

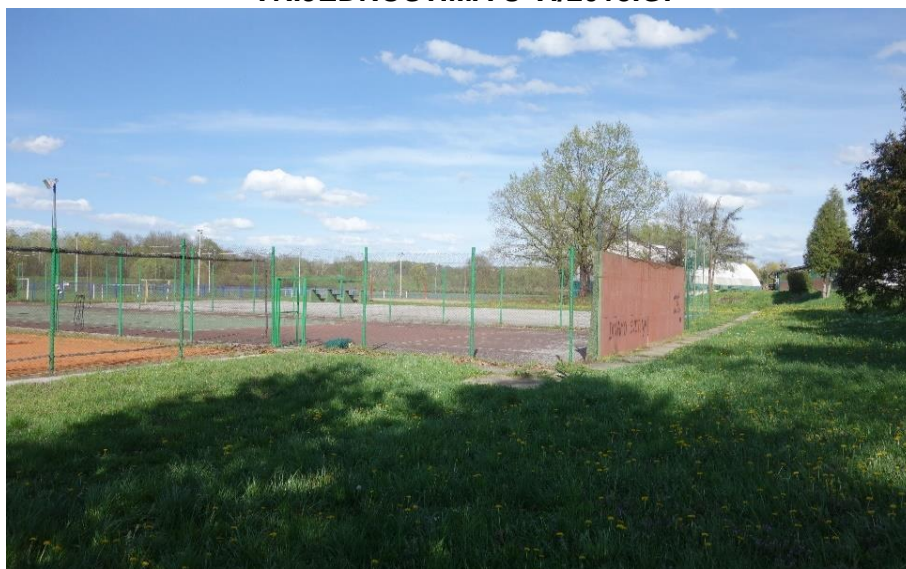
Naručitelj: GLUMINA BANKA d.d. u stečaju
Zagreb, Andrije Hebranga 11
OIB: 82806041381

Predmet: SPORTSKO-REKREACIJSKI KOMPLEKS
Čazma, Omladinska ulica

Identifikacija: k.o. Čazma
zk.ul.br. 2135
zk.č.br. 239/2, 239/4, 239/5, 239/6, 240/1, 240/2

Površina zemljišta: 14.868 m²

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U VI/2018.G.**



Tržišna vrijednost: 1.289.971,75 kn = 174.851,53 EUR



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 12.06.2018. g.



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

Broj: 4 Su-732/14
Zagreb, 14. srpnja 2014. g.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine 28/13) u vezi s člankom 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

r i j e š i o j e

Hrvoje Balijske, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.



PREDSJEDNIK SUDA

Ivan Turudić, univ.spec.crim.

- O tome obavijest:
1. Hrvoje Balijske
 2. Ministarstvo pravosuđa
 3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnina oznaka:

| | |
|----------------------------|--|
| Identifikacija nekretnina: | k.o. Čazma zk.ul.br. 2135 zk.č.br. 239/2, 239/4, 239/5, 239/6, 240/1, 240/2 |
| nekretnina: na lokaciji: | SPORTSKO-REKREACIJSKI KOMPLEKS Čazma, Omladinska ulica |
| Dan kakvoće: | 12.06.2018. |
| Dan vrednovanja: | 12.06.2018. |
| Datum očevida: | 13.04.2018. |

1.2. Popis primjenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

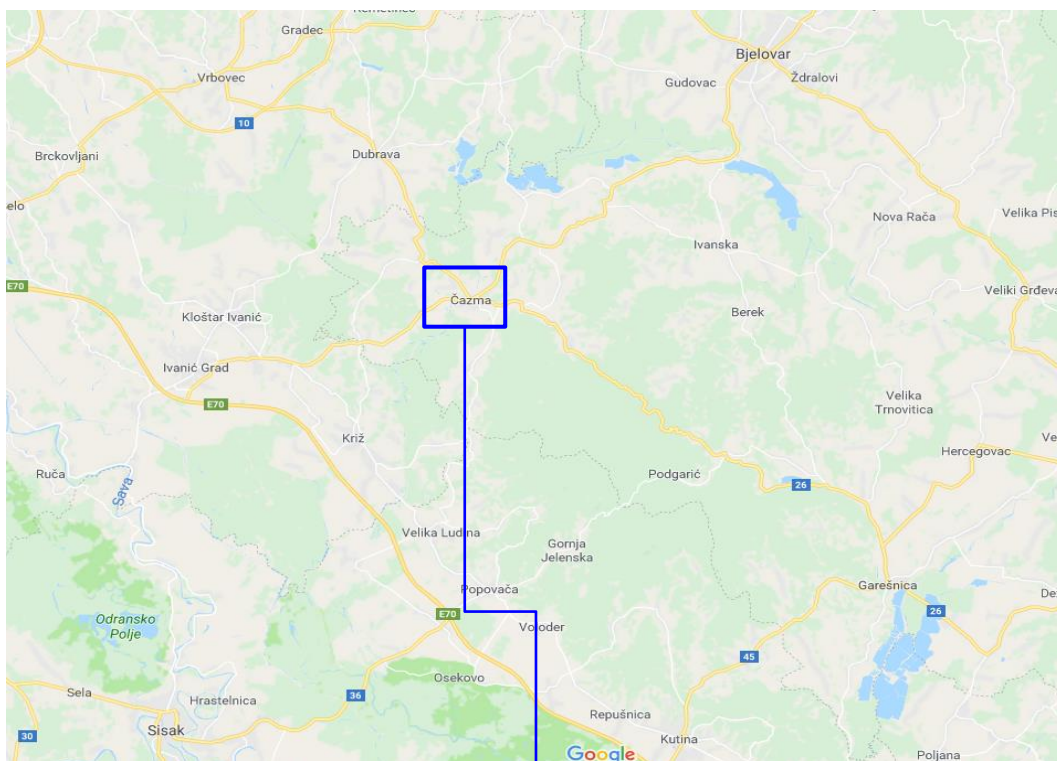
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina
- Pokazatelji troškova građenja 2017 - Hrvatska komora arhitekata

1.3. Ostalo

- Vještaku nije predočena službena identifikacija zemljišnoknjižnih čestica u katastarskom operatu. Identifikacija predmetnih nekretnina u katastarskom operatu izvršena je glede usmene izjave djelatnika stručnih službi grada Čazme.
- Vještaku nije bio omogućen očevid unutaršnjeg dijela pomoćnog ugostiteljskog objekta i pomoćnog sportskog objekta - garderobe. Potpisani vještak izrađuje ovaj elaborat procjene uz pretpostavku da su predmetne nekretnine prosječno uređene i održavane.
- Vještaku nije bio omogućen očevid unutaršnjeg dijela natkrivenog teniskog terena. Potpisani vještak će iz ovog elaborata procjene isključiti tržišnu vrijednost konstrukcije natkrivenog teniskog terena, koja je u naravi demontažna, te će procjenjivati samo pripremljenu betonsku podlogu na kojoj se ista nalazi. Potpisani vještak izrađuje ovaj elaborat procjene uz pretpostavku da je uređenost i održavanje betonske podloge teniskog terena jednaka ostatku sportsko-rekreacijskog kompleksa.

