

Broj predmeta: St-177/2020

ARS 03-74/2025

PROCJEMBENI ELABORAT

NEKRETNINE: Poslovna zgrada (proizvodno-skladišna), pomoćne zgrade i zemljište
LOKACIJA: Željeznička ulica 15, Tomaševac Biškupečki, čkbr. 1349 k.o. Sveti Ilija
NARUČITELJ: AGN-OAK Brothers d.o.o. u stečaju, Željeznička ulica 15, Tomaševac Biškupečki
SVRHA: Stečajni postupak



Tržišna vrijednost

Poslovna zgrada (proizvodno-skladišna), pomoćne zgrade i zemljište, Željeznička ulica 15, Tomaševac Biškupečki, čkbr. 1349 k.o. Sveti Ilija

242.000,00 €

Varaždin, 24.06.2025.

Izradio :

Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i
procjenu nekretnina



SADRŽAJ

- RJEŠENJE - IMENOVANJE SUDSKOG VJEŠTAKA
- 1. UVOD I OPĆI PODACI
- 2. OPIS I ZATEČENO STANJE NEKRETNINE
- 3. ISKAZ POVRŠINE
- 4. ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- 5. PROCJENA ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA
- 6. PROCJENA GRAĐEVINA - PRIHODOVNA METODA
- 7. METODA ZA POTPORU I PROVJERU REZULTATA - TROŠKOVNA METODA
- 8. REZIME
- 9. VLASNIČKA DOKUMENTACIJA

RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



Republika Hrvatska
 Županijski sud u
 Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednika suda
 Broj: 4 Su-273/2022-4
 Varaždin, 19. rujna 2022.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20., 21/22. i 60/22.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, Fabijanska 23, OIB: 90892878742, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, rješenjem broj 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 24. listopada 2022.

Obrazloženje

1. Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (presliku rješenja o ponovnom imenovanju iz prethodnog mandata pod brojem 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje pod poslovnim brojem: Klasa: 034-04/22-03/6 Ur.broj: 341-25-05/8-22-393928 od 12. rujna 2022., popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za period od 4. svibnja 2022. do 4. svibnja 2023.).
2. Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.
3. Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. Aleksandar Samac, Varaždin, Fabijanska 23
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Varaždin
5. u spis

RJEŠENJE TVRTKE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNICE SUDA

Broj: 4 Su-428/2021-4
Varaždin, 12. siječnja 2022.

Predsjednica Trgovačkog suda u Varaždinu Marija Levanić-Škerbić odlučujući povodom zahtjeva za imenovanje stalnim sudskim vještakom nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu Pravilnik) donosi,

RJEŠENJE

- I Društvu ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, OIB: 96795844378, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Trgovačkog suda u Varaždinu.
- II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Aleksandar Samac dipl. ing. građ.

Obrazloženje

Društvo ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, podnijelo je zahtjev za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu te je uz zahtjev priložena dokumentacija propisana Pravilnikom.

Ispitavši osnovanost zahtjeva utvrđeno je da je tvrtka ARSING d.o.o. Varaždin, registrirana u Trgovačkom sudu u Varaždinu za obavljanje djelatnosti vještačenja, te da tvrtka ima zaposlenog sudskog vještaka iz područja graditeljstva Aleksandra Samac dipl. ing. građ.

Sud je utvrdio da se protiv društva ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđivano za kazneno djelo.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, proizlazi da su ispunjeni svi zakonski uvjeti za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu na vrijeme od 4 (četiri) godine, te je stoga temeljem čl. 126. Zakona o sudovima i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDSJEDNICA SUDA
Marija Levanić-Škerbić

Dokument je elektronički potpisan:
MARIJA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ

Vrijeme potpisivanja:
12-01-2022
14:51:40



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
2.5.4.10=910048020370380738103101
U=VARAŽDIN
OU=LEVANIĆ ŠKERBIĆ
O=MARIJA
CN=MARIJA LEVANIĆ ŠKERBIĆ

1. UVOD I OPIS

1.1. Opis zadatka:

Temeljem zahtjeva za procjenom nekretnine od naručitelja Općinski sud u Varaždinu, B. Radić 2, Varaždin, izraditi će se ovaj elaborat procjene tržišne vrijednosti nekretnine - Poslovna zgrada (proizvodno-skladišna), pomoćne zgrade i zemljište na lokaciji Željeznička ulica 15, Tomaševac Biškupečki, čkbr. 1349 k.o. Sveti Ilija.

Dana 17.06.2025. godine izvršen je uviđaj na predmetnoj nekretnini, kojom prilikom je napravljen pregled iste te su utvrđeni svi relevantni parametri na temelju kojih će se izraditi procjena. Unutarnji pregled pomoćne zgrade kod ulaza, dijela poslovne zgrade i dvije pomoćne zgrade nije bio omogućen. Građevine trenutno nisu u funkciji, odnosno u istima se trenutno ne obavlja poslovna djelatnost.

Imovinsko-pravna dokumentacija, tereti i vlasništvo nekretnine nisu predmet procjene, te stoga nisu niti provjeravani, a u konačnici ne predstavljaju relevantan podatak koji bi mogao imati utjecaj na vrijednost nekretnine. Zbog toga se procjena ne dotiče eventualnih tereta niti vlasništva, osim navođenja trenutnog vlasnika u vrijeme procjene - konstatacije trenutnog stanja.

1.1. Identifikacija nekretnine:

Predmet ove procjene je nekretnina: **Poslovna zgrada (proizvodno-skladišna), pomoćne zgrade i zemljište, Željeznička ulica 15, Tomaševac Biškupečki, čkbr. 1349 k.o. Sveti Ilija:**

1.1.1. zk.ul. 276 k.o. Sveti Ilija

1. čkbr. 1349 Kerče

DVORIŠTE	8192 m2
POSLOVNA ZGRADA, Tomaševac Biškupečki, Željeznička ulica 15	917 m2
POSLOVNA ZGRADA	31 m2
UKUPNO:	9140 m2

Vlasništvo: pod B Vlastovnica

1. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom AGN-OAK BROTHERS D.O.O. U STEČAJU, ŽELJEZNIČKA ULICA 15, TOMAŠEVEC BIŠKUPEČKI, TURČIN

2.1 Temeljem zapisnika broj Z-4989/2018/276 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 13.11.2020.g. pod brojem Z-14949/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE PREDSTEČAJNOG POSTUPKA, na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Varaždinu posl. br. St-177/2020-11 od 13. studenog 2020.

