



info@m-investa.hr  
www.m-investa.hr

**međimurje - investa d.o.o.**

Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16, 40 000 Čakovec  
Tel. +385 (0) 40 390 833; 390 834; Fax. 390 835

## **PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**



Nekretnina: **Obiteljska stambena i gospodarske zgrade**

Lokacija: **Poljana Križevačka 72, HR-48260 Križevci  
Koprivničko - križevačka županija**

Naručitelj: **ARISTOTEL d.o.o. u stečaju, Ulica Josipa Kozarca 16  
HR-42000 Varaždin, Varaždinska županija  
OIB: 18247391562**

**Čakovec, travanj 2017.**

# SADRŽAJ

## SAŽETAK PROCJENE

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina

1. UVOD
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA
3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU
4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)
5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA
6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
7. IZRACUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
  - 7.1. Zemljište
  - 7.2. Doprinosi i priključci
  - 7.3. Zgrade
  - 7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema
  - 7.5. Uzgredni troškovi

## REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja

Izjava procjenitelja

Prilozi:                   ~ e-izvadak iz zemljišne knjige  
                              ~ e-izvod iz katastarskog plana  
                              ~ e-prijepis posjedovnog lista  
                              ~ situacija  
                              ~ geoportal DGU

## SAŽETAK PROCJENE

Naručitelj: **ARISTOTEL d.o.o. u stečaju, Ulica Josipa Kozarca 16**  
**HR-42000 Varaždin, Varaždinska županija**  
**OIB: 18247391562**

Nekretnina: **Obiteljska stambena i gospodarske zgrade**

Lokacija: **Poljana Križevačka 72, HR-48260 Križevci**  
**Koprivničko - križevačka županija**

### Vlasništvo i identifikacija:

Stambena zgrada je upisana u ZK i ucrтана u katastar bez zabilježbi vezanih uz legalitet, dok gospodarske zgrade nisu upisane u ZK ali su ucrтane u katastar.

**zk.ul.br.**  
291

**k.o.**  
Cubinec

**zk.čest.br.**  
1206/1

**Vlasništvo:** ARISTOTEL d.o.o., OIB: 18247391562, Varaždin, J. Kozarca 16 (1/1)

### Navedena nekretnina ima potrebne dozvole za legitimitet (legalnost izgradnje):

~građevinska dozvola:	Nije predočena
~uporabna dozvola:	Nije predočena
~energetski certifikat:	Nije predočen
~površina nekretnina u ZK:	Usklađena s upisom u katastar
~opis nekretnina u ZK:	Ne odgovara stanju na terenu

**Datum procjene:** 24. travnja 2017. godine

**Zadatak procjene:** Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**Pretpostavka procjene:** Ponuda na otvorenom tržištu

### Tržišna vrijednost:

**26.200,00** €

odnosno

**195.000,00** kn

prema srednjem tečaju HNB  
na dan procjene

*Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.*

**DRAGUTIN MATOTEK**, dipl. ing.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
OIB: 39712570602

**Međimurje - investa d.o.o.**  
Ruđera Boškovića 16, Čakovec  
OIB: 58604606434

## Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-481/16-4  
Varaždin, 21. prosinca 2016.g.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14., 123/15. i 29/16), povodom zahtjeva pravne osobe "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o., predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan donosi

### RJEŠENJE

**Pravnoj osobi "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o.** sa sjedištem u Čakovcu, R. Boškovića 16, dozvoljava se obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

### Obrazloženje

Pravna osoba "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, R. Boškovića 16, podnijela je po ovlaštenoj osobi zahtjev za dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja pravne osobe za područje graditeljstva i procjene nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka za pravnu osobu i za fizičke osobe – imenovanih vještaka Dragutina Matoteka, Ratka Matoteka i Vjerana Mesarića, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom Dragutinom Matotekom od 20. prosinca 2012. godine broj 4 Su-533/12-4, Ratkom Matotekom od 20. prosinca 2016. godine broj 4 Su-532/12-4, Vjeranom Mesarićem od 11. travnja 2016. godine broj 4 Su-78/15-12, te izvadak iz sudskog registra nadležnog trgovačkog suda za pravnu osobu.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da cit. pravna osoba udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica suda odlučila udovoljiti zahtjevu.

U skladu sa odredbama čl. 37. Pravilnika, pravna osoba unijeti će se u Popis pravnih osoba za obavljanje poslova vještačenja.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica suda odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-483/16-4  
Varaždin, 21. prosinca 2016. godine

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. I 82/16) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

### RJEŠENJE

**Dragutin Matotek**, dipl.ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-533/12-4 od 20. prosinca 2012. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Dragutin Matotek, dipl.ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13 podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom 4 Su-533/12-4 od 20. prosinca 2012. godine te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednica suda:  
Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Dragutin Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. pismohrana



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-484/16-4

Varaždin, 21. prosinca 2016. godine

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. I 82/16) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

### RJEŠENJE

**Ratko Matotek**, dipl.ing. građevinarstva iz Čakovca, Braće Vajs 13 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-532/12-4 od 20. prosinca 2012. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Ratko Matotek, dipl.ing. građevinarstva iz Čakovca, Braće Vajs 13 podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom 4 Su-463/12-4 od 20. prosinca 2012. godine te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Ratko Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. pismohrana

## 1. UVOD

Naručitelj: **ARISTOTEL d.o.o. u stečaju, Ulica Josipa Kozarca 16  
HR-42000 Varaždin, Varaždinska županija  
OIB: 18247391562**

Nekretnina: **Obiteljska stambena i gospodarske zgrade**

Lokacija: **Poljana Križevačka 72, HR-48260 Križevci  
Koprivničko - križevačka županija**

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13 i 20/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13 i 83/15)
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći

## **nalaz i mišljenje vještaka** *procjembeni elaborat*

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**  
Osnovica: **Tržišna vrijednost**  
Svrha: **Prodaja u stečajnom postupku**

*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.*

Datum očevida: **21.04.2017.**  
Dan kakvoće: **21.04.2017.**  
Dan vrednovanja: **21.04.2017.**