1.4. Opći uvjeti

- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**
- **Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.**



ZEMLJOPISNJA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je glede uvida u pribavljenu dokumentaciju.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu zk. uložka iskazano je:

| | | |
|-----------------------|--|-----------------------------|
| k.o. Čazma | | |
| zk.ul.br. 2135 | | |
| zk.č.br. 239/2 | igralište i parkiralište | 534 čhv |
| | (1 čhv ≈ 3,5966 m ²) | 1.921 m² |
| zk.č.br. 239/4 | igralište i parkiralište | 1 jutro |
| | (1 jutro = 1600 čhv, 1 čhv ≈ 3,5966 m ²) | 80 čhv |
| | | 6.042 m² |
| zk.č.br. 239/5 | put | 78 čhv |
| | (1 čhv ≈ 3,5966 m ²) | 281 m² |
| zk.č.br. 239/6 | svlačionica, ugostiteljski objekt s terasom | 607 čhv |
| | (1 čhv ≈ 3,5966 m ²) | 2.183 m² |
| zk.č.br. 240/1 | oranica | 763 čhv |
| | (1 čhv ≈ 3,5966 m ²) | 2.744 m² |
| zk.č.br. 240/2 | oranica | 472 čhv |
| | (1 čhv ≈ 3,5966 m ²) | 1.698 m² |
| Sveukupno: | | 14.868 m² |

Vlasnik: **GLUMINA BANKA D.D.**
Zagreb

Vlasnički dio: 1/1

Napomena:

- Uvidom u teretovnicu (C) pribavljenog prikaza zk. uložka br. 2135 k.o. Čazma evidentirano je sljedeće:

Uknjižuje se pravo služnosti provoza i prolaza preko čest. 239/5 za korist 239/1 upisane u ul. 1022 iste k.o.

b. Katastarsko stanje

U pribavljenom posjedovnom listu iskazano je:

| | | |
|-----------------------|----------------|------------------|
| k.o. Čazma | | |
| pl.br. 1047 | | |
| k.č.br. 1810/2 | parkiralište | 1.921 m2 |
| k.č.br. 1810/4 | sport. teren | 6.042 m2 |
| k.č.br. 1811 | livada | 1.515 m2 |
| | dvije zgrade | 168 m2 |
| | dvorište | 500 m2 |
| | Ukupno: | 2.183 m2 |
| k.č.br. 1812 | put | 281 m2 |
| k.č.br. 1920 | oranica | 2.945 m2 |
| | livada | 1.472 m2 |
| | Ukupno: | 4.417 m2 |
| Sveukupno: | | 14.844 m2 |

c. Identifikacija i površina zemljišta

Glede uvida u pribavljene z-k i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površini zemljišta u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu minimalno odstupaju, odnosno:

Z.k. operat

Katastarski operat

k.o. Čazma

k.o. Čazma

| zk.č.br. | P (m2) | | k.č.br. | P (m2) | P usvojeno (m2) |
|----------------|---------------|------------|----------------|---------------|-----------------|
| 239/2 | 1.921 | odgovara | 1810/2 | 1.921 | 1.921 |
| 239/4 | 6.042 | odgovara | 1810/4 | 6.042 | 6.042 |
| 239/5 | 281 | odgovara | 1812 | 281 | 281 |
| 239/6 | 2.183 | odgovara | 1811 | 2.183 | 2.183 |
| 240/1 | 2.744 | odgovaraju | 1920 | 4.417 | 2.744 |
| 240/2 | 1.698 | | | | 1.698 |
| Ukupno: | 14.868 | | Ukupno: | 14.844 | 14.868 |

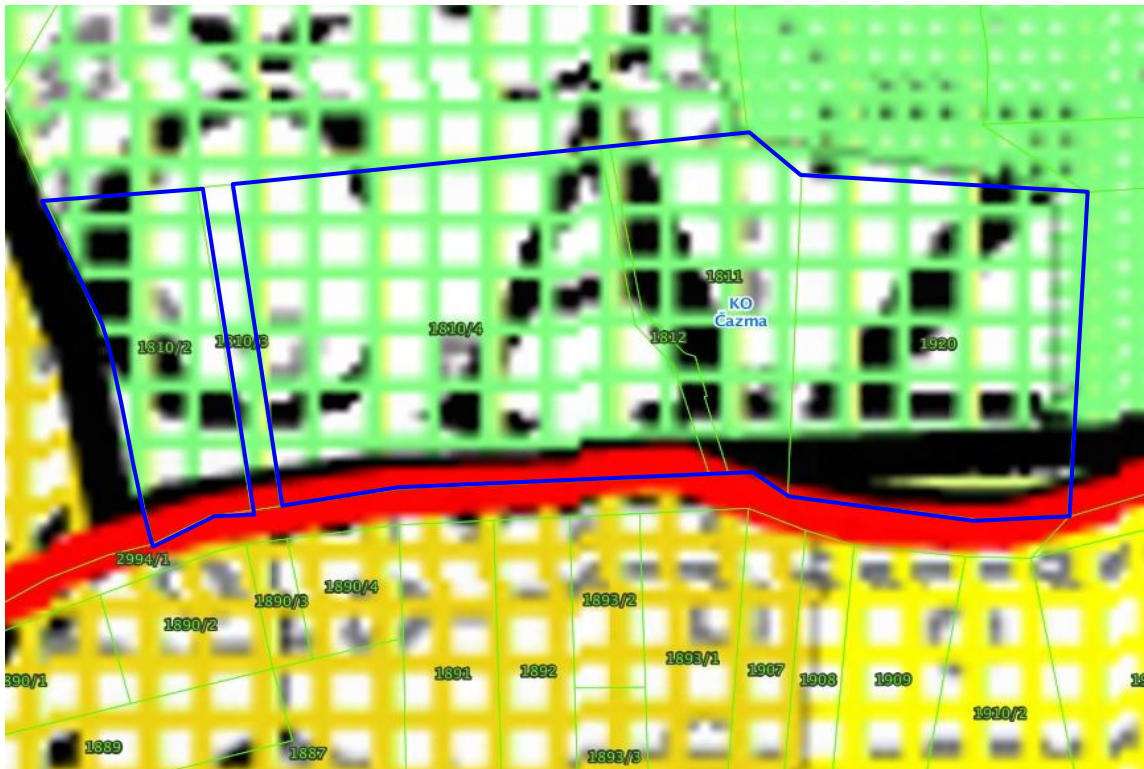
Napomena:

Vještaku nije predočena službena identifikacija zemljišnoknjižnih čestica zemljišta u katastarskom operatu. Glede usmene izjave djelatnika stručnih službi grada Čazme z-k čestice 240/1 i 240/2 k.o. Čazma odgovaraju katastarskoj čestici 1920 k.o. Čazma, a korisniku ovog elaborata prepušta se da od Naručitelja elaborata zatraži službenu identifikaciju čestica zemljišta u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu.

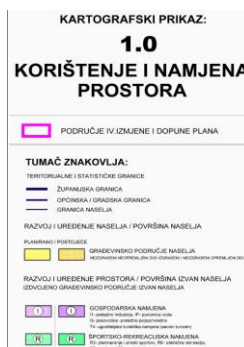
2.2. Prostorno-planski uvjeti

Važeći prostorno-planski uvjeti na dan vrednovanja

Važeći prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u IV. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja grada Čazme dostupnog na web stranici Informatičkog sustava prostornog uređenja <https://ispu.mgipu.hr/>.



