OVK)	35,70
Zamjenska starost ZS (OVK - OOVK)	34,30
Linearni otpis (ZS/OVK)	0,49

Sadašnja vrijednost

$$S_v = V_n \times (1 - 0,49)$$

$$S_v = 117.798,47 \text{ €} \times 0,51 = 60.077,21 \text{ €}$$

### 3.7. PRELIMINARNA (PRIVREMENA) VRIJEDNOST NEKRETNINA

NAZIV NEKRETNINE	VRSTA VRIJEDNOSTI	VRIJEDNOST (€)	BGP (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (€/m <sup>2</sup> )
ZEMLJIŠTE P = 2.325 m <sup>2</sup>	N <sub>v</sub>	49.010,01	163,00	300,67
PRIKLJUČCI	N <sub>v</sub>	8.915,30	163,00	54,69
UZGREDNI TROŠKOVI	N <sub>v</sub>	5.889,92	163,00	36,13
OBJEKT	N <sub>v</sub>	117.798,47	163,00	722,69
	S <sub>v</sub>	60.077,21		368,57
UKUPNO	N <sub>v</sub>	<b>181.613,70</b>	163,00	<b>1.114,29</b>
	S <sub>v</sub>	<b>123.892,44</b>		<b>760,07</b>

Kao što je u točki 2.5. Identifikacija i legalitet navedeno obiteljska prizemna kuća sagrađena na z.k.č. br. 4118/14 k.o. Virovitica nije upisana u posjedovni list i zemljišnu knjigu niti je evidentirana u katastarskom operatu, a procjenitelju nije predložena građevinska dozvola niti dokaz da je u tijeku legalizacija bespravno sagrađenih objekata predmetna nekretnina tretira se kao nelegalni objekt te će se vrijednost predmetnih nekretnina odrediti na način da se gore navedena preliminarna vrijednost od 123.892,44 € umanjí za vrijednost priključaka i uzgrednih troškova.

ZAKLJUČAK: procijenjena preliminarna vrijednost predmetnih nekretnina iznosi 109.087,22 €

$$(123.892,44 \text{ €} - (8.915,30 + 5.889,92) \text{ €}) = 109.087,22 \text{ €}$$



### 3.8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Procjena vrijednosti nekretnina dobivena primjenom troškovne metode ne predstavlja tržišnu vrijednost nekretnina već preliminarnu vrijednost sukladno članku 53. stavku 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Preliminarnu vrijednost treba prilagoditi tržištu koeficijentima tržišta.

#### KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Prema početnom stanju koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske sa stanjem na dan 01. 01. 2023. godine Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine od 2024. godine.

Koeficijent prilagodbe tržištu za samostojeće obiteljske kuće za Grad Viroviticu iznosi:

$$K_{pt} = 0,30$$

Odnosno tržišna vrijednost objekta izračunata iz vrijednosti objekta primjenom troškovne metode iznosi  $60.077,21 \text{ €} \times 0,30 = 18.023,16 \text{ €}$

**ZAKLJUČAK:** TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNIH NEKRETNINA IZNOSI 67.033,20 €  
(49.010,01 € + 18.023,16 €)

Zaokružena vrijednost sukladno Uputi o zaokruživanju procijenjenosti vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute RH iznosi 67.000,00 €

## 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 nekretnina procijenjena tržišna vrijednost nekretnina upisanih u z.k.ul. br. 8142 k.o. Virovitica označenih kao z.k.č. br. 4118/4 i 4118/14 k.o. Virovitica opisanih kao Oranica Brekinja ukupne površine 246 čhv i nekretnina upisanih u z.k.ul. br. 7084 k.o. Virovitica označenih kao z.k.č. br. 4118/8, 4118/15 i 4118/16 sve k.o. Virovitica opisanih kao Oranica Brekinja ukupne površine 400 čhv (odgovaraju istoimenim katastarskim česticama upisanim u Posjedovni list broj 7812 k.o. Virovitica upisanim kao Oranice Brekinja ukupne površine 2.324,00 m<sup>2</sup>) koje se u naravi sastoje od građevinskog zemljišta stambene i mješovite namjene površine 2.324,00 m<sup>2</sup> od čega po spremnosti za gradnju 1.437,00 m<sup>2</sup> zemljište I. kategorije i 887,00 m<sup>2</sup> zemljište II. kategorije i nelegalno sagrađenog prizemnog objekta na z.k.č. br. 4118/14 k.o. Virovitica površine 163,00 m<sup>2</sup> BGP, na lokaciji 33000 Virovitica, Ulica Svetog Petra i Pavla 30, naselje Podgorje

iznosi 67.000,00 € (vrijednost bez uključenih poreza).