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

## 2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

### ZEMLJIŠNOKNJIŽNI I KATASTARSKI PODACI

Općinski sud:	Bjelovar	
ZK odjel:	Križevci	
Katastarska općina:	Cubinec	
Uložak broj:	291	
Poduložak broj:	-	
Čestica:	1206/1	
Opis nekretnine:	- kuća i dvor	314,00 čhv
	Sveukupno:	314,00 čhv
Vlasništvo:	ARISTOTEL d.o.o., OIB: 18247391562, Varaždin, J. Kozarca 16 (1/1)	
Katastar:	kat.čest.br.	1206/1
	k.o.	Cubinec
	- kuća-dvor	1.129,00 m <sup>2</sup>
	Sveukupno:	1.129,00 m <sup>2</sup>
Teret:	<p>Ima - sukladno upisu u ZK.</p> <p>Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) <i>Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.</i></p>	
Legalitet:	<p>- Stambena zgrada je upisana u ZK i ucrtana u katastar bez zabilježbi vezanih uz legalitet, dok gospodarske zgrade nisu upisane u ZK ali su ucrtane u katastar.</p> <p>- Na parceli se nalazi i zgrada koja nema uporabnu i tržišnu vrijednost (stara kuća) te se iz tog razloga ne uzima u izračun vrijednosti.</p> <p>- Nekretnina ima neposredan pristup na javnu asfaltiranu prometnicu.</p> <p>- Energetski certifikat nije predočen.</p>	
Ostale napomene:	Stambena i gospodarske zgrade se na dan očevida ne koriste.	
Posebne pretpostavke:	<p>Za navedene zgrade nisu predočeni nikakvi dokazi o legalnosti pa se nije moguće očitovati o legalnosti istih.</p> <p>Izračun tržišne vrijednosti radi se pod pretpostavkom da za predmetne zgrade i građevine postoje akti za gradnju te da su iste izgrađene u skladu s pripadajućom tehničkom (projektom) dokumentacijom.</p>	

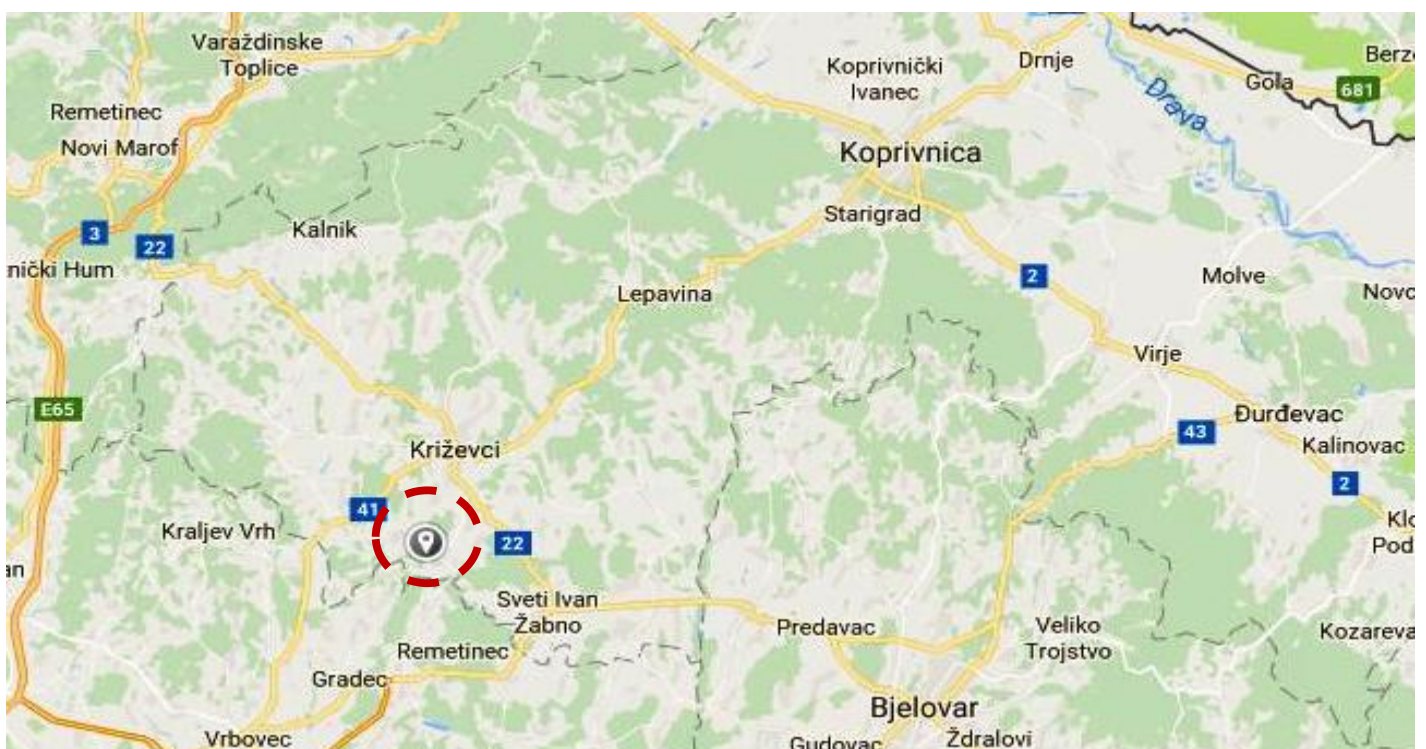


## POLOŽAJ I LOKACIJA

### Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



### Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



Izvor: [www.google.com](http://www.google.com)

## Kartografski prikaz - mikrolokacija (položaj unutar naselja)



Izvor: [www.google.com](http://www.google.com)

### Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji *Poljana Križevačka 72, HR-48260 Križevci*  
*Koprivničko - križevačka županija*

Okolne nekretnine su pretežito stambene namjene, individualne izgradnje (obiteljske kuće), te gospodarske i pomoćne zgrade.

Pristup nekretnini je omogućen osobnim automobilom s javne asfaltirane prometnice.

Parkiranje je omogućeno u dvorišnom dijelu parcele.

### Javna komunalna infrastruktura

Izvedena je slijedeća javna komunalna infrastruktura na koju je moguće priključenje:

- vodovod
- telefon
- električna struja

### Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana (imisije i sl.).

**TABELARNI PRIKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA**

<b>PROSTOR</b>	tlocrtna površina m <sup>2</sup>	koeficijent	NGP m <sup>2</sup>	BGP m <sup>2</sup>	BV m <sup>3</sup>
<b>Obiteljska stambena zgrada</b>					
<b>Podrum</b>				k =	h =
spremište	27,08	0,50	13,54	1,30	2,20 m
<b>Podrum ukupno:</b>	27,08		<b>13,54</b>	<b>17,60</b>	<b>77,45</b>
<b>Prizemlje</b>					
hodnik	7,83	1,00	7,83		
blagovaonica + kuhinja	15,88	1,00	15,88		
hodnik	4,87	1,00	4,87		
soba	9,12	1,00	9,12		
soba	12,11	1,00	12,11		
soba	11,08	1,00	11,08		
soba	8,02	1,00	8,02		
izba	7,60	0,75	5,70	k =	h =
kupaonica	3,82	1,00	3,82	1,30	4,75 m
<b>Prizemlje ukupno:</b>	80,33		<b>78,43</b>	<b>101,96</b>	<b>496,04</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>	107,41		<b>91,97</b>	<b>119,56</b>	<b>573,49</b>