IZVOD IZ IV. IZMJENA I DOPUNA PPU GRADA ČAZME



- **Namjena zemljišta:** športsko-rekreacijska namjena (izdvojeno građevinsko područje izvan naselja)
- **Prostorno-planski uvjeti za predmetne čestice zemljišta:**

Uvidom u kartografski prikaz IV. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Čazme utvrđuje se da se predmetne nekretnine u cijelosti nalaze unutar izdvojenog građevinskog područja izvan naselja športsko-rekreacijske namjene.

2.2.1. Kategorija zemljišta: I. kategorija

2.3. Lokacija

Predmetne nekretnine nalaze se u sjevernom dijelu grada Čazme. Lokacija nekretnina izgrađena je pretežno obiteljskim stambenim kućama i kućama za odmor. Predmetne nekretnine udaljene su ca. 500 m od centra grada Čazme, gdje se nalaze objekti javne, društvene i komercijalne namjene. Teren na lokaciji je u blagom padu. Uzduž ulice položena je komunalna infrastruktura - vodovod, plinovod, električna, kanalizacija i telefonija.

2.4. Opis nekretnina

2.4.1. k.o. **Čazma** zk.ul.br. **2135** zk.č.br. **239/2**

a. Parcela

Predmetna čestica zemljišta je pravilnog oblika, neograđena. Teren je u blagom padu. Pristup predmetnoj čestici zemljišta ostvaren je direktno s lokalne prometnice.

b. Objekti vanjskog uređenja

- Košarkaški teren

Opis: Asfalt beton položen na pripremljenu podlogu.

- Asfaltirane manipulativne površine

Opis: Asfalt beton položen na pripremljenu podlogu.

2.4.2. k.o. Čazma zk.ul.br. 2135 zk.č.br. 239/4**a. Parcela**

Predmetna čestica zemljišta je pravilnog oblika, neograđena. Teren je u blagom padu. Pristup predmetnoj čestici zemljišta ostvaren je direktno s lokalne prometnice.

b. Objekti vanjskog uređenja**- Nogometni teren**

Opis: Asfalt beton položen na pripremljenu podlogu.

- Teniski tereni (vanjski)

Opis: Nasipana mljevena opeka na pripremljenu podlogu.

- Odbojkaški teren

Opis: Tartan položen na pripremljenu podlogu.

- Zaštitna ograda sportskih terena

Opis: Obojano čelično pletivo položeno između metalnih stupova.

- Asfaltirane manipulativne površine

Opis: Asfalt beton položen na pripremljenu podlogu.

2.4.3. k.o. Čazma zk.ul.br. 2135 zk.č.br. 239/5**a. Parcela**

Predmetna čestica zemljišta je nepravilnog oblika, neograđena. Teren je u blagom padu. Pristup predmetnoj čestici zemljišta ostvaren je direktno s lokalne prometnice.

b. Objekti vanjskog uređenja**- Asfaltirane manipulativne površine**

Opis: Asfalt beton položen na pripremljenu podlogu.

2.4.4. k.o. Čazma zk.ul.br. 2135 zk.č.br. 239/6

a. Parcela

Predmetna čestica zemljišta je nepravilnog oblika, neograđena. Teren je u blagom padu. Pristup predmetnoj čestici zemljišta ostvaren je direktno s lokalne prometnice.

b. Pomoćni ugostiteljski objekt

Predmetni prizemni pomoćni ugostiteljski objekt izgrađen je ca. 2000. g. Nosiva konstrukcija izvedena je od blok opeke. Pročelja su djelomično ožbukana i obojena, dok je dio pročelja izveden od metalne obloge. Ulazna vrata su drvena, puna. Vanjska stolarija je od PVC-a, ostakljena izo staklom. Krovnište je jednostrešno, obloženo limenim pokrovom. Na objektu je izvedena građevinska limarija, pocinčana. Zgrada nema izveden priključak na plinopskrbu.

c. Objekti vanjskog uređenja

- Teren za odbojku na pijesku

Opis: Sitnozrnati pijesak nasipan na pripremljenu podlogu.

- Asfaltirane manipulativne površine

Opis: Asfalt beton položen na pripremljenu podlogu.

2.4.5. k.o. Čazma zk.ul.br. 2135 zk.č.br. 240/1, 240/2

a. Parcela

Predmetne čestice zemljišta su pravilnog oblika, neograđene. Teren je u blagom padu. Pristup predmetnim česticama zemljišta ostvaren je direktno s lokalne prometnice.

b. Pomoćni sportski objekt - svlačionica

Predmetni prizemni pomoćni sportski objekt, namjene svlačionice, izgrađen je ca. 2000. g. Nosiva konstrukcija izvedena je od blok opeke. Pročelja su ožbukana i obojena. Ulazna vrata su drvena, puna. Vanjska stolarija je drvena, ostakljena ravnim staklom. Krovnište je jednostrešno, obloženo limenim pokrovom.

c. Objekti vanjskog uređenja

- Natkriveni teniski teren

Opis: Lagana montažna konstrukcija položena na asfaltiranu betonsku podlogu.

- Asfaltirane manipulativne površine

Opis: Asfalt beton položen na pripremljenu podlogu.

2.5. Geometrijski podaci

Vještaku nije omogućen očevid unutarnjeg dijela predmetnih nekretnina. Površine se usvajaju glede očitavanja s DOF-a lokacije te kontrolne izmjere vanjskih gabarita u naravi.

2.5.1. Pomoćni ugostiteljski objekt

Tlocrtna površina (P) i neto građevinska površina

| Površina | GBP m ² | k | NGP m ² |
|-------------------|-----------------------|------|-----------------------|
| Prizemlje | 41,93 | 0,80 | 33,54 |
| Natkrivena terasa | 73,10 | 0,95 | 69,45 |
| Ukupno: | 115,03 | | 102,99 |

Korisna vrijednost površine

| Površina | NGP m ² | k | KVP m ² |
|-------------------|-----------------------|------|-----------------------|
| Prizemlje | 33,54 | 1,00 | 33,54 |
| Natkrivena terasa | 69,45 | 0,35 | 24,31 |
| Ukupno: | 102,99 | | 57,85 |

- Građevinska bruto površina

$$\text{GBP} = 115,03 \text{ m}^2$$

- Bruto obujam

$$\text{BO} = 115,03 \quad * \quad 2,60 \quad = \quad 299,07 \text{ m}^3$$

2.5.2. Pomoćni sportski objekt - svlačionica

Tlocrtna površina (P) i neto građevinska površina

| Površina | GBP m ² | k | NGP m ² |
|----------------|-----------------------|------|-----------------------|
| Prizemlje | 31,67 | 0,80 | 25,34 |
| Ukupno: | 31,67 | | 25,34 |

Korisna vrijednost površine

| Površina | NGP m ² | k | KVP m ² |
|----------------|-----------------------|------|-----------------------|
| Prizemlje | 25,34 | 1,00 | 25,34 |
| Ukupno: | 25,34 | | 25,34 |

Građevinska bruto površina

GBP = 31,67 m²

Bruto obujam

BO = 31,67 * 3,00 = 95,02 m³

2.5.3. Objekti vanjskog uređenja

| | | |
|--------------------------------------|-----|----------------------|
| - Košarkaški teren | P = | 425 m ² |
| - Teniski tereni (vanjski) | P = | 1.194 m ² |
| - Nogometni teren | P = | 887 m ² |
| - Natkriveni teniski teren | P = | 718 m ² |
| - Odbojkaški teren | P = | 702 m ² |
| - Teren za odbojku na pijesku | P = | 272 m ² |
| - Asfaltirane manipulativne površine | P = | 2.116 m ² |
| - Zaštitna ograda sportskih terena | L = | 260 m' |

2.6. Legalitet

Uvidom u predloženi prikaz zk. uložka nekretnina evidentirana je zabilježba da za ugostiteljski objekt sagrađen na čestici 239/6 nije priložena uporabna dozvola.