2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom VINAG D.O.O., DUŽICA, DUŽICA 181D

Tereti: ; teret je naveden u zk.ul. 276 k.o. Sveti Ilija pod "C".

Osvrt na stanje u gruntovnici:

Na čestici se osim navedenih građevina nalaze i dograđeni dijelovi poslovne zgrade, te dvije pomoćne zgrade koje nisu navedene u gruntovnici. Oznaka zemljišta je usklađena. Površine zemljišta i građevina su približno usklađene.

1.2. Legalitet građevina na čkbr. 1349 k.o. Sveti Ilija:

U zk.ul. 276 k.o. Sveti Ilija su zabilježbe:

pod 1.1.: zabilježuje se da je za: POSLOVNA ZGRADA, TOMAŠEVEC BIŠKUPEČKI, ŽELJEZNIČKA ULICA 15 sa 917 m2 sagr. na čkbr. 1349 u A priloženo: 1. Uporabna dozvola , odnosno potvrda glavnog projekta, KLASA: UP/I-361-04/07-01/48, URBROJ: 2186-05-04-07-4, izdano od Republike Hrvatske Ureda državne uprave u Varaždinskoj županiji Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, dana: 01.06.2007.

pod 2.1.: zabilježuje se da za evidentiranje građevine: POSLOVNA ZGRADA površine 31 m2 sagr. na čkbr. 1349 u katastru nije priložena uporabna dozvola.

U ispu.mgipu.hr pregledniku je vidljivo da je za predmetnu česticu izdano:

Građevinska dozvola Klasifikacijska oznaka UP/I-361-03/04-01/153, Datum rješavanja 28.07.2004., Urudžbeni broj akta 2186-05-04-04-3, Način rješavanja zahtjev usvojen, Datum pravomoćnosti akta 17.01.2005, Namjena građevine poslovne namjene Peradarnik,

Rješenje o izvedenom stanju Klasifikacijska oznaka UP/I-361-07/13-01/10349, Datum rješavanja 20.03.2017., Urudžbeni broj akta, Način rješavanja: zahtjev usvojen, Namjena građevine mješovite namjene (stambeno poslovna).

Projektna dokumentacija za izdano Rješenje o izvedenom stanju nije dostavljena.

Poslovna zgrada je dijelom (površine 917 m²) upisana i ucrтана u zk. dokumentaciju. Pomoćna zgrada kod ulaza je upisana i ucrтана u zk dokumentaciju. Dograđeni dijelovi poslovne zgrade (površine cca 247 m²) i dvije pomoćne zgrade (površine cca 41 m², i 52 m²) nisu ucrтani ni upisani u zk. dokumentaciju.

Zaključno, obzirom na opisane činjenice, za potrebe izrade ove procjene će se pretpostaviti da su ucrтane i upisane građevine legalne, a preostale dogradnje i dvije pomoćne zgrade nisu legalne. U nastavku izrade procjene će se vrijednost nekretnine umanjiti za procijenjeni iznos troška legalizacije nelegalnih građevina, pod pretpostavkom da je iste moguće legalizirati.

1.3. Definicija tržišne vrijednosti i metode procjene:

Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile. Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama vrijednosti procjene nekretnina NN 105/2015 (na snazi od 26.06.2014. godine).

Osnovne propisane i odabrane metode za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine su:

- za zemljište **POREDBENA METODA**,
- za poslovne zgrade (proizvodno-skladište), pomoćne zgrade **PRIHODOVNA METODA**,
- metoda za potporu i provjeru rezultata **TROŠKOVNA METODA**.

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH (Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31, od 08.05.2023.godine) vrijednost nekretnine se za vrijednosti do 1.000 € zakružuje na cijele brojeve, vrijednosti od 1.000 € do 10.000 € na cijele desetice, vrijednosti od 10.000 € do 100.000 € zaokružuje na cijele stotice, vrijednosti od 100.000 € do 1.000.000 € se zaokružuju na cijele tisućice, a vrijednosti od 1.000.000 € se zaokružuju na cijele desettisućice.

Dan vrednovanja i dan kakvoće: 17.06.2025. godine.

1.4. Napomene:

Napomena: Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnine. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

1.5. Opće napomene:

Vizuelni pregled nekretnine izvršen je očevitom na terenu i temelj za izradu ovog elaborata su utvrđene činjenice i ocjena kvalitete sa lica mjesta.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata. U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost. Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

1.6. Podaci o procjenitelju:

Osoba određena za provođenje građevinskog vještačenja je stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina **Aleksandar Samac dipl.ing.građ., Arsing d.o.o. Fabijanska 23, Varaždin.**

1.7. Popis primjenjenih propisa te literature:

- Zakon o građevinskom zemljištu (NN RH br.53/90)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Svi važeći normativi i propisi u graditeljstvu u RH
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji“ (mgipu.hr)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 112/17, 36/19)
- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica , Zagreb 2016. godine-
- Procjena vrijednosti nekretnine i sve oko toga, Šebalj, Šarić, Begić, Bijelić, Štefanić, Njegovan, Kolarić, Dimčić, Zagreb 2018. godine