<b>Gospodarska zgrada 1 (spremište)</b>					
<b>Prizemlje</b>				k =	h =
spremište	65,43	1,00	65,43	1,15	4,55 m
<b>SVEUKUPNO:</b>	65,43		<b>65,43</b>	<b>75,24</b>	<b>342,34</b>

<b>Gospodarska zgrada 2 (svinjac)</b>					
<b>Prizemlje</b>				k =	h =
svinjac	38,65	1,00	38,65	1,15	3,10 m
<b>SVEUKUPNO:</b>	38,65		<b>38,65</b>	<b>44,45</b>	<b>137,80</b>

<b>Gospodarska zgrada 3 (staja)</b>					
<b>Prizemlje</b>				k =	h =
staja	104,39	1,00	104,39	1,15	5,15 m
<b>SVEUKUPNO:</b>	104,39		<b>104,39</b>	<b>120,05</b>	<b>618,26</b>

## REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Obiteljska stambena i gospodarske zgrade  
Poljana Križevačka 72, HR-48260 Križevci

<b>NGP</b>	<b>=</b>	<b>300,44</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
------------	----------	---------------	----------------------

<b>BGP</b>	<b>=</b>	<b>359,30</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
------------	----------	---------------	----------------------

<b>BV</b>	<b>=</b>	<b>1.671,89</b>	<b>m<sup>3</sup></b>
-----------	----------	-----------------	----------------------

### 3. FOTOGRAFIJE SNIMLJENE NA OČEVIDU

#### Obiteljska stambena zgrada





**Gospodarska zgrada 1 (spremište)**



**Gospodarska zgrada 2 (svinjac)**



**Gospodarska zgrada 3 (staja)**



**Zgrada koja nema uporabnu i tržišnu vrijednost (stara kuća)**



#### 4. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

##### Priključci

vodovod	-	nije priključen
kanalizacija	-	priključena (septička jama)
telefon	-	privremeno isključen
el. struja	-	privremeno isključena
plin	-	nije priključen

##### Zgrada -

##### Obiteljska stambena zgrada

Namjena:	stambena	
Godina građenja:	cca	1955
Godina rekonstrukcije:	1988	dograđen ulaz
	2007	ugrađena pvc stolarija i izvedeno unutarnje uređenje
Etaže:	podrum + prizemlje	
Položaj:	u prednjem dijelu parcele uz zapadnu među	
Prostorije:	u svemu prema točki 3. Tabelarni prikaz geometrijskih podataka	
Temelji:	betonski trakasti	
Nosiva konstrukcija:	zidovi od pune opeke i betona	
Međukatna konstrukcija:	gređice s ispunom i tlačnom pločom (tzv. monta strop)	
Krovna kon. + pokrov:	drvena, višestrešna konstrukcija, pokrivena crijepom	
Limarija:	nije izvedena	
Pročelje:	većim dijelom ožbukano i obojeno	
Vanjska stolarija:	pvc sa izo ostakljenjem i drvena sa jednostrukim ostakljenjem, zaštita od sunca pomoću vanjskih alu roleta	
Pregradni zidovi:	od opeke	
Obrada zidova:	u podrumu neobrađeni, u prizemlju ožbukani i obojani, djelomično obloženi keramičkim pločicama ili drvenom oblogom	
Obrada podova:	betonska podloga, keramičke pločice, laminat, tapison	
Unutarnja stolarija:	drvena	
Instalacije:	Električne:	provedene
	Telefon:	provedene
	Vodovod:	proveden (voda se dobiva iz bunara)
	Kanalizacija:	provedena
	Plin:	nije proveden
	Grijanje:	pomoću peći na kruta goriva
	Klima:	nije ugrađena
	Dodatne instalacije:	-
Sanitarije:	standardne	
Okoliš:	neuređen	
Opći dojam:	stambena zgrada se na dan očevida ne koristi	
Ostalo:	Zgrada je konstruktivno u dobrom stanju ali su zbog nekorištenja i neodržavanja vidljivi prodori vlage	



**Zgrade -****Gospodarske zgrade**

Namjena:	gospodarska	
Godine građenja:	gospodarska 1	1955 cca
	gospodarska 2 i 3	1990 cca
Godine rekonstrukcije:	-	
Etaže:	prizemlje	
Položaj:	u središnjem, dvorišnom dijelu parcele	
Prostorije:	u svemu prema točki 3. Tabelarni prikaz geometrijskih podataka	
Temelji:	betonski trakasti	
Nosive konstrukcije:	zidovi od pune ili blok opeke, drveni i betonski stupovi	
Međukatne konstrukcije:	djelomično gredice s ispunom i tlačnom pločom	
Krovne kon. + pokrov:	drvene, dvostrešne konstrukcije, pokrivene crijepom	
Limarija:	-	
Pročelja:	neobrađeno	
Vanjska stolarija:	betonska ili drvena	
Pregradni zidovi:	puna ili blok opeka	
Obrada zidova:	neobrađeni	
Obrada podova:	betonska ili zemljana podloga	
Unutarnja stolarija:	-	
Ostalo:	na dan očevida zgrade se ne koriste i ne održavaju redovito	