Vještaku nisu predloženi akti za građenje i uporabu, niti rješenje o izvedenom stanju za predmetne građevinske objekte u slučaju da je za iste eventualno pokrenut i proveden postupak ozakonjenja temeljem Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17).

Glede prethodno navedenog, potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi legalitet predmetnih nekretnina. Potpisani vještak izrađuje ovaj elaborat procjene uz pretpostavku da su predmetne nekretnine legalne građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17).

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2018. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije i daljni rast BDP-a.

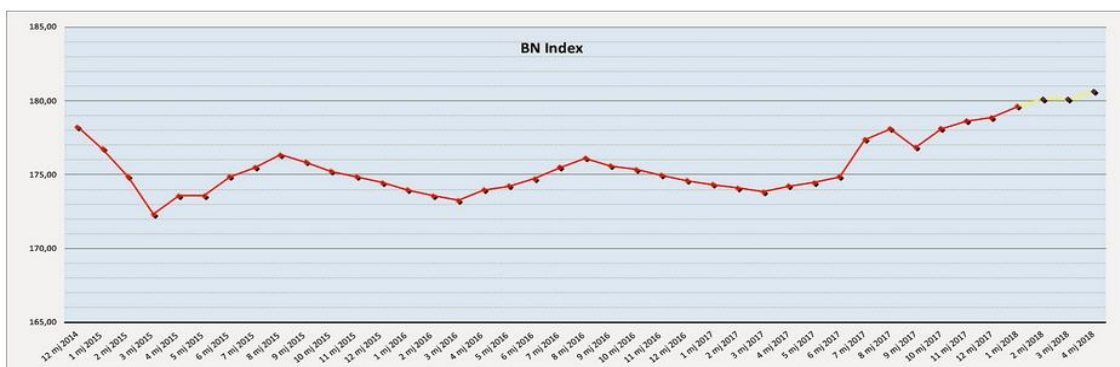
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://burza-nekretnina.net.hr/>.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – 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, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

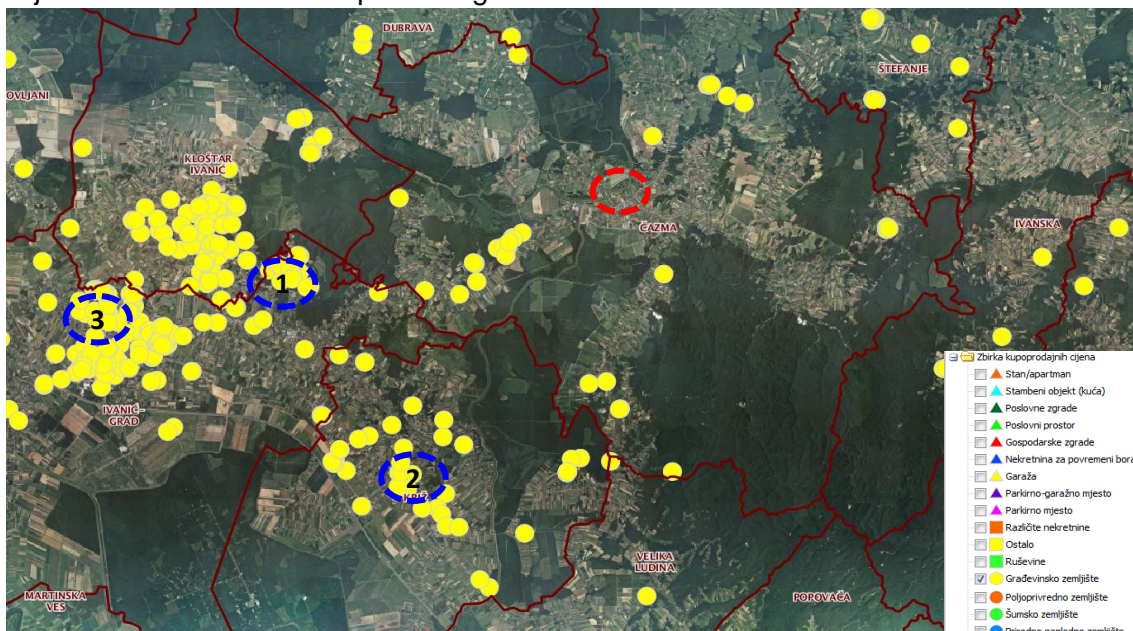
Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine, potpisani vještak odabrao je troškovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Tržišna vrijednost zemljišta

Tržišna vrijednost zemljišta procjenjuje se poredbenom metodom.

4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnina.



Lokacija nekretnina koja su predmet procjene
Poredbene nekretnine

POREDBENO ZEMLJIŠTE 1

| Naziv atributa | | Vrijednost atributa |
|---|--|----------------------------|
| ID ZKC | | 529635 |
| Datum pregleda | | 12.6.2018. |
| Vrsta nekretnine | | GZ - Građevinsko zemljište |
| ID PN (PU) | | 3145329 |
| Vrsta ugovora | | KP - kupoprodaja |
| Ukupna površina nekretnine u prometu (m2) | | 368,00 |
| Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN) | | |
| Vrijednost nekretnine (KN) | | 10.000,00 |
| Datum ugovora | | 10.03.2015 |
| Status podatka | | Preuzeto od PU |

POREDBENO ZEMLJIŠTE 2

| Naziv atributa | | Vrijednost atributa |
|---|--|----------------------------|
| ID ZKC | | 475856 |
| Datum pregleda | | 12.6.2018. |
| Vrsta nekretnine | | GZ - Građevinsko zemljište |
| ID PN (PU) | | 3032745 |
| Vrsta ugovora | | KP - kupoprodaja |
| Ukupna površina nekretnine u prometu (m2) | | 677,00 |
| Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN) | | |
| Vrijednost nekretnine (KN) | | 20.000,00 |
| Datum ugovora | | 06.08.2014 |
| Status podatka | | Preuzeto od PU |

POREDBENO ZEMLJIŠTE 3


| Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena | |
|---|----------------------------|
| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
| ID ZKC | 477557 |
| Datum pregleda | 12.6.2018. |
| Vrsta nekretnine | GZ - Građevinsko zemljište |
| ID PN (PU) | 3214702 |
| Vrsta ugovora | KP - kupoprodaja |
| Ukupna površina nekretnine u prometu (m2) | 1.087,00 |
| Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN) | |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 40.000,00 |
| Datum ugovora | 15.06.2015 |
| Status podatka | Preuzeto od PU |