2. OPIS I ZATEČENO STANJE NEKRETNINE

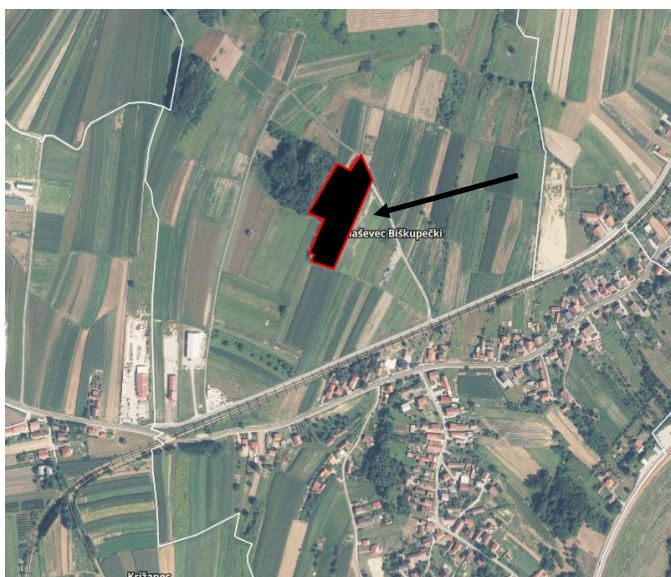
2.1. Zemljište čkbr. 1349 k.o. Sveti Ilija

Zemljište čkbr. 1349 k.o. Sveti Ilija je smještena u sjevernom dijelu naselja na području Gospodarske zone Tomaševac Biškupečki - Križanec, zapadno od makadamske prometnice. Prilaz do čestice je makadamskom prometnicom sa istočne strane. U okolici si neizgrađena zemljišta, u naravi oranice i livade, a zapadno je pošumljeno zemljište. Naselje Tomaševac Biškupečki je smješteno cca 220 m južnije. Teren je približno vodorave nivelete. Ograđeno trošnom ogradom.

Oblik čkbr. 1349 k.o. Sveti Ilija je izduženi nepravilni, smjera pružanja sjever-jug. Dimenzije čestice su: duljina od cca 154 do 185 m, širina od cca 35 do cca 67 m.

Površina čestice je prikazana u t.1.1. te u t.3. a prema podatku iz zk.uložaka.

Na slici 1 prikazana je karta lokacije, na slici 2 položaj i oblik predmetnog zemljišta čkbr. 1349 k.o. Sveti Ilija.



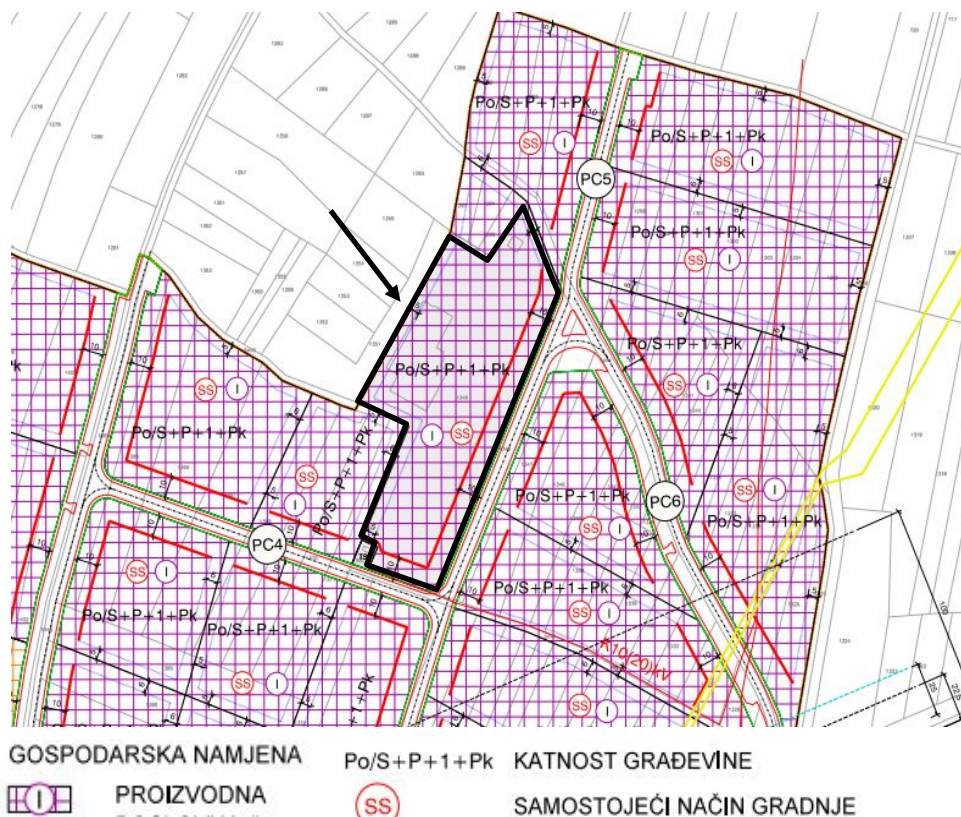
Slika 1. - karta lokacije - predmetno zemljište je označeno crno



Slika 2. - Prikaz iz Geoportal preglednika - čkbr. 1349 k.o. Sveti Ilija je uokvirena crveno

2.2. POLOŽAJ OBZIROM NA PROSTORNI PLAN

Iz podataka u PPUO Sveti Ilija - 2. Izmjene i dopune - karta 5b-1. - GOSPODARSKA ZONA TOMAŠEVAC BIŠKUPEČKI - KRIŽANEC S ELEMENTIMA UPU-a, NAČIN I UVJETI GRADNJE (izvor <https://zzpuvz.hr/opcina-sveti-ilija>) vidljivo je da se predmetno zemljište oznake čkbr. 1349 k.o. Sveti Ilija nalazi unutar građevinskog područja naselja i to u zoni GOSPODARSKE NAMJENE - PROIZVODNA (Slika 3).



Slika 3. - Prikaz iz PPUO Sveti Ilija - 2. Izmjene i dopune - karta 5b-1. - predmetno zemljište je uokvireno crno

Dozvoljeni broj etaža iznosi $Po+P+1+Pk$, Max.Koef. izgrađenosti za gradnju samostojećih građevina za čkbr. 1349 k.o. Sveti Ilija iznosi 0,40, Max. Koef. iskoristivosti iznosi $0,40 \times 3,50 = 1,40$.