### REKAPITULACIJA PROCIJENJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PO ZEMLJIŠNOKNJIŽNIM ČESTICAMA I Z.K.UL.

Z.k. ul. br.	z.k.č. br. k.o. Virovitica	Površina (m <sup>2</sup> )		Procijenjena tržišna vrijednost (€)	Zaokružena tržišna vrijed- nost (€)
		zemljište	objekt		
8142	4118/14	443	163	28.801,35 (10.778,19+18.023,16)	28.800,00
	4118/4	443	–	10.778,19	10.800,00
<b>UKUPNO z.k.ul. br. 8142</b>		<b>886</b>	<b>163</b>	<b>39.589,54</b>	<b>39.600,00</b>
7084	4118/8	444	–	7.019,64	7.020,00
	4118/15	443	–	7.003,83	7.000,00
	4118/16	552	–	13.430,16	13.400,00
<b>UKUPNO z.k.ul. br. 7084</b>		<b>1.439,00</b>	<b>–</b>	<b>27.453,63</b>	<b>27.420,00</b>
<b>SVEUKUPNO z.k.ul. br. 8142 i 7084</b>		<b>2.325,00</b>	<b>163</b>	<b>67.043,17</b>	<b>67.000,00</b>

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. 8142 i 7084 oba k.o. Virovitica**
- Posjedovni list broj 7812 k.o. Virovitica**
- Kopija katastarskog plana**
- Zahtjev za izdavanje Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena**
- Jedinične vrijednosti komunalnog doprinosa Grada Virovitice**
- Pokazatelji troškova građenja 2022. Hrvatske komore arhitekata**
- Početno stanje koeficijenata za prilagodbu**



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici  
ZEMLIŠNOKNJIŽNI ODJEL VIROVITICA  
Stanje na dan: 04.04.2024. 09:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332712, VIROVITICA

Broj ZK uložka: 8142

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2073/2013

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4118/4	ORANICA BREKINJA		123		
2.	4118/14	ORANICA BREKINJA		123		
		UKUPNO:		246		

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7.	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 04.04.2024.



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Virovitici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VIROVITICA  
Stanje na dan: 04.04.2024. 09:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 332712, VIROVITICA

Broj ZK uložka: 7084

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.	4118/8	ORANICA BREKINJA		123		
2.	4118/15	ORANICA BREKINJA		123		
3.	4118/16	ORANICA BREKINJA		154		
		UKUPNO:		400		

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10.	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 04.04.2024.





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.: 4118/8

Stanje na dan: 04.04.2024.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880



REPUBLIKA HRVATSKA  
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI  
eNEKRETNOSTI

<b>ID Zahtjeva: 64161</b>	
<b>Datum podnošenja zahtjeva: 4.4.2024.</b>	
<b>ZAHTJEV</b> ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)</small>	
ŽUPANIJA/GRAD:	VIROVITICA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
<b>ZADATAK</b>	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	VIROVITICA, VIROVITICA 4118/14
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	VIROVITICA 4118/14
Grad/Općina:	VIROVITICA
Naselje:	PODGORJE
Ulica/Trg:	ULICA SVETOG PETRA I PAVLA
Kućni broj:	30
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	4.4.2024.
Dan kakvoće:	4.4.2024.
<b>SVRHA</b>	
Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
<b>DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI</b>	
Površina (m <sup>2</sup> ):	433
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 NEKRETNOSTI</b>	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015):	1. KATEGORIJA
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	STAMBENA I MJEŠOVITA NAMJENA-

REPUBLIKA HRVATSKA  
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI  
eNEKRETNOSTI