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

| Redni broj | k.o. | k.č.br. | Vrsta nekretnine | Površina (m2) |
|------------|-------------|---------|-----------------------|---------------|
| 1. | Caginec | 1843/4 | građevinsko zemljište | 368,00 |
| 2. | Križ | 616/2 | građevinsko zemljište | 677,00 |
| 3. | Ivanić-Grad | 790/2 | građevinsko zemljište | 1.087,00 |

| Redni broj | Datum ugovora | Cijena (kn) | Jedinična cijena (kn/m2) |
|------------|---------------|-------------|--------------------------|
| 1. | 10.03.2015. | 10.000,00 | 27,17 |
| 2. | 06.08.2014. | 20.000,00 | 29,54 |
| 3. | 15.06.2015. | 40.000,00 | 36,80 |

| KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA | | | | | | | |
|--|----|------|------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| OZNAKA NEKRETNINE | | | | | 1. | 2. | 3. |
| JEDINIČNA CIJENA c1 | | | | - | 27,17 | 28,18 | 36,69 |
| VRSTA TRANSAKCIJE | | | | | realizacija | realizacija | realizacija |
| | | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE | | | | | | | |
| LOKACIJA | | | | | | | |
| 0,25 | do | 4,00 | 1,00 | 0,95 | 0,95 | 1,05 | |
| | | | | 1,05 | 1,05 | 0,95 | |
| MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA | | | | | | | |
| 0,80 | do | 1,20 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| CESTOVNI PRISTUP | | | | | | | |
| 0,90 | do | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| JAVNI PRIJEVOZ | | | | | | | |
| 0,90 | do | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| KOMUNALNA INFRASTRUKTURA | | | | | | | |
| 0,90 | do | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| OBLIK PARCELE | | | | | | | |
| 0,90 | do | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| VELIČINA PARCELE | | | | | | | |
| 0,80 | do | 1,20 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA | | | | | | | |
| 0,90 | do | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA | | | | | | | |
| (Pravilnik: ČI. 15, Prilozi 6 i 7) | | | | - | | | |
| 0,50 | do | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| OBJEKTI ZA RUŠENJE | | | | | | | |
| 0,90 | do | 1,00 | 1,00 | - | - | - | |
| | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | | | | | | | |
| VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA | | | | | | | |
| KP | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: ČI. 9 i 10, Prilog 4) | | | | | | | |
| I | | | | II | I | I | |
| 0,25 | do | 4,00 | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | 1,25 | 1,00 | 1,00 | |
| AKTI ZA GRAĐENJE | | | | | | | |
| 0,95 | do | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |

| | | | | | | |
|--|----|------|------|---------------|---------------|---------------|
| VLASNIČKA PRAVA | | | | | | |
| 0,90 | do | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.) | | | | | | |
| 0,25 | do | 4,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| | | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Korekcionni koeficijent: | | | | 1,3130 | 1,0500 | 0,9500 |
| Usklađena jedinična cijena c2: | | | | 35,67 | 29,59 | 34,86 |

4.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

| R.br. | k.o. | k.č. | C2 (kn/m2) | +/- avg. (%) |
|------------------------------|-------------|--------|---------------|-----------------|
| 1. | Caginec | 1843/4 | 35,67 | 6,9% |
| 2. | Križ | 616/2 | 29,59 | -11,3% |
| 3. | Ivanić-Grad | 790/2 | 34,86 | 4,5% |
| Prosječna vrijednost: | | | 33,37 | |

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 33,37 \text{ kn/m}^2 \text{ zemljišta} = 4,52 \text{ EUR/m}^2 \text{ zemljišta}$$

4.2.4. Usvojena jedinična cijena zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c = 33,00 \text{ kn/m}^2 \text{ zemljišta}$$

4.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta

k.o. Čazma

| zk.č.br. | P (m2) | | c (kn/m2) | | Tržišna vrijednost |
|-------------------|---------------|---|-----------|---|----------------------|
| 239/2 | 1.921 | * | 33,00 | = | 63.379,29 kn |
| 239/4 | 6.042 | * | 33,00 | = | 199.395,50 kn |
| 239/5 | 281 | * | 33,00 | = | 9.257,65 kn |
| 239/6 | 2.183 | * | 33,00 | = | 72.043,49 kn |
| 240/1 | 2.744 | * | 33,00 | = | 90.558,79 kn |
| 240/2 | 1.698 | * | 33,00 | = | 56.020,64 kn |
| Sveukupno: | 14.868 | | | | 490.655,37 kn |

4.3. Troškovi gradnje

4.3.1. Jedinična cijena građenja

Za određivanje jedinične cijene građenja vještak je koristio kao mjerodavne podatke o cijeni građenja iskazane u tablici "Pokazatelji troškova građenja - 2017" (Hrvatska komora arhitekata).