2.3. OSVRT NA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA

- Prema Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), kategorije zemljišta su:

 1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
 2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
 3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
 4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

Zemljište čkbr. 1349 k.o. Sveti Ilija se svrstava u 1. kategoriju (zemljište koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje).

2.4. Poslovna zgrada (proizvodno-skladišna)

Katnost zgrade :	Prizemlje
Pristup :	s industrijskog dvorišta
Godina izgradnje / uređenja:	nepoznato, prema izgledu i ktima za građenje / uporabu: gradnja oko 1980. godine, dogradnja i uređenje oko 2007. godine i 2017. godine, prosjek oko 2000. godine
Komunalni priključci:	pretp. vodovodna, električna mreža, septička taložnica
Vanjske dimenzije:	max. cca 52x16 + 33,00x10,00 m
Temelji objekta :	armiranobetonski
Nosivi zidovi:	armiranobetonski elementi, metalna ispuna, dijelom zidana konstrukcija, dijelom čelična konstrukcija sa metalnom ispunom
Međukatne konstrukcije :	nema
Krovnna konstrukcija :	čelični rešetkasti nosači, dijelom drvena konstrukcija
Krov :	pokrovni lim
Razdjelni zidovi :	zidani
Obrada zidova :	dijelom ožbukano bez završne obloge, dijelom neožbukano, dijelom limeni paneli
Obrada stropova :	neožbukano
Podovi :	betonska podloga, cementna glazura
Ulazna vrata :	dio PVC, dio PVC rolo vrata, dio cerada
Unutarnja vrata :	nepoznato
Prozori :	drveni, ostakljeni običnim staklima, PVC ostakljeni dvostrukim izolacijskim staklom
Zaštita prozora :	nema
Instalacije :	pretp. vodovodna instalacija, odvodnja, elektroinstalacije - sve jednostavni razvodi
Obrada pročelja zgrade :	manjim dijelom ožbukano bez završnog sloja, ostalo limena obloga i neožbukano
Odvodnja oborinskih voda :	vertikale odvodnje, odvodnja u okoliš
Dizalo:	ne
Uređenje okoliša zgrade:	pristupni put je betoniran
Energetski razred:	nema, nepoznato

Opći dojam: **Dijelom nezavršeno, jedostavnog stupnja opremljenosti, dijelom trošno i za adaptaciju. Dio dograđenih građevina na sjeverozapadnom dijelu zgrade je trošno i nije za uporabu (dimenzija cca 7,00x6,00 + 10,00x7,50 m, površine 117 m²), pa je iste dijelove potrebno ukloniti.**

Zatečeno stanje održavanja : neodržavano, dijelom trošno

FOTODOKUMENTACIJA POSLOVNE ZGRADE (PROIZVODNO-SKLADIŠNA):

vanjski i unutarnji izgled:





Dio dograđenih građevina na sjeverozapadnom dijelu zgrade je trošno i nije za uporabu (dimenzija cca 7,00x6,00 + 10,00x7,50 m, površine 117 m²) - za uklanjanje



2.5. Pomoćna zgrada (drvena građevina)

Godina izgradnje: nepoznato, oko 2000. godine

Katnost: prizemlje

Temelji: armiranobetonski, nadtemelji zidani NF opekom

Hidroizolacija poda: izvedena

Termoizolacija poda: nepoznato, pretp. izvedena

Nosiva konstrukcija: drvena - oblice

Međukatna konstrukcija: pretp. drvena

Krovn konstrukcija + pokrov: dvostrešna, pokrovni lim

Limarija: pocinčani lim, obojen

Vanjska stolarija (prozori): drveni, dvostruko obično staklo

Ulazna vrata: drvena, dijelom ostakljena

Obrada zidova: pretp. drvo, neobrađeni

Obrada podova: pretp. keramika, glazura, okoliš kamene ploče (mozaik)

Unutarnja stolarija: nepoznato, pretp. drvena

Grijanje: pretp. nema

Klima: nema

Instalacije: pretp. instalacije električne energije - jednostavni razvod

Infrastruktura: pretp. elektro priključak,

Opći dojam: prosječno, slabije održavano. Unutrašnjost građevine nije bilo moguće pregledati. Pretpostavka da je unutrašnjost jednostavnijeg stupnja opremljenosti. Nema vidljivih tragova oštećenja na vanjskom dijelu građevine.

FOTODOKUMENTACIJA POMOĆNE ZGRADE - drvena građevina:**2.6. Pomoćna zgrada (2 zidane građevine)**

Godina izgradnje: nepoznato, prosjek oko 2000. godine

Katnost: prizemlje

Temelji: armiranobetonski

Hidroizolacija poda: pretp. izvedena

Termoizolacija poda: nepoznato, pretp. izvedena

Nosiva konstrukcija: zidana i armiranobetonski elementi

Međukatna konstrukcija: pretp. nema

Krovna konstrukcija + pokrov: jednostrešna, pokrovni lim

Limarija: nema

Vanjska stolarija (prozori): PVC, dvostruko izolacijsko staklo

Ulazna vrata: PVC, dijelom ostaklena, rolo garažna vrata

Obrada zidova: pretp. ožbukano, nebojani

Obrada podova: pretp. glazura

Unutarnja stolarija: pretp. nema

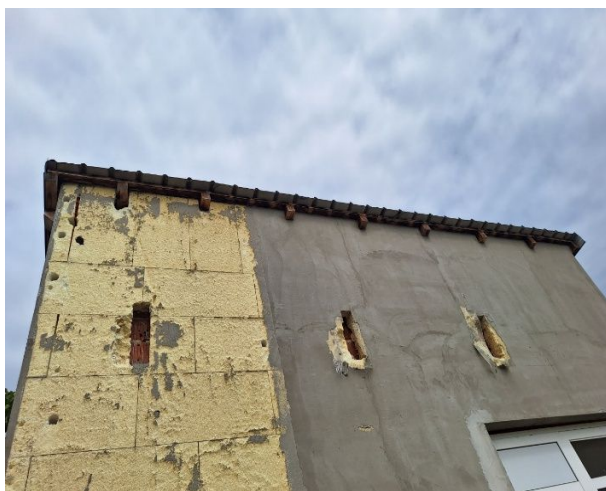
Grijanje: pretp. nema

Klima: nema

Instalacije: pretp. instalacije električne energije - jednostavni razvod

Opći dojam: prosječno, slabije održavano. Dijelom nedovršeno (nedostavje završna obrada fasade i na dijelu termoizolacije nema sloja za izravnavanje. Unutrašnjost građevina nije bilo moguće pregledati. Pretpostavka da je unutrašnjost jednostavnijeg stupnja opremljenosti. Nema vidljivih tragova oštećenja na vanjskom dijelu građevine.