## 5. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

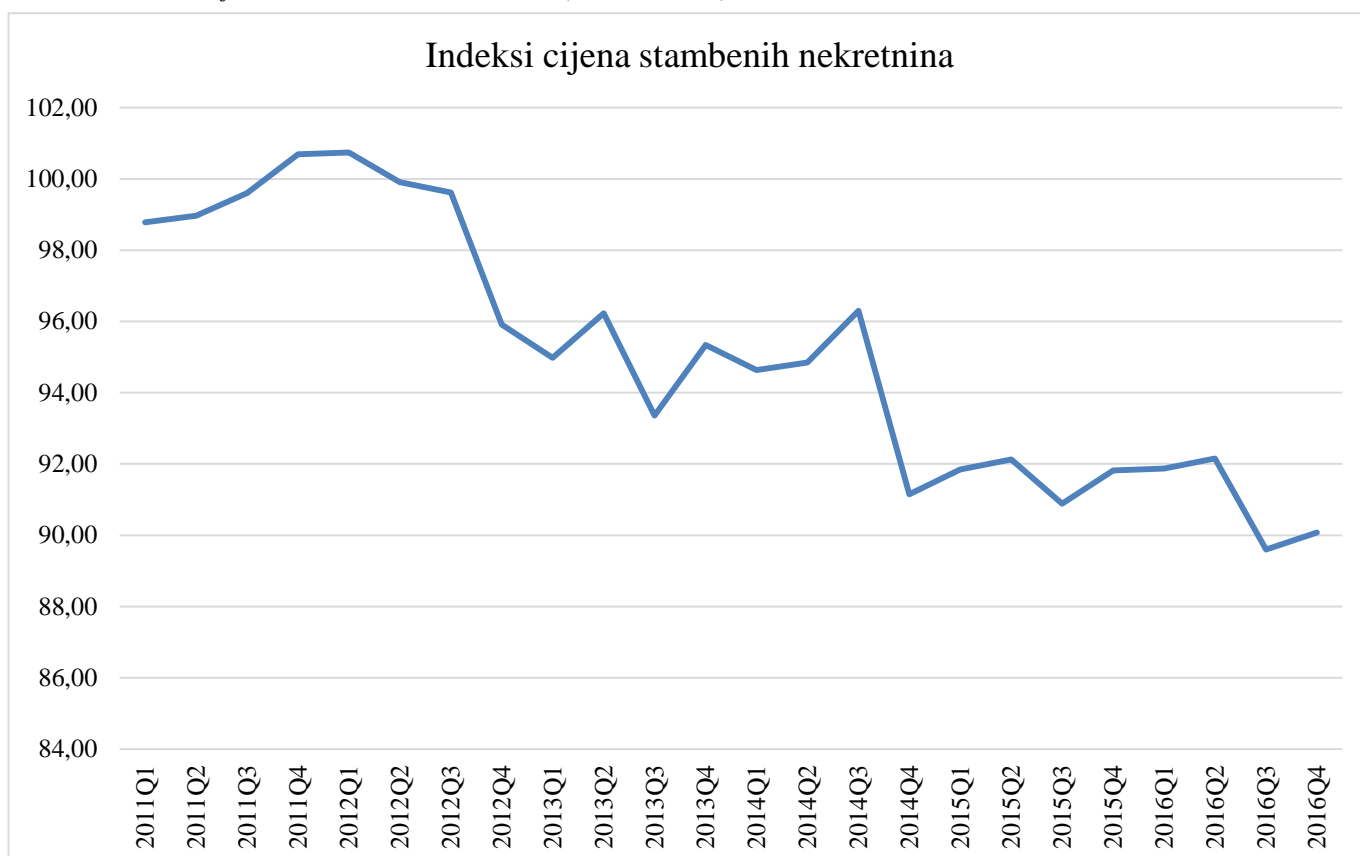
### Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Državni zavod za statistiku ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))

13.1.3.  
**INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA**  
**HOUSE PRICE INDICES**  
 Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.  
 Users are kindly requested to state the source.

Godina		Tromjesečje		ukupno		novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year		Quarter		Total		Newdwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2013.	Q1			95,31	99,68	92,37	93,58	96,85	94,98	
	Q2			94,71	97,29	92,82	91,87	96,21	96,23	
	Q3			95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36	
	Q4			93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34	
2014.	Q1			93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64	
	Q2			93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85	
	Q3			93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30	
	Q4			92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15	
2015.	Q1			91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85	
	Q2			89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13	
	Q3			90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89	
	Q4			90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82	
2016.	Q1			91,62	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87	
	Q2			90,78	86,24	91,06	88,79	91,71	92,15	
	Q3			91,71	87,03	92,02	90,61	93,06	89,60	
	Q4			91,20	85,38	91,72	89,36	92,68	90,08	

Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))



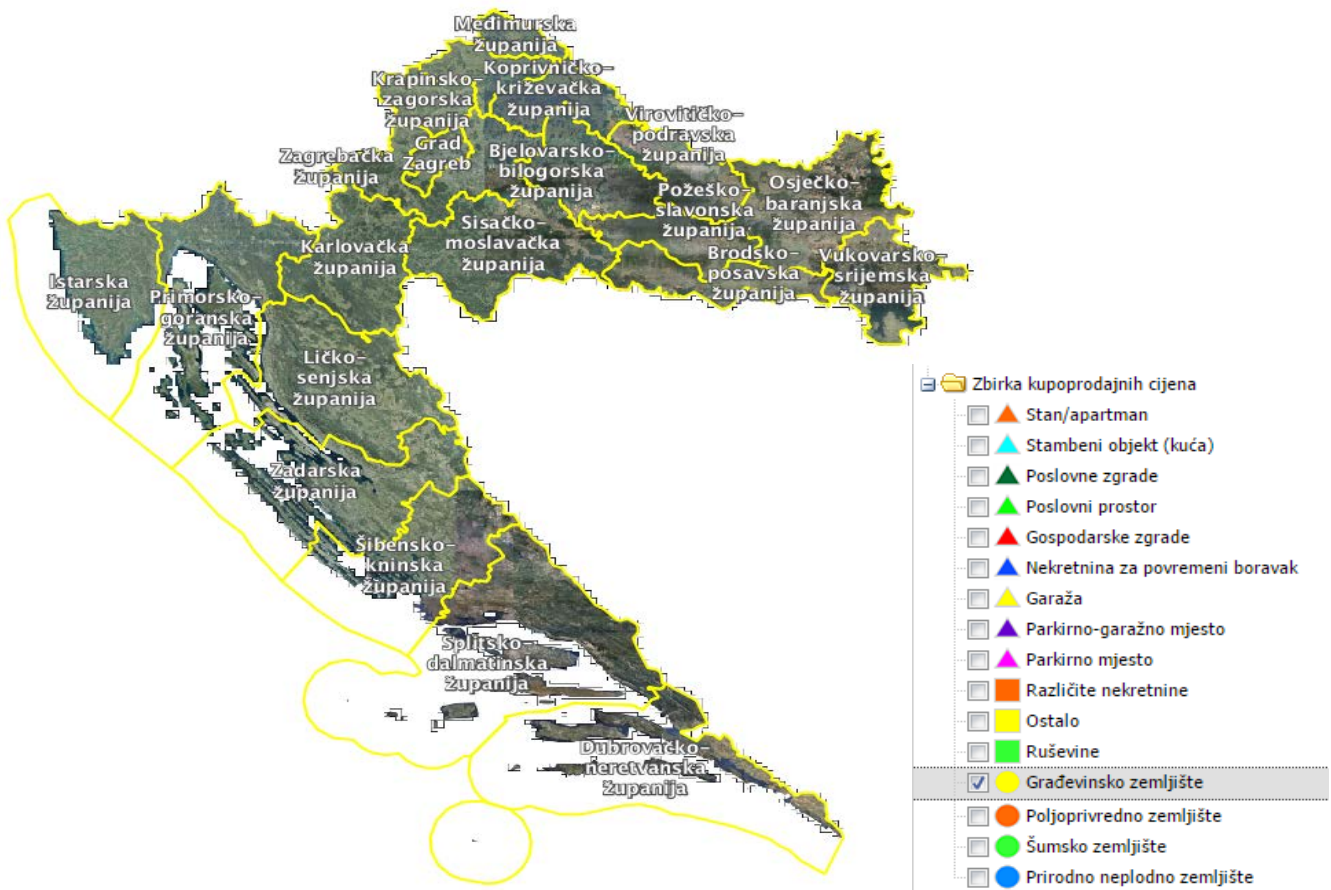
Grafikon. Indeksi cijena stambenih nekretnina ([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))

## Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

U nastavku su priloženi podaci dostupni u sustavu eNekretnine za građevinska zemljišta na predmetnom području koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije ulaznih podataka zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene pomoću objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Datum prodaje / ponude	30.07.2015.	14.01.2016.	28.10.2013.	21.11.2013.
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	Križevci			
	kat.čest.br.			
	8779/1	14120/1	13587/6	714/1
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	20.000,00	150.000,00	38.580,00	37.500,00
Prodajna cijena (€)	2.685,20	20.138,99	5.179,75	5.034,75
Površina (m2)	236,00	2.500,00	643,00	520,00
Cijena (€/m2)	11,38	8,06	8,06	9,68

## Izvor podataka: sustav eNekretnine



## 6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

**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.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

**POREDBENA METODA - odabrana metoda za zemljište u troškovnoj metodi**

PRIHODOVNA METODA

**TROŠKOVNA METODA - odabrana metoda za cijelu nekretninu**

**POREDBENA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

**INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI)** jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

**INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE** je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

**KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE** su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

**KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU** su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

**MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE** je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

**TROŠKOVNA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

**PRIHODOVNA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$$

$$M = (q^n - 1) / q^n (q - 1)$$

$$q = 1 + (p/100)$$

## 7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 7.1. Zemljište

Procjena vrijednosti zemljišta izračunata je poredbenom metodom.

	30.07.2015.	14.01.2016.	28.10.2013.	21.11.2013.
Datum prodaje / ponude	30.07.2015.	14.01.2016.	28.10.2013.	21.11.2013.
Lokacija ( <i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i> )	Križevci kat.čest.br.			
	8779/1	14120/1	13587/6	714/1
Kategorija zemljišta	I	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	20.000,00	150.000,00	38.580,00	37.500,00
Prodajna cijena (€)	2.685,20	20.138,99	5.179,75	5.034,75
Površina (m2)	236,00	2.500,00	643,00	520,00
Cijena (€/m2)	11,38	8,06	8,06	9,68
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	85,57	85,57	85,57
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	85,57		
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m2)	11,38	8,06	8,06
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$ )		29,17%		
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje / ponude (A)	90,89	91,87	95,34
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	90,08		
	Koeficijent korekcije (B/A)	0,99	0,98	0,94
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m2)	11,27	7,90	7,58
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti kabela i prolaza	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	-15,00%	10,00%	-10,00%
	Lokacija	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Infrastruktura	-5,00%	-5,00%	-5,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$ )	-25,00%	0,00%	-20,00%
<b>Ukupna korigirana cijena (€/m2)</b>	<b>8,45</b>	<b>7,90</b>	<b>6,06</b>	<b>7,28</b>

<b>Srednja vrijednost (€/m2)</b>	<b>7,42</b>
----------------------------------	-------------

Kontrola - Statistička obrada i izračun radi isključivanja neuobičajenih okolnosti				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,86	0,31	-1,53	-0,31
Relativno odstupanje od medijana	11,33%	4,08%	-20,16%	-4,08%
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,86	0,31	1,53	0,31
Kvadrat odstupanja	0,74	0,10	2,34	0,10
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Medijan	7,59			
Standardna devijacija	0,90			
Dvostruka standardna devijacija	1,81			
Prosječno apsolutno odstupanje	0,75			

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano: **7,40 €m<sup>2</sup>**

Zemljište (m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Koeficijent prilagodbe (Prilog 4. Pravilnika)	Koficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)	Kategorija zemljišta
750,00	7,40	1,00	1,00	5.550,00	I
379,00	7,40	0,25	1,00	701,15	III
<b>UKUPNO:</b>				<b>6.251,15</b>	

## 7.2. Doprimosi i priključci

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m<sup>3</sup> BV zgrade.

Jedinična cijena Komunalnog doprinosa iznosi :

$$K11 = 573,49 \text{ m}^3 \times 1,34 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 768,48 \text{ €}$$

$$K12 = 1.098,40 \text{ m}^3 \times 1,34 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 1.471,86 \text{ €}$$

Jedinična cijena Vodnog doprinosa iznosi :

$$K21 = 573,49 \text{ m}^3 \times 0,76 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 435,85 \text{ €}$$

$$K22 = 1.098,40 \text{ m}^3 \times 0,24 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 263,62 \text{ €}$$

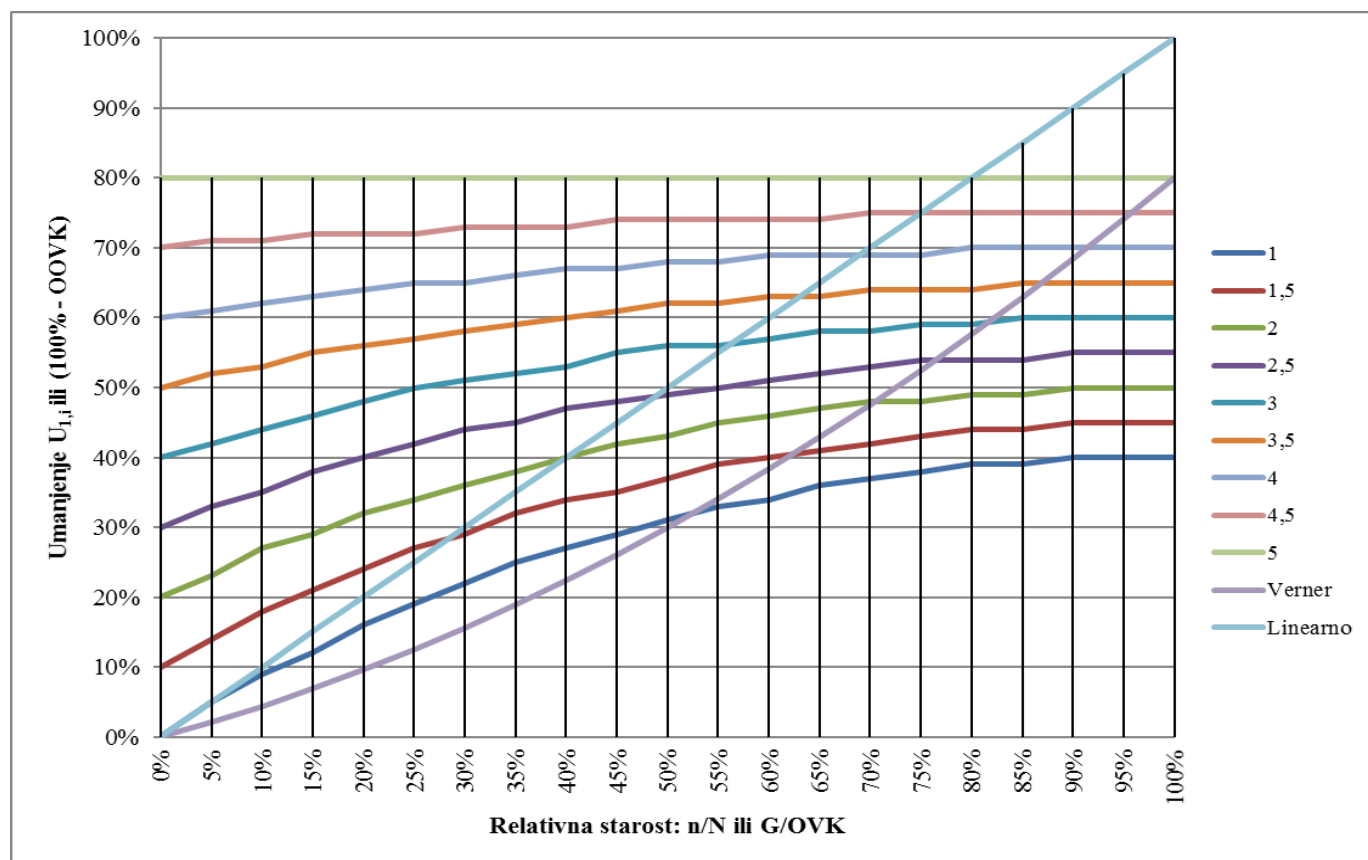
$$\text{Cijena priključaka iznosi : } K3 = 1.800,00 \text{ €}$$