Pokazatelji troškova građenja - 2017

Postojeći udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

| Vrsta zgrade | Poslovne zgrade | | Medicinske ustanove | | Osnovne škole i opće srednje škole | | Srednje stručne škole | | Vrtići | | Sportske dvorane (27/45) | | Obiteljske kuće jedinstavnog standarda | | Stambeni nivoi srednjeg standarda | | Višestambene zgrade srednjeg standarda | | Domići za stanje | | Hoteli standarda | | Industrijski objekti | | |
|--|-----------------|-------------|---------------------|-------------|------------------------------------|-------------|-----------------------|-------------|--------------|-------------|--------------------------|-------------|--|-------------|-----------------------------------|-------------|--|---------------|------------------|-------------|------------------|-------------|----------------------|-------------|------|
| | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | u grupi | ukupno | |
| 300 Zgrada - građevinska konstrukcija | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 310 Građevina jama | 1,8 | 1,4 | 2,3 | 1,6 | 1,9 | 1,5 | 1,4 | 1,0 | 1,7 | 1,3 | 2,3 | 1,8 | 3,5 | 3,0 | 1,7 | 1,4 | 4,7 | 4 | 2,3 | 1,6 | 3,3 | 2,3 | 3,4 | 2,6 | |
| 320 Temeljenje | 11,1 | 8,5 | 12,6 | 8,9 | 14,7 | 11,3 | 12,6 | 8,9 | 15,1 | 11,9 | 16,3 | 12,6 | 9,8 | 8,4 | 9,0 | 7,2 | 6,0 | 4,8 | 14,7 | 10,1 | 6,5 | 4,4 | 23,6 | 17,7 | |
| 330 Vanišnji zidovi | 33,3 | 25,4 | 26,9 | 19,0 | 32,3 | 24,8 | 28,7 | 20,3 | 30,2 | 23,7 | 21,9 | 16,9 | 39,1 | 33,6 | 33,9 | 27,2 | 29,7 | 23,6 | 24,1 | 16,6 | 17,9 | 12,2 | 27,1 | 20,4 | |
| 340 Unutarnji zidovi | 18,8 | 14,3 | 22,0 | 15,5 | 14,7 | 11,3 | 13,8 | 9,8 | 18,1 | 14,2 | 11,7 | 9,0 | 13,9 | 11,9 | 17,3 | 13,9 | 19,1 | 15,1 | 25,0 | 17,2 | 24,2 | 16,5 | 11,4 | 8,6 | |
| 350 Stropovi | 16,8 | 12,8 | 17,5 | 12,4 | 11,5 | 8,8 | 12,4 | 8,8 | 4,9 | 3,9 | 5,7 | 4,4 | 18,4 | 15,8 | 19,2 | 15,4 | 22,3 | 17,7 | 13,5 | 9,3 | 22,9 | 15,6 | 4,4 | 3,3 | |
| 360 Krovovi | 12,6 | 9,6 | 12,7 | 9,0 | 18,6 | 14,3 | 23,4 | 16,5 | 23,3 | 18,3 | 28,7 | 22,2 | 12,5 | 10,7 | 14,2 | 11,4 | 10,6 | 8,4 | 15,4 | 10,6 | 7,5 | 5,1 | 27,4 | 20,6 | |
| 370 Građevinske ugradnje | 0,9 | 0,7 | 1,2 | 0,8 | 0,9 | 0,7 | 2,3 | 1,8 | 2,9 | 2,3 | 6,2 | 4,8 | - | - | 1,3 | 1,0 | 1,5 | 1,2 | 0,7 | 0,5 | 14,0 | 9,5 | - | - | |
| 390 Ostale građevinske konstrukcije | 4,7 | 3,6 | 4,8 | 3,4 | 5,4 | 4,1 | 5,4 | 3,8 | 3,8 | 3,0 | 7,2 | 5,6 | 2,8 | 2,4 | 3,4 | 2,7 | 6,1 | 4,8 | 4,3 | 3,0 | 3,7 | 2,5 | 2,7 | 2,0 | |
| Ukupno | 100,0 | 76,3 | 100,0 | 70,6 | 100,0 | 76,7 | 100,0 | 70,7 | 100,0 | 78,6 | 100 | 77,2 | 100,0 | 85,9 | 100,0 | 80,1 | 100,0 | 79,3 | 100,0 | 68,8 | 100 | 68,2 | 100,0 | 75,2 | |
| 400 Instalacije | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 410 Otvodnja, vodovod, plin | 15,2 | 3,6 | 17,1 | 5,0 | 14,7 | 3,4 | 14,5 | 4,2 | 29,4 | 6,3 | 23,8 | 5,4 | 34,6 | 4,9 | 36,6 | 7,3 | 36,7 | 7,6 | 31,1 | 9,7 | 25,2 | 8,0 | 12,8 | 3,2 | |
| 420 Grijanje | 24,1 | 5,7 | 8,2 | 2,4 | 20,4 | 4,8 | 14,0 | 4,1 | 26,5 | 5,7 | 29,4 | 6,7 | 41,7 | 5,9 | 25,1 | 5,0 | 24,9 | 5,2 | 12,7 | 4,0 | 18,7 | 5,9 | 13,1 | 3,2 | |
| 430 Instalacije za obradu zraka | 8,7 | 2,1 | 16,7 | 4,9 | 10,8 | 2,5 | 15,2 | 4,5 | 10,3 | 2,2 | 17,2 | 3,9 | 0,1 | 0,0 | 13,1 | 2,6 | 2,4 | 0,5 | 10,1 | 3,2 | 15,5 | 4,9 | 4,9 | 1,2 | |
| 440 Jaka stuja | 31,6 | 7,5 | 32,1 | 9,4 | 31,2 | 7,3 | 30,6 | 9,0 | 27,1 | 5,8 | 22,4 | 5,1 | 19,8 | 2,8 | 20,6 | 4,1 | 21,1 | 4,4 | 22,9 | 7,1 | 16,7 | 5,3 | 33,4 | 8,3 | |
| 450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije | 12,7 | 3,0 | 12,2 | 3,6 | 6,5 | 1,5 | 8,0 | 2,3 | 5,5 | 1,2 | 3,7 | 0,8 | 3,8 | 0,5 | 4,4 | 0,9 | 1,9 | 0,4 | 11,6 | 3,6 | 2,9 | 0,9 | 4,4 | 1,1 | |
| 460 Transportni uređaji | 3,0 | 0,7 | 6,8 | 2,0 | 3,8 | 0,9 | 3,1 | 0,9 | 0,3 | 0,1 | 1,8 | 0,4 | - | - | - | - | 12,7 | 2,6 | 3,8 | 1,2 | 8,4 | 2,7 | 3,1 | 0,8 | |
| 470 Posebna postrojenja za korištenje | 1,5 | 0,4 | 2,5 | 0,7 | 7,0 | 1,6 | 7,8 | 2,3 | 0,1 | - | 0,4 | 0,1 | - | - | - | - | 0,2 | - | 7,4 | 2,3 | 12,2 | 3,9 | 27,6 | 6,8 | |
| 480 Automatska zgrade | 2,8 | 0,7 | 4,1 | 1,2 | 3,6 | 0,8 | 6,7 | 2,0 | - | - | 0,8 | 0,2 | - | - | - | - | - | - | 0,2 | 0,1 | - | - | 0,7 | 0,2 | |
| 490 Ostale instalacije | 0,2 | 0,0 | 0,3 | 0,09 | 2,0 | 0,5 | 0,1 | 0,0 | 0,8 | 0,2 | 0,5 | 0,1 | - | - | 0,2 | - | - | - | 0,2 | 0,1 | 0,4 | 0,1 | - | - | |
| Ukupno | 100,0 | 23,7 | 100 | 29,4 | 100,0 | 23,3 | 100,0 | 29,3 | 100,0 | 21,4 | 100,0 | 22,8 | 100,0 | 14,1 | 100 | 19,9 | 100,0 | 20,700 | 100,0 | 31,2 | 100 | 31,8 | 100,0 | 24,8 | |
| Hrvatska | kn | € | kn | € | kn | € | kn | € | kn | € | kn | € | kn | € | kn | € | kn | € | kn | € | kn | € | kn | € | kn |
| od | 4900 | 608 | 5250 | 700 | 4850 | 627 | 4550 | 607 | 5150 | 687 | 5300 | 707 | 3000 | 400 | 3100 | 413 | 3300 | 427 | 3950 | 527 | 3950 | 527 | 3950 | 713 | 2900 |
| srednji | 5.800 | 773 | 6.500 | 867 | 5.900 | 787 | 5.800 | 773 | 6.200 | 827 | 6.400 | 853 | 3.250 | 433 | 3.450 | 460 | 3.750 | 500 | 4.550 | 607 | 6.300 | 840 | 3.400 | 453 | |
| do | 8100 | 1030 | 7500 | 1000 | 7200 | 960 | 7500 | 1000 | 7300 | 973 | 7500 | 1007 | 3450 | 460 | 3800 | 507 | 4650 | 620 | 5.300 | 707 | 8650 | 1153 | 3750 | 500 | |
| bazir | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

7,5 kcal/50 kn, 1 kvadrat 2016

Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart. Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

Pripremio: Zdravo Handak

4.3.2. Predmetne nekretnine

4.3.2.1. k.o. **Čazma** zk.ul.br. **2135** zk.č.br. **239/6**

a. Pomoćni ugostiteljski objekt

| GBP (m ²) | BO (m ³) |
|--------------------------|-------------------------|
| 115,03 | 299,07 |

Površine i volumeni:

Troškovi građenja:

Jedinična cijena građenja bez PDV-a: 2.600,00 kn/m² GBP

Cijena gradnje nove građevine:

Ngv = 2.600,00 * 115,03 = 299.071,50 kn

- Umanjenje zbog starosti građevine:

| | |
|---|-------|
| * G - godina adaptacije: | 2000 |
| * Starost: | 18 |
| * OVK - održivi vijek korištenja: | 60 g. |
| * G/OVK = | 0,30 |
| * OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja: | |