FOTODOKUMENTACIJA - pomoćne zgrade (2 zidane građevine):



2.7. Vanjsko uređenje

Kolni i pješački prilaz te radno manipulativne površine su izbetonirane u površini cca 1830 m². Ostatak parcele je zatravnjen. Prema makadamskoj prometnici su metalna klizna rešetkasta vrata, a prema ostalim česticama je žičana jednostavna ograda na metalnim / betonskim stupovima u trošnom stanju.

FOTODOKUMENTACIJA - Vanjsko uređenje:





3. ISKAZ KORISNE POVRŠINE

Za potrebe obračuna korisnih vrijednosti površina (KVP) te za izračun odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se korisna površina proračunata prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u dodatku A Pravilnika o metodama procjene nekretnina (čl. 7) .

- površine građevina su izvedene iz izmjere sa internetskih preglednika, na licu mjesta a za zemljište iz zk.ul. 276 k.o. Sveti Ilija.

3.1. Poslovna zgrada (proizvodno-skladišna)

r.br.	opis	bruto površina (m2)	odnos neto/bruto	neto površina (m2) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površina KVP (m2)
PRIZEMLJE, v = cca 3,50-4,00 m						
1.	proizvodno-skladišni prostor (legalno)	917,00	1,15	797,39	0,50	398,70
2.	proizvodno-skladišni prostor (zidano - nelegalno)	247,00	1,15	214,78	0,50	107,39
3.	umanjenje za trošni dio građevine površine cca 117 m2	-117,00	1,15	-101,74	0,50	-50,87
UKUPNO PRIZEMLJE		1.047,00		910,43		455,22
SVEUKUPNO:		1.047,00		910,43		455,22

*napomena: trošni dograđeni dijelovi (dimenzija cca 7,00x6,00 + 10,00x7,50 m) površine 117 m2 na sjevernom dijelu građevine su neupotrebivi pa se neće uzeti u obzir

GRAĐEVINSKE POVRŠINE I OBUJAM:

KVP (korisna vrijednost površine):	455,22 m2
netto građevinska površina (bez koef.):	910,43 m2
brutto građevinska površina:	1.047,00 m2
bruto volumen - legalni dio:	3.668,00 m3
bruto volumen - nelegalno dio:	864,50 m3

3.2. Pomoćna zgrada (drvena građevina)

r.br.	opis	bruto površina (m2)	odnos neto/bruto	neto površina (m2) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površina KVP (m2)
PRIZEMLJE, v = 2,40 - 4,00 m						
1.	pomoćni prostori (porta, kancelarija) (cca 5,65x5,50 = 31,08 m2)	31,08	1,30	23,91	1,00	23,91
UKUPNO PRIZEMLJE		31,08		23,91		23,91
SVEUKUPNO:		31,08		23,91		23,91

GRAĐEVINSKE POVRŠINE I OBUJAM:

KVP (korisna vrijednost površine):	23,91 m2
netto građevinska površina (bez koef.):	23,91 m2
brutto građevinska površina:	31,08 m2
bruto volumen:	105,67 m3

3.3. Pomoćne zgrade (2 zidane građevine) - nelegalno

r.br.	opis	bruto površina (m2)	odnos neto/bruto	neto površina (m2) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površina KVP (m2)
PRIZEMLJE, v = cca 2,50-4,00 m						
1.	spremište, v=cca 2,50 m (7,50x5,50 = 41,25 m2)	41,25	1,25	33,00	0,50	16,50
2.	spremište, v=cca 4,00 m (9,50x5,50 = 52,25 m2)	52,25	1,25	41,80	0,50	20,90
UKUPNO PRIZEMLJE		93,50		74,80		37,40
SVEUKUPNO:		93,50		74,80		37,40

GRAĐEVINSKE POVRŠINE I OBUJAM:KVP (korisna vrijednost površine): **37,40 m2**

netto građevinska površina (bez koef.):	74,80 m2
--	-----------------

brutto građevinska površina: **93,50 m2**bruto volumen - nelegalno: **358,88 m3****3.4. Zemljište čkbr. 1349 k.o. Sveti Ilija:**

r.br.	vrsta zemljišta	K.O.	POVRŠINA čhv	POVRŠINA m ²
1.	čkbr. 1349 - građevinsko 1. ktg	Sveti Ilija	-	9.140,00
Ukupno:				9.140,00

3.5. Podjela prostora ovisno o namjeni:Proizvodno-skladišni prostori (NGP): **1.009,14 m2**

*napomena: (zbroy t.3.1. +3.2.+3.3.): 910,43+23,91+74,80
= 1009,14 m2

Radno-manipulativne površine iznose 1830 m2

bruto volumen ukuno - legalno: **3.773,67 m3**bruto volumen ukuno - nelegalno: **1.223,38 m3**

4. ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

(izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

BN Komentar 17.4.2025.

Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenih nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

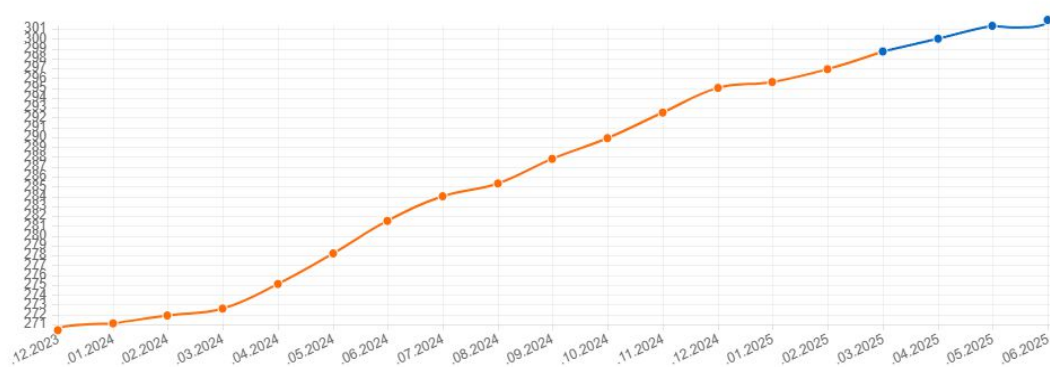
Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljani projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno poštožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

*Molimo korisnike da kod korištenja ovih podataka navedu izvor Burza nekretnina

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.



BN indeks 04/2025

298,7

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,64%

Promjena u odnosu na godinu dana

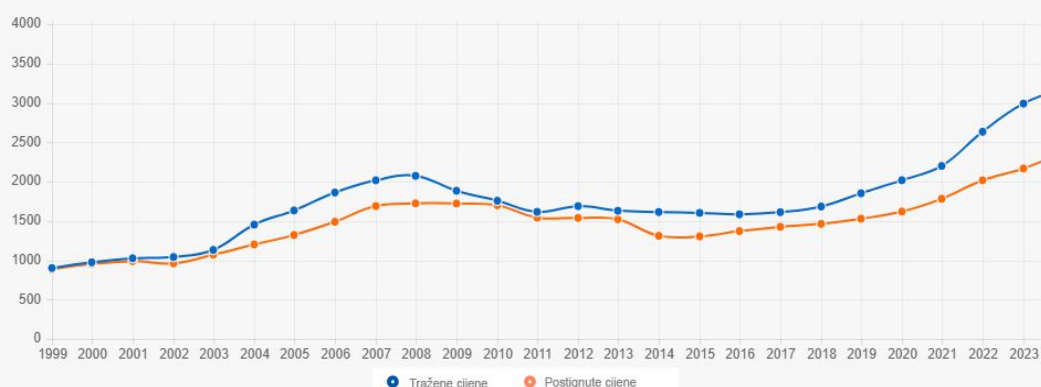
9,60%

U odnosu na početak godine

9,07%

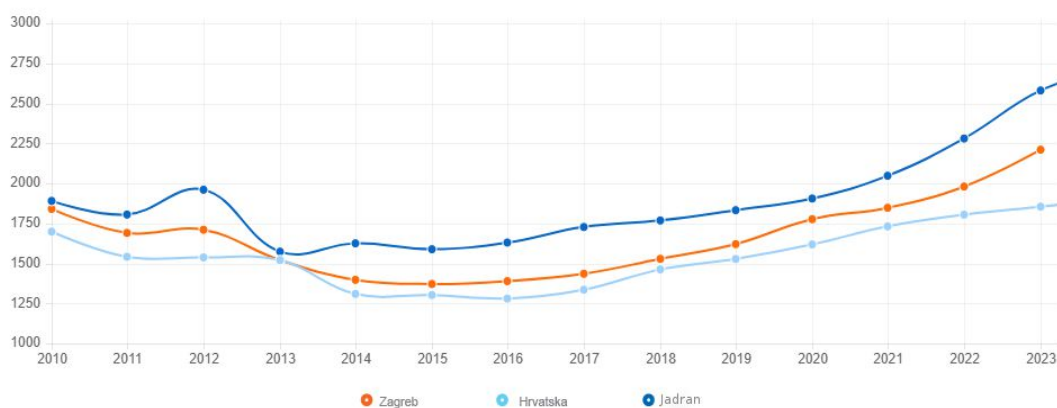
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



5. PROCJENA ZEMLJIŠTA čkbr. 1349 k.o. Sveti Ilija - POREDBENA METODA

5.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetnog zemljišta je POREDBENA METODA.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti 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.

Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci 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 $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od $\pm$ dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

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 procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.

Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

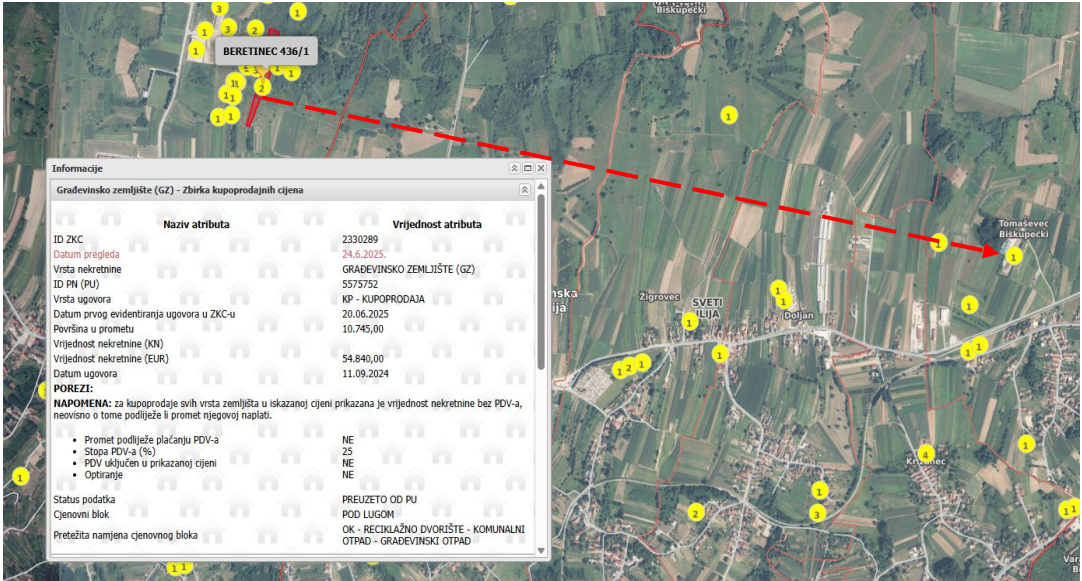
Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