$$\text{Ukupna vrijednost (K) = K1 + K2 + K3 =}$$

$$2.240,34 + 699,47 + 1.800,00 = \boxed{4.739,81} \text{ €}$$

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

\* ... lokacija – označava kvalitetu bitnih (mekih) faktora lokacije tipičnih za zgradu



Grafikon. FK matrica



7.3.1. Zgrada - **Obiteljska stambena zgrada**NGP = 91,97 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 450 €/m<sup>2</sup> NGP  
 ili 346 €/m<sup>2</sup> BGP

Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 91,97 × 450 = 41.386,50 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 450 × 1,00 = 450 €/m<sup>2</sup> NGP

Građevinska vrijednost (GV) = 91,97 × 450 = 41.386,50 €

**Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:**

Godina procjene:				2017
Godina građenja:				1955
Godine rekonstrukcije:			2007 i	1988
Prosječna starost zgrade:				34
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				70 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	10%	× OVK =		7 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):				63 god
Preostali vijek korištenja (OVK' - G):				29 god
Odabrani faktor korištenja	A	lokacija/tržište	4,0	
FK - prema uvjetima in situ:	B	zgrada općenito	4,0	
Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)	C	stanje zgrade	3,0	4,0
Relativna starost (G/OVK')=				54,0%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	32,0%	× 63 =		20 god
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				43 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-68,3%
				-28.266,98 €

**Preostala vrijednost: 13.119,52 €**

7.3.2. Zgrada - **Gospodarske zgrade**NGP = 208,47 m<sup>2</sup>

Jedinična cijena izgradnje ekvivalentne zgrade (Jc) = 120 €/m<sup>2</sup> NGP  
 ili 104 €/m<sup>2</sup> BGP

Izvor podataka. Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA

Nova vrijednost (Nv) = 208,47 × 120 = 25.016,40 €

Umanjenje Jc zbog nedovršenosti zgrade:

Jc = 120 × 1,00 = 120 €/m<sup>2</sup> NGP

Građevinska vrijednost (GV) = 208,47 × 120 = 25.016,40 €

**Izračun smanjenja vrijednosti primjenom faktora korištenja FK:**

Godina procjene:				2017
Prosječna godina građenja:				1973
Prosječna starost zgrada:				44
Održivi vijek korištenja (OVK - Prilog 9. Pravilnika):				60 god
Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 10. Pravilnika):	10%	× OVK =		6 god
Održivi vijek korištenja nakon odbitka (OVK'):				54 god
Preostali vijek korištenja (OVK' - G):				10 god
Odabrani faktor korištenja FK - prema uvjetima in situ: Prilog 10. Pravilnika (FK= od 1,0 do 5,0)				
	A	lokacija/tržište	4,0	
	B	zgrada općenito	4,0	
	C	stanje zgrade	3,0	4,0
Relativna starost (G/OVK')=				81,5%
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	30,0%	× 54 =		16 god
Zamjenska starost zgrade (OVK' - OOVK):				38 god
Linearni otpis ((OVK'-OOVK)/OVK'):				-70,4% -17.611,55 €

<b>Preostala vrijednost:</b>	<b>7.404,85 €</b>
------------------------------	-------------------

**Nova vrijednost radi potrebe osiguranja**

$$66.402,90 \text{ €} \times 7,448238 \text{ kn/€} = 494.584,60 \text{ kn}$$

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo **495.000,00 kn**

**7.4. Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema**

Troškovi vanjskog uređenja obuhvaćeni su u prethodnim stavkama.

$$V_u = \boxed{0,00} \text{ €}$$

**7.5. Uzgredni troškovi**

(projekti, nadzor, geodetske usluge i sl.)

$$U_t = N_v \times 3,0\% = \boxed{1.241,60} \text{ €}$$

## REKAPITULACIJA TROŠKOVNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### Zemljište, doprinosi i priključci:

1.	Zemljište	6.251,15	€
2.	Doprinosi i priključci	4.739,81	€
<b>UKUPNO:</b>		<b>10.990,96</b>	<b>€</b>

### Zgrade i ostalo:

3.	Obiteljska stambena zgrada	13.119,52	€
4.	Gospodarske zgrade	7.404,85	€
5.	Vanjsko uređenje te vanjski uređaji ili oprema	0,00	€
6.	Uzgredni troškovi	1.241,60	€
<b>UKUPNO:</b>		<b>21.765,97</b>	<b>€</b>

<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>32.756,93</b>	<b>€</b>
-------------------	--	------------------	----------

### Ostale okolnosti:

7.	Umanjenje vrijednosti građevine zbog građevinskih nedostataka i/ili šteta (čl. 61. Pravilnika)	0,00%	
		×	0,00 €
		=	0,00 €
8.	Druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina (čl. 62. Pravilnika) - <b>gospodarska zastarjelost</b>	-20,00%	
		×	32.756,93 €
		=	-6.551,39 €

<b>Σ PRIVREMENA VRIJEDNOST:</b>		<b>26.205,54</b>	<b>€</b>
---------------------------------	--	------------------	----------

NGP ukupno =	300,44	m <sup>2</sup>	GV / NGP =	87	€/m <sup>2</sup>
NGP stambena zgrada =	91,97	m <sup>2</sup>	GV / NGP =	285	€/m <sup>2</sup>

<b>Koeficijent prilagodbe* prema članku 33. Pravilnika:</b>	<b>1,00</b>	
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST:</b>	<b>26.205,54</b>	<b>€</b>
	<b>195.185,10</b>	<b>kn</b>

\* Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristit će se iskustveno poznati tržišni pokazatelji.