FK matrica:

| A | B | C | FK |
|---|---|---|-----|
| 4 | 3 | 3 | 4,0 |

OOVK: 35,0% u = 65,0%

Sadašnja vrijednost građevine:

Sgv = 299.071,50 * (1 - 0,65) = 104.675,03 kn

b. Uzgredni troškovi:

U1 - Planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, ishođenje dozvola

U1 = 299.071,50 * 2,5% = 7.476,79 kn

U2 - Stručni nadzor nad građenjem

U2 = 299.071,50 * 2,0% = 5.981,43 kn

U3 - Komunalni i vodni doprinos

Kd = 299,07 * 21,00 = 6.280,50 kn

Vd = 299,07 * 5,63 = 1.683,77 kn

c. Komunalni priključci

Trošak komunalnih priključaka izračunava se glede važećih cijena komunalnih priključaka i procjenjenog angažiranih kapaciteta mreže, te ocjenjenih troškova izvedbe instalacija za priključivanje na predmetnu komunalnu infrastrukturu.

| | | | |
|---------------------|---------|-----------|---------------------|
| Električna energija | 8 kW * | 1.350,00 | 10.800,00 kn |
| Plinopskrba | 1 kom * | 10.000,00 | 10.000,00 kn |
| Vodoopskrba | 1 kom * | 7.500,00 | 7.500,00 kn |
| Odvodnja | 1 kom * | 9.500,00 | 9.500,00 kn |
| Ukupno: | | | 37.800,00 kn |

| | |
|----------------|----------------------|
| UKUPNO: | 163.897,52 kn |
|----------------|----------------------|

- Vanjsko uređenje

| Objekti vanjskog uređenja | Količina | c (kn/j.m.) | u (%) | Sgv |
|------------------------------------|----------|----------------|----------|---------------------|
| Teren za odbojku na pijesku | 272,00 | 80,00 | 20% | 17.408,00 kn |
| Asfaltirane manipulativne površine | 512,00 | 120,00 | 25% | 46.080,00 kn |
| Ukupno vanjsko uređenje: | | | | 63.488,00 kn |

- Privremena vrijednost nekretnine prema troškovnoj metodi

| | |
|--------------------------------------|----------------------|
| Zemljište | 72.043,49 kn |
| Troškovi gradnje i uzgredni troškovi | 163.897,52 kn |
| Vanjsko uređenje | 63.488,00 kn |
| Ukupno: | 299.429,02 kn |

4.3.2.2. k.o. **Čazma** zk.ul.br. **2135** zk.č.br. **240/1, 240/2**

a. Pomoćni sportski objekt - svlačionica

GBP
(m2)
31,67

BO
(m3)
95,02

Površine i volumeni:

Troškovi građenja:

Jedinična cijena građenja bez PDV-a: 2.600,00 kn/m2 GBP

Cijena gradnje nove građevine:

Ngv = 2.600,00 * 31,67 = 82.348,50 kn

- Umanjenje zbog starosti građevine:

* G - godina adaptacije: 2000
 * Starost: 18
 * OVK - održivi vijek korištenja: 60 g.
 * G/OVK = 0,30
 * OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

| A | B | C | FK |
|---|---|---|-----|
| 4 | 3 | 3 | 4,0 |

OOVK: 35,0% u = 65,0%

Sadašnja vrijednost građevine:

Sgv = 82.348,50 * (1 - 0,65) = 28.821,98 kn

b. Uzgredni troškovi:

U1 - Planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, ishođenje dozvola

U1 = 82.348,50 * 2,5% = 2.058,71 kn

U2 - Stručni nadzor nad građenjem

U2 = 82.348,50 * 2,0% = 1.646,97 kn

U3 - Komunalni i vodni doprinos

Kd = 95,02 * 21,00 = 1.995,37 kn

Vd = 95,02 * 5,63 = 534,95 kn

UKUPNO: 35.057,98 kn

- Vanjsko uređenje

| Objekti vanjskog uređenja | Količina | c (kn/j.m.) | u (%) | Sgv |
|------------------------------------|----------|----------------|----------|----------------------|
| Natkriveni teniski teren | 717,99 | 140,00 | 20% | 80.414,88 kn |
| Asfaltirane manipulativne površine | 530,00 | 120,00 | 25% | 47.700,00 kn |
| Ukupno vanjsko uređenje: | | | | 128.114,88 kn |

- Privremena vrijednost nekretnine prema troškovnoj metodi

| | |
|--------------------------------------|----------------------|
| Zemljište | 146.579,43 kn |
| Troškovi gradnje i uzgredni troškovi | 35.057,98 kn |
| Vanjsko uređenje | 128.114,88 kn |
| Ukupno: | 309.752,29 kn |

4.3.2.3. k.o. **Čazma** zk.ul.br. **2135** zk.č.br. **239/2**

- Vanjsko uređenje

| Objekti vanjskog uređenja | Količina | c (kn/j.m.) | u (%) | Sgv |
|------------------------------------|----------|----------------|----------|---------------------|
| Košarkaški teren | 425,00 | 120,00 | 20% | 40.800,00 kn |
| Asfaltirane manipulativne površine | 360,00 | 120,00 | 25% | 32.400,00 kn |
| Ukupno vanjsko uređenje: | | | | 73.200,00 kn |

- Privremena vrijednost nekretnine prema troškovnoj metodi

| | |
|------------------|----------------------|
| Zemljište | 63.379,29 kn |
| Vanjsko uređenje | 73.200,00 kn |
| Ukupno: | 136.579,29 kn |

4.3.2.4. k.o. **Čazma** zk.ul.br. **2135** zk.č.br. **239/4**

- Vanjsko uređenje

| Objekti vanjskog uređenja | Količina | c (kn/j.m.) | u (%) | Sgv |
|------------------------------------|----------|----------------|----------|--------------|
| Nogometni teren | 887,00 | 120,00 | 20% | 85.152,00 kn |
| Teniski tereni (vanjski) | 1.194,00 | 90,00 | 20% | 85.968,00 kn |
| Odbojkaški teren | 702,00 | 130,00 | 20% | 73.008,00 kn |
| Zaštitna ograda sportskih terena | 260,00 | 130,00 | 15% | 28.730,00 kn |
| Asfaltirane manipulativne površine | 610,00 | 120,00 | 25% | 54.900,00 kn |

Ukupno vanjsko uređenje: 327.758,00 kn

- Privremena vrijednost nekretnine prema troškovnoj metodi

| | |
|------------------|---------------|
| Zemljište | 199.395,50 kn |
| Vanjsko uređenje | 327.758,00 kn |

Ukupno: 527.153,50 kn

4.3.2.5. k.o. **Čazma** zk.ul.br. **2135** zk.č.br. **239/5**

- Vanjsko uređenje

| Objekti vanjskog uređenja | Količina | c (kn/j.m.) | u (%) | Sgv |
|------------------------------------|----------|----------------|----------|-------------|
| Asfaltirane manipulativne površine | 104,00 | 100,00 | 25% | 7.800,00 kn |

Ukupno vanjsko uređenje: 7.800,00 kn

- Privremena vrijednost nekretnine prema troškovnoj metodi

| | |
|------------------|-------------|
| Zemljište | 9.257,65 kn |
| Vanjsko uređenje | 7.800,00 kn |