	IZGRAĐENO
Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	2,1
Površina:	433
<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

Na temelju odredbe članka 78. stavak 1. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj:68/18., 110/18. i 32/20.) i odredbe članka 29. Statuta Grada Virovitice („Službeni vjesnik Grada Virovitice“ broj:1/21.) Gradsko vijeće Grada Virovitice na svojoj\_\_\_\_. sjednici održanoj \_\_\_\_\_2022.g., donosi sljedeću

## **ODLUKU**

### **o izmjenama i dopunama Odluke o komunalnom doprinosu**

#### **Članak 1.**

U Odluci o komunalnom doprinosu („Službeni vjesnik Grada Virovitice“ broj:11/18. i 12/20..) u članku 7. stavak 1. mijenja se i glasi:

„Jedinična vrijednost komunalnog doprinosa utvrđuje se po zonama na način kako slijedi:

I.zona	II.zona	III.zona
67,81 kn/m <sup>3</sup> / 9,00eur/m <sup>3</sup>	56,50 kn/m <sup>3</sup> / 7,50 eura/m <sup>3</sup>	45,21 kn/m <sup>3</sup> / 6,00 eura/m <sup>3</sup>

#### **Članak 2.**

U članku 17. stavak 1. mijenja se i glasi:

„U postupku utvrđivanja visine komunalnog doprinosa djelomično se oslobađaju plaćanja komunalnog doprinosa investitori pri izgradnji objekata sukladno namjenama i pripadajućim koeficijentima iz tablice:

stambena	pomoćna	proizvodna	poljoprivredna	skladišta	uslužna	javna namjena
0,58	0,11	0,15	0,05	0,35	0,55	0,05

#### **Članak 3.**

Ova Odluka stupa na snagu 01. siječnja 2023.godine, a objaviti će se u „Službenom vjesniku Grada Virovitice“.

**KLASA:363-02/22-01/11**

**UR.BROJ:2189-1-03-01/03-22-2**

**Virovitica,**

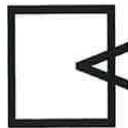
**GRADSKO VIJEĆE GRADA VIROVITICE**

**Predsjednica**

**Ivančica Fett-Škvarić, prof.**

# Pokazatelji troškova građenja - 2022

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



Hrvatska komora  
arhitekata

Vrsta zgrada	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	Poslovne zgrade	Obiteljske kuće - jednostavni standard	Obiteljske kuće s podrumom - jednostavni standard	Obiteljske kuće, nizovi i manje višestambene zgrade do 6 stanova - srednji standard	Višestambene zgrade - srednji standard	Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene) - srednji standard
	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi
%	ukupno	ukupno	ukupno	ukupno	ukupno	ukupno
<b>300 Zgrada - građevinska konstrukcija</b>						
310 Građevna jama	2,3	1,5	4,6	2,9	4,9	1,3
320 Temeljenje	10,8	15,3	8,0	6,9	8,8	7,0
330 Vanjski zidovi	33,4	37,5	33,4	30,2	28,6	36,8
340 Unutarnji zidovi	18,0	11,9	14,0	15,6	12,6	17,1
350 Stropovi	17,1	18,4	21,5	24,5	21,4	14,2
360 Krovovi	12,1	10,6	16,4	14,1	10,6	13,2
380 Građevinske ugradnje	1,3	-	0,5	0,1	1,1	1,0
390 Ostale građevinske konstrukcije	5,0	4,8	1,6	5,3	7,5	3,4
<b>Ukupno</b>	<b>100,0</b>	<b>81,7</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>80,3</b>
<b>400 Instalacije</b>						
410 Odvodnja, vodovod, plin	12,9	32,4	36,0	36,0	26,8	5,4
420 Grijanje	24,0	42,6	40,7	35,6	27,8	5,6
430 Instalacije za obradu zraka	9,5	6,0	0,5	3,0	0,6	5,5
440 Jaka struja	32,7	8,0	19,2	22,1	27,3	5,5
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,9	3,3	3,6	3,3	0,6	1,4
460 Transportni uređaji	2,7	-	-	-	7,5	1,5
470 Posebna postrojenja za korištenje	1,8	-	-	-	-	-
480 Automatika zgrade	3,5	-	-	-	0,6	-
490 Ostale instalacije	0,0	-	-	-	0,1	-
<b>Ukupno</b>	<b>100,0</b>	<b>18,3</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>20,0</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
od	9.522	4.762	4.694	6.832	6.994	6.671
srednji	<b>11.297</b>	<b>5.250</b>	<b>5.139</b>	<b>682</b>	<b>7.800</b>	<b>8.016</b>
do	13.853	6.382	8.642	9.307	8.957	9.656