### Srednji tečaj HNB-a:

<b>1 € =</b>	<b>7,448238</b>	<b>kn</b>
--------------	-----------------	-----------

TV / NGP ukupno =	87	€/m <sup>2</sup>
TV / NGP stambena zgrada =	285	€/m <sup>2</sup>

## 8. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine: **Obiteljska stambena i gospodarske zgrade**

na adresi: **Poljana Križevačka 72, HR-48260 Križevci**  
**Koprivničko - križevačka županija**

predloženih od: **ARISTOTEL d.o.o. u stečaju, Ulica Josipa Kozarca 16**  
**HR-42000 Varaždin, Varaždinska županija**

utvrđuje se da **Tržišna vrijednost (TV) iznosi:**

**26.200,00** €

ili

**195.143,84** kn

Srednji tečaj HNB-a  
1 € = 7,448238 kn

odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo

**195.000,00** kn

**Napomene:** Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene, odnosno uzeti su u obzir u onom obimu u kojem su sastavni dijelovi građevine kao njezin neodvojivi dio.

Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Nekretnina je utrživa u određenom razdoblju.

U Čakovcu, 24. travnja 2017. godine

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:

**RATKO MATOTEK**, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
OIB: 40451051005

Stručni suradnik:

**DRAGUTIN MATOTEK**, dipl. ing.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
OIB: 39712570602

## **PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA**

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MEĐIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenju uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenju uslugu. Prepostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predočeni Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

Procjembeni elaborat vrijedi samo za navedenu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju stranaka.

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala. Isto tako nisu rađene posebne kontrole statike građevine, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma/zakupa i slobodnih prostora, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

## **IZJAVA PROCJENITELJA**

1. Pružena usluga je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.
2. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
3. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
4. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
5. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa Zakonom i Pravilnikom te ostalim propisima.
8. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

### **IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:**

Voditelj izrade:

**RATKO MATOTEK**, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
OIB: 40451051005

Stručni suradnik:

**DRAGUTIN MATOTEK**, dipl. ing.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
OIB: 39712570602

# **PRILOZI**

## e-Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KRIŽEVCI  
Stanje na dan: 04.04.2017. 23:30

Katastarska općina: 315338, CUBINEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-930/2014  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 291

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	700/6	VINOGRAD BRDO U BRDU		46		
2.	1031/2	ORANICA VELIKI BREG U GORNJEM POLJU		478		
3.	1032	ORANICA VELIKI BREG U GORNJEM POLJU		288		
4.	1054	ORANICA NADARBINA U GORNJEM POLJU		185		
5.	1060/4	ORANICA OGRADA U GORNJEM POLJU		155		
6.	1060/7	ORANICA OGRADA U GORNJEM POLJU		242		
7.	1109/1	ORANICA RAVNICA U DONJEM POLJU		834		
8.	1205/4	ORANICA OGRADA U SELU		140		
9.	1206/1	KUĆA I DVOR		314		
10.	1243/2	LIVADA STARICA U POLJU		595		
11.	1283/5	LIVADA KRČEVINA U POLJU		329		
		UKUPNO:		3606		

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1 ARISTOTEL D.O.O., OIB: 18247391562, VARAŽDIN, J. KOZARCA 16	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 03.03.2010. broj Z-584/10  Na temelju Ugovora o zajmu GSM/09 od 02.03.2010. ovjerenog kod javnog bilježnika pod br. OV-1958/10 od 02.03.2010.g. i Punomoći od 02.03.2010.g. ovjerene kod javnog bilježnika br. OV-1294/10 od 02.03.2010., uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A radi osiguranja novčane tražbine od 9.054,54 EUR-a, s godišnjom kamatom od 6,82 % plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju NBH na dan praćanja, te s eventualnim ovršnim troškovima,	9.054,54 EUR	



Katastarska općina: 315338, CUBINEC

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 291C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	LANGERHOLZ ANJA, OIB: 08189288616, SLOVENIJA, TRZIN, REBOLJEVA ULICA 031		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.04.2017.