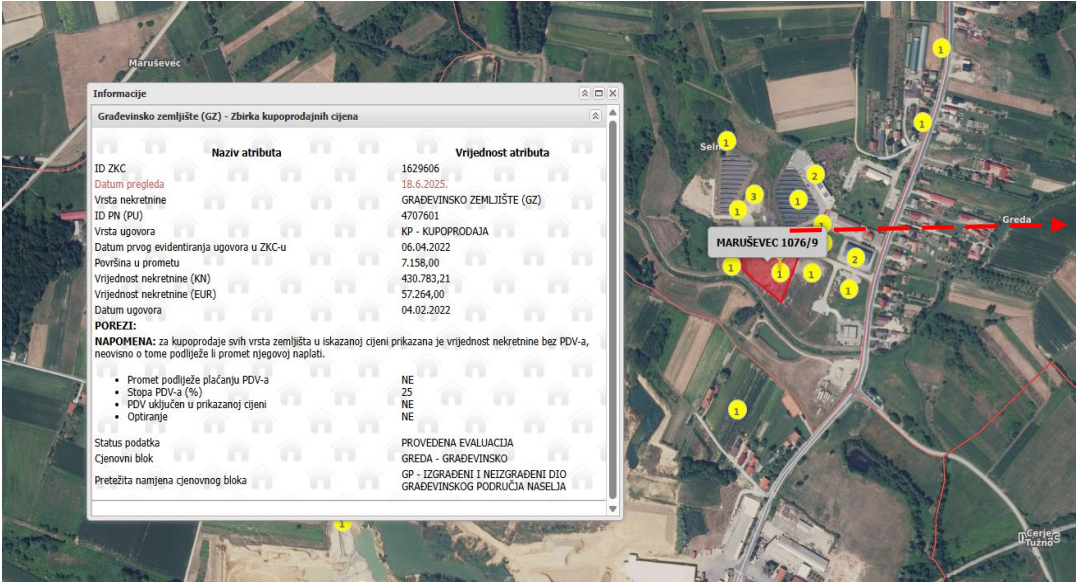
Korišteni su podaci iz eNekretnina (internetske stranice Ministarstva (apis.mpig)).

5.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

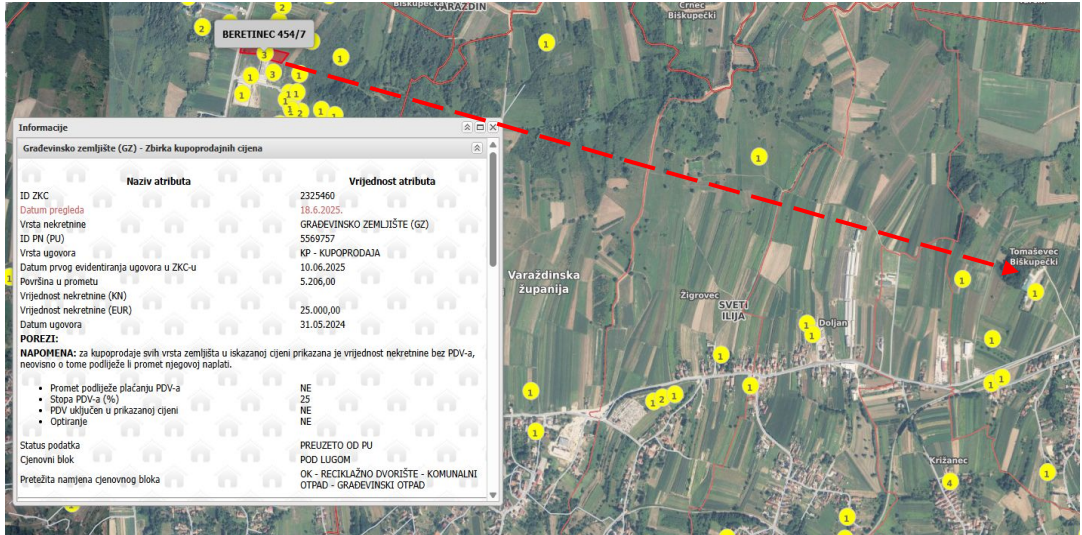
Primjer 1: građevinsko zemljište 2. kategorije na lokaciji udaljenoj cca 3 km (Poduzetnička zona Beretince).



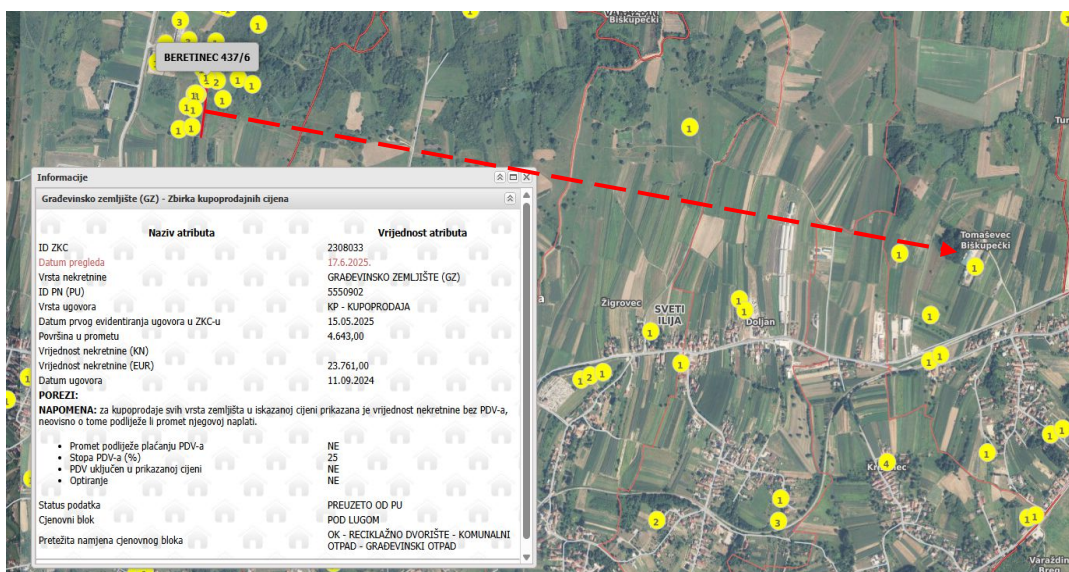
Primjer 2: građevinsko zemljište 1. kategorije na sličnoj lokaciji u Maruševcu.