Ukupno: 17.057,65 kn

SVEUKUPNO: 1.289.971,75 kn

4.4. Prilagodba tržišnoj vrijednosti

Potpisani vještak izvršiti će prilagodbu privremene vrijednosti nekretnine korištenjem uobičajenih parametara prilagodbe koji nisu određeni Zakonom i Pravilnikom, ali se u nedostatku podataka i indeksnih nizova propisanih Zakonom i Pravilnikom, i dalje koriste u stručnoj praksi procjene tržišne vrijednosti nekretnina kod primjene troškovne metode.

$$k = K_{vg} * (1 + K_l + K_p + O_s + K_{spec}) * K_t$$

| | | |
|-------|---|------|
| Kvg | koeficijent za vrstu građevine | 1,00 |
| Kl | lokacija i kvaliteta komunalne uređenosti | 0,00 |
| Kp | korisna površina | 0,00 |
| Os | opće stanje objekta | 0,00 |
| Kspec | posebni korekcionni koeficijent | 0,00 |
| Kt | koeficijent ponude i potražnje | 1,00 |

| | |
|---------------------------------------|-------------|
| k - koeficijent za prilagodbu: | 1,00 |
|---------------------------------------|-------------|

$$T_v = 1,00 * 1.289.971,75 \text{ kn} = 1.289.971,75 \text{ kn}$$

4.5. Tržišna vrijednost nekretnina

| Oznaka parcele | | Površina (m ²) | Tržišna vrijednost (T _v) | |
|----------------|----------|-------------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| k.o. | zk.č.br. | | | |
| Čazma | 239/2 | 1.921 | 136.579,29 kn | 18.512,88 EUR |
| Čazma | 239/4 | 6.042 | 527.153,50 kn | 71.453,97 EUR |
| Čazma | 239/5 | 281 | 17.057,65 kn | 2.312,11 EUR |
| Čazma | 239/6 | 2.183 | 299.429,02 kn | 40.586,64 EUR |
| Čazma | 240/1 | 2.744 | 309.752,29 kn | 41.985,93 EUR |
| Čazma | 240/2 | 1.698 | | |
| Ukupno: | | 14.868 | 1.289.971,75 kn | 174.851,53 EUR |

$$c = 86,76 \text{ kn /m}^2 \text{ zemljišta} = 11,76 \text{ EUR /m}^2 \text{ zemljišta}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK**5.1. Predmet procjene**

nekretnina: **SPORTSKO-REKREACIJSKI KOMPLEKS**
 na lokaciji: **Čazma, Omladinska ulica**

k.o. **Čazma**
 zk.ul.br. **2135**
 zk.č.br. **239/2, 239/4, 239/5, 239/6, 240/1, 240/2**

5.2. Vlasnik

GLUMINA BANKA D.D.
Zagreb

Vlasnički dio: 1/1

5.3. Površina zemljišta

P = 14.868 m²

5.4. Površina zgrada

| | KVP m² | NGP m² | GBP m² | BO m³ |
|---------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Pomoćni ugostiteljski objekt | 57,85 | 102,99 | 115,03 | 299,07 |
| Pomoćni sportski objekt - svlačionica | 25,34 | 25,34 | 31,67 | 95,02 |
| Ukupno: | 83,19 | 128,33 | 146,70 | 394,09 |

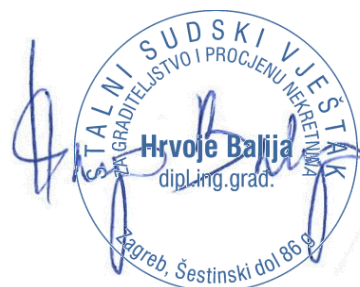
5.5. Tržišna vrijednost nekretnina

T_v = 1.289.971,75 kn = 174.851,53 EUR

c = 86,76 kn /m² zemljišta = 11,76 EUR /m² zemljišta

Zagreb, 12.06.2018. g.

Tečaj HNB: 1 EUR = 7,377526 kn



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
 Sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ČAZMA
Stanje na dan: 27.05.2018. 22:45

Katastarska općina: 303780, ČAZMA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2135

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|--|----------|------|----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 239/2 | IGRALIŠTE I PARKIRALIŠTE NAD ČESMOM | | 534 | | |
| 2. | 239/4 | IGRALIŠTE I PARKIRALIŠTE NAD ČESMOM | 1 | 80 | | |
| 3. | 239/5 | PUT NAD ČESMOM | | 78 | | |
| 4. | 239/6 | SVLAČIONICA, UGOSTITELJSKI OBJEKT SA TERASOM I DVORIŠTE NAD ČESMOM | | 607 | | |
| 5. | 240/1 | ORANICA KOD ČESME | | 763 | | |
| 6. | 240/2 | ORANICA KOD ČESME | | 472 | | |
| | | UKUPNO: | 1 | 2534 | | |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|------------|
| 1.1 | Z-760/97. Zabilježuje se da za ugostiteljski objekt sagrađen na čest. 239/6 nije priložena dozvola za upotrebu. | ZABILJEŽBA |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 GLUMINA BANKA D.D. , ZAGREB | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|-------|-----------|
| 1. | | | |
| 1.1 | Z-806/97. Uknjižuje se pravo služnosti provoza i prolaza preko čest.239/5 za korist čest. 239/1 upisane u ul. 1022 iste k.o. | | SLUŽNOST |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.05.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA ČAZMA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.04.2018. 23:26

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČAZMA (Mbr. 303780)

Posjedovni list: 1047

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-------------|
| 1/1 | GLUMINA BANKA D.D., ZAGREB 0, 10000 ZAGREB | 82806041381 |

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/m ² | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|---|-----|--------------------------|--|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 1810/2 | ULICA OMLADINSKA | 1921 | 9 | | |
| | | | PARKIRALIŠTE | 1921 | | | |
| | | 1810/4 | ULICA OMLADINSKA | 6042 | 9 | | |
| | | | SPORT.TEREN | 6042 | | | |
| | | 1811 | ULICA OMLADINSKA | 2183 | 9 | | |
| | | | LIVADA | 1515 | | | |
| | | | DVIJE ZGRADE | 168 | | | |
| | | | DVORIŠTE | 500 | | | |
| | | 1812 | ULICA OMLADINSKA | 281 | 9 | | |
| | | | PUT | 281 | | | |
| | | 1920 | OGRADA | 4417 | 9 | | |
| | | | ORANICA | 2945 | | | |
| | | | LIVADA | 1472 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 14844 | | | |

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



Čazma, Omladinska ulica

Predmetni sportsko-rekreacijski kompleks



Predmetni pomoćni ugostiteljski objekt





Predmetni pomoćni ugostiteljski objekt



Predmetni sportski objekt—
svlačionica



Predmetni sportski objekt—
svlačionica



Objekti vanjskog uređenja—
košarkaški teren



Objekti vanjskog uređenja—
nogometni teren



Objekti vanjskog uređenja—
teniski tereni (vanjski)



Objekti vanjskog uređenja—
odbojkaški teren



Objekti vanjskog uređenja—
teren za odbojku na pijesku



Objekti vanjskog uređenja—
natkriveni teniski teren



Objekti vanjskog uređenja—
asfaltirane i manipulativne povr-
šine