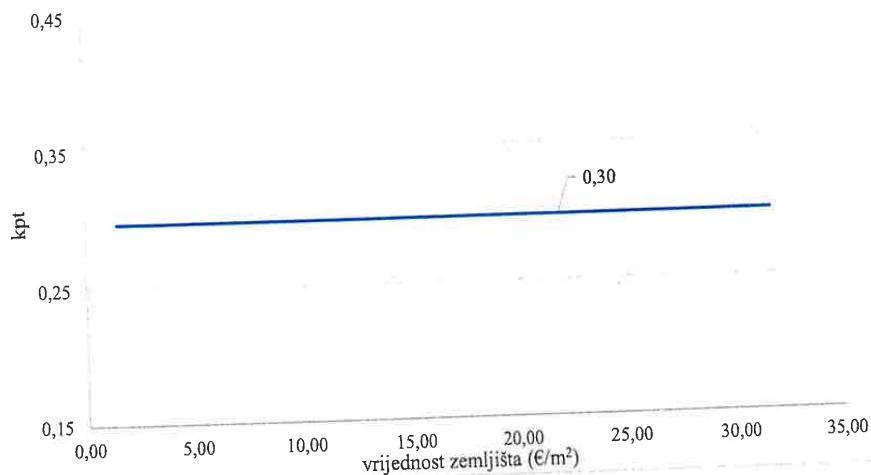
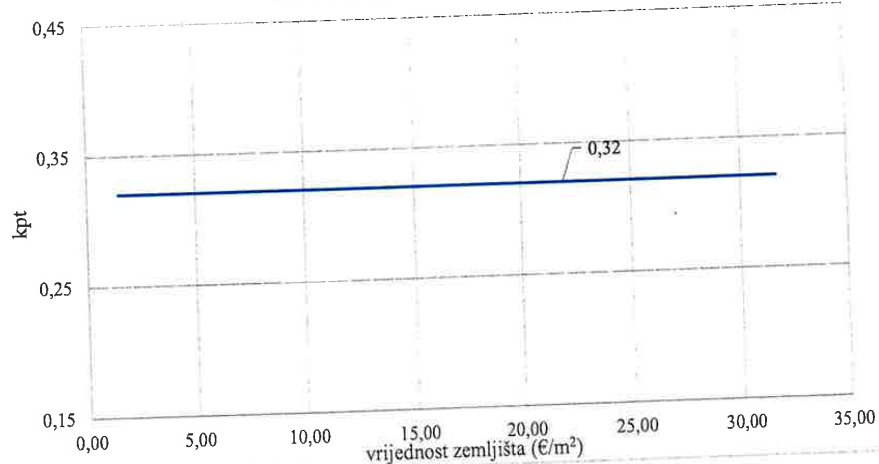
1€=7,53450 kn, fiksni tečaj 31.12.2022.

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje

POČETNO STANJE KOEFICIJENATA ZA PRILAGODBU  
TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI SAMOSTOJEĆIH  
OBITELJSKIH KUĆA I OBITELJSKIH KUĆA U NIZU NA  
PODRUČJU REPUBLIKE HRVATSKE SA STANJEM NA  
DAN 01.01.2023. GODINE

Zagreb, 2024.



**Grad Virovitica**Grad Virovitica  
SAMOSTOJEĆE OBITELJSKE KUĆEGrad Virovitica  
OBITELJSKE KUĆE U NIZU

*\*za približne vrijednosti niže od najniže vrijednosti u dijagramu, koristiti najnižu vrijednost u dijagramu*

*\*\*za približne vrijednosti više od najviše vrijednosti u dijagramu, koristiti najvišu vrijednost u dijagramu*