e-Izvod iz katastarskog plana

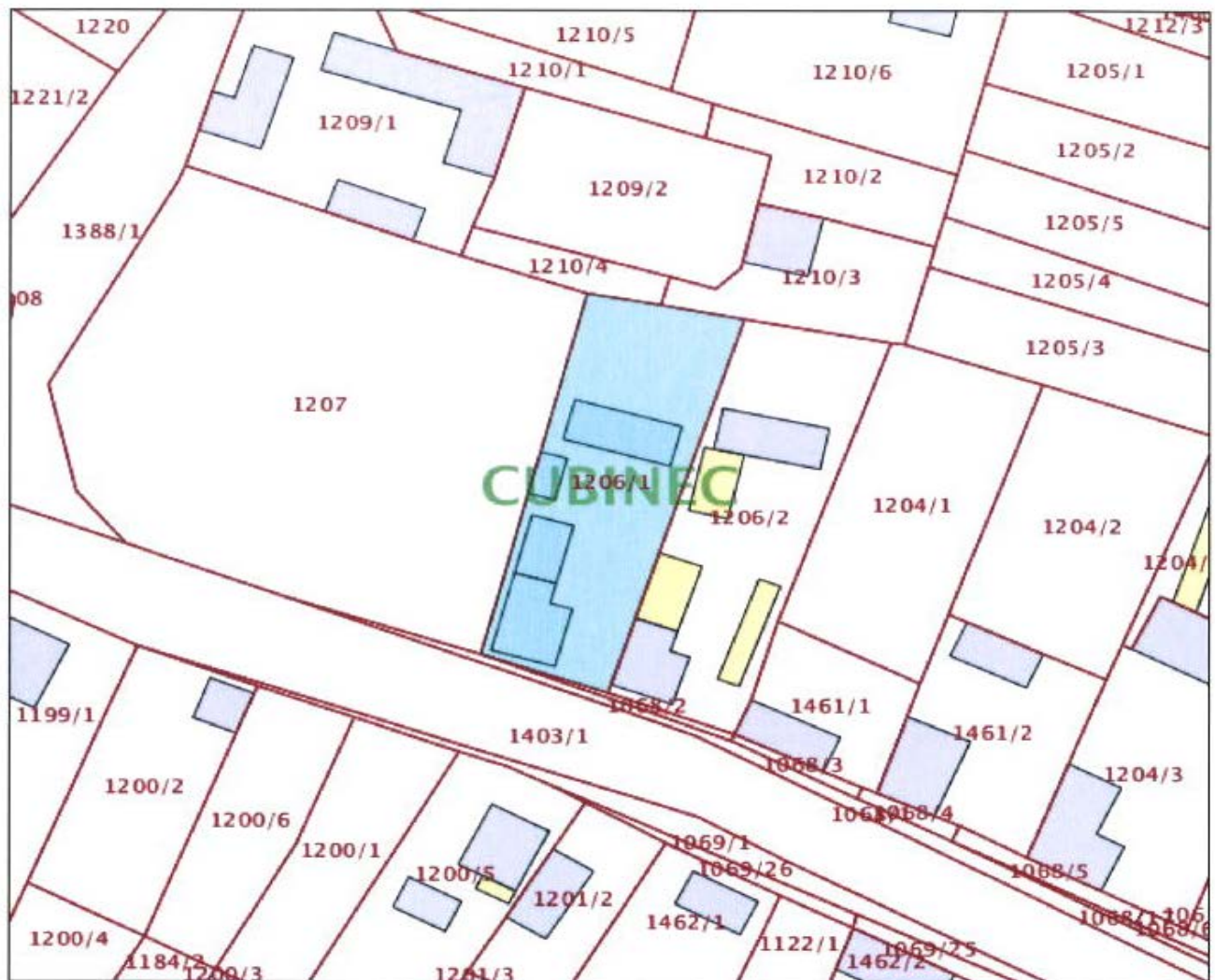


REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000



Datum ispisa: 06.04.2017

## e-Prijepis posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KOPRIVNICA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA KRIŽEVCI

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 05.04.2017. 23:31

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: CUBINEC (Mbr. 315338)

Posjedovni list: 1498

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ARISTOTEL D.O.O., JOSIPA KOZARCA 16, VARAŽDIN (VLASNIK)	18247391562

**Podaci o katastarskim česticama**

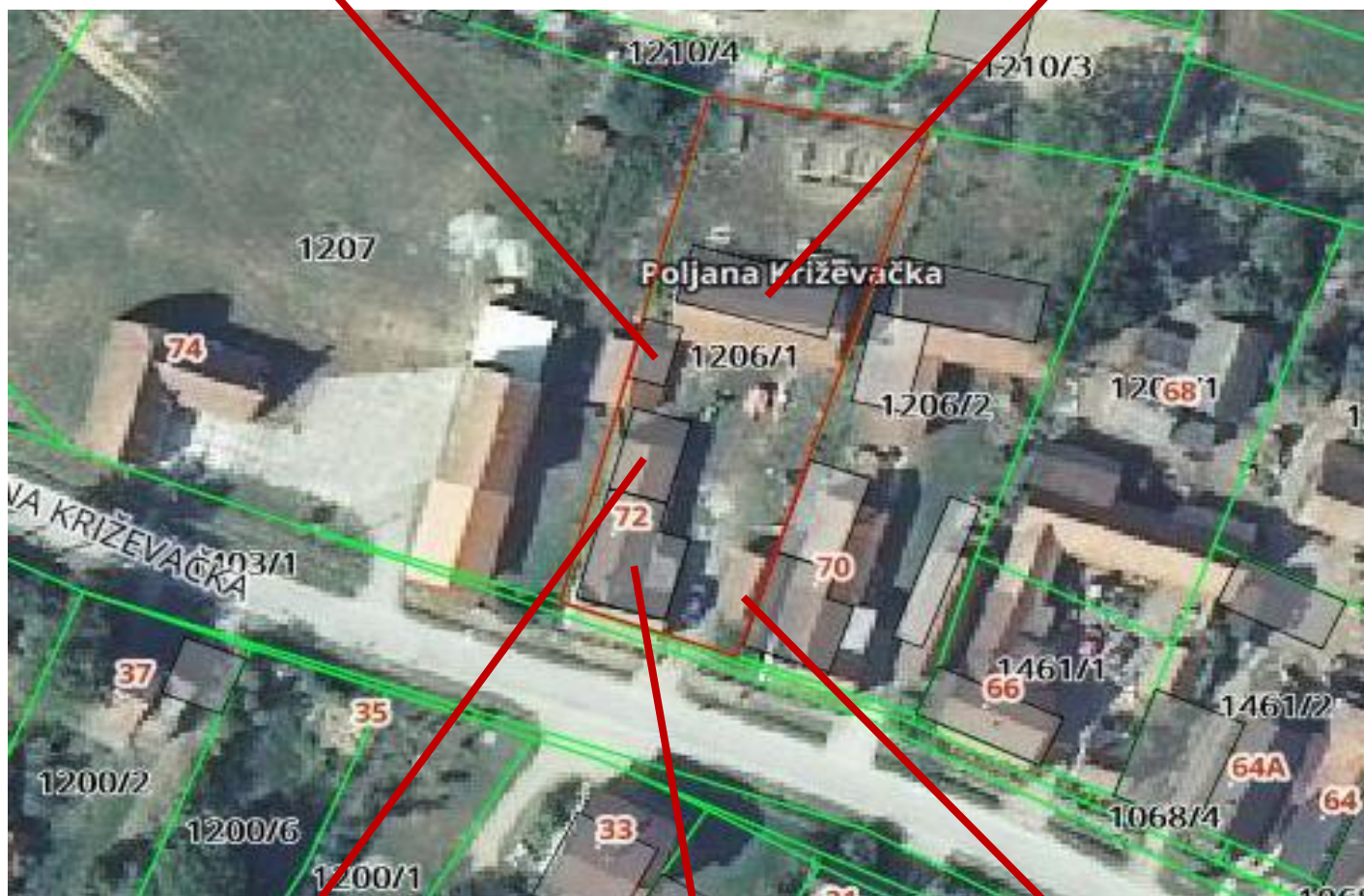
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		534/2	GORNJE POLJE ORANICA	1511 1511	0		
		535	GORNJE POLJE ORANICA	1960 1960	0		
		551/5	GORNJE POLJE ORANICA	3050 3050	0		
		700/6	BRDO VINOGRAD	165 165	7		
		1060/4	GORNJE POLJE ORANICA	838 838	10		
		1101	DOLJ.POLJE ORANICA	1129 1129	0		
		1109/1	DOLJ.POLJE ORANICA	3000 3000	0		
		1205/4	GORNJE POLJE ORANICA	504 504	9		
		1206/1	GORNJE POLJE KUĆA-DVOR	1129 1129	9		
		1243/1	POLJE LIVADA	839 839	0		
		1243/2	POLJE LIVADA	2140 2140	0		
		1283/3	POLJE LIVADA	845 845	0		

## Situacija s prikazom položaja zgrada

**Gospodarska zgrada 2**



**Gospodarska zgrada 3**



**Gospodarska zgrada 1**



**Obiteljska stambena zgrada**



**Zgrada koja se ne uzima u izračun vrijednosti**

Geoportal DGU