Primjer 3: građevinsko zemljište 2. kategorije na lokaciji udaljenoj cca 3,00 km (Poduzetnička zona Beretince).



Primjer 4: građevinsko zemljište 2. kategorije na lokaciji udaljenoj cca 3 km (Poduzetnička zona Beretinec).



5.3. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.	4.
	Katastarska općina	Beretinec	Maruševec	Beretinec	Beretinec
	Nadnevak sklapanja kupoprod.	11.09.2024.	04.02.2022.	31.05.2024.	11.09.2024.
	Lokacija	Beretinec	Maruševec	Beretinec	Beretinec
	Vrsta nekretnine	GZ	GZ	GZ	GZ
	Kupoprodajna cijena (€)	54.840,00	57.264,00	25.000,00	23.761,00
	Površina nekretnine (m2)	10.745,00	7.158,00	5.206,00	4.643,00
	Kupopr. jedinična cijena (€/m2)	5,10	8,00	4,80	5,12
	Kategorija	2.	1.	2.	2.
	Orijentacijska vrijednost (Prilog 4. Pravilnika)	1,35	1,00	1,35	1,35

Prilog 4. Pravilnika:

PRILOG 4.	
ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU	
Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju - Prilog 4. Pravilnika (1. ktg 100%)	1,00
---	------

Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju - Prilog 4. Pravilnika (2. ktg 50-80% 1 ktg., procjek 65%)	1,35
---	------

- objava DSZ - INDEKS CIJENA STAMBENIH OBJEKATA:

 GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina Year	Tromjesečje Quarter	Total	Newly built dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84

5.4. Tablica - Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistička obrada podataka:

Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	189,95	132,32	180,96	189,95
	Indeks na dan vrednovanja	189,84	189,84	189,84	189,84
	Koeficijent korekcije	1,00	1,43	1,05	1,00
	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€)	6,89	11,48	6,80	6,90
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE					
Interkvalitativno izjednačenje	Lokacija	1,00	1,00	1,00	1,00
	Veličina	1,00	1,00	1,00	1,00
	Infrastruktura	1,00	1,00	1,00	1,00
	Oblik	1,00	1,00	1,00	1,00
	Prilaz	1,10	0,95	1,10	1,10
	Oblik korištenja- usporedne	GZ	GZ	GZ	GZ
	Koef. iskoristivosti - usporedbe	1,40	1,40	1,40	1,40
	KP - usporedbe	1,19	1,19	1,19	1,19
	Oblik korištenja- procjenj.	GZ	GZ	GZ	GZ
	Koef. iskoristivosti - procjenj.	1,40	1,40	1,40	1,40
	KP - procjenj.	1,19	1,19	1,19	1,19
	Odstupanje - mjera korištenja (Kpprocj. / KPusporedbe)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena		7,57	10,90	7,48
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		10%	-5%	10%	10%
Prosjek (medijan)		8,39			
STATISTIČKA OBRADA PODATAKA					
Statistička obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	-0,81	2,52	-0,91	7,60
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	-9,70%	29,98%	-10,82%	-9,46%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u proračun (DA/NE)	DA	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	0,66	6,33	0,82	57,69
	Suma kvadrata aps. odstupanja	65,50			
	Standardno odstupanje (±):	5,72	68,22%		
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	11,45	136,44%		
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA			
	Odabrana jedinična cijena		8,39		

5.5. JEDINIČNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA 1. KATEGORIJE: Zemljište čkbr. 1349 k.o. Sveti Ilija:

Usklađena vrijednost u €/m ² :	8,39
---	-------------

5.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA 1. KATEGORIJE - Zemljište čkbr. 1349 k.o. Sveti Ilija:

	Zemljište	Površina - m ²	Jed. cijena €/m ²	Ukupno:
5.6.1.	Zemljište čkbr. 1349 k.o. Sveti Ilija	9.140,00	8,39	76.672,76 €

6. PROCJENA GRAĐEVINA - PRIHODOVNA METODA

Vrijednost poslovne zgrade ((proizvodno-skladišna) i pomoćnih zgrada, Željeznička ulica 15, Tomaševac Biškupečki, čkbr. 1349 k.o. Sveti Ilija, procijeniti će se uz pomoć PRIHODOVNE METODE, u skladu sa važećim Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama vrijednosti procjene nekretnina (NN 105/15).

6.1. Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina 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.

Prema čl. 30 Pravilnika o metodama procjene nekretnina poslovne nekretnine – to su one nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba. Prilikom primjene prihodovne metode na primjereni način utvrđuje se položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnine.

Prema čl. 40. Pravilnika o metodama procjene nekretnina u općoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se na temelju prihoda koji se postižu na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti prema općenitom izrazu:

$$\begin{aligned} PV &= (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ \\ M &= (q^n - 1)/q^n(q - 1) \\ q &= 1 + (p/100) \end{aligned}$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; VZ = vrijednost zemljišta; M = multiplikator; p = kamatna stopa nekretnine; n = predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Za utvrđivanje iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta mjerodavna je kamatna stopa na nekretnine koja se uzima kao osnovica za kapitalizaciju. Kod utvrđivanja iznosa ukamaćene vrijednosti zemljišta ne uzimaju se u obzir djelomične površine koje se mogu samostalno koristiti.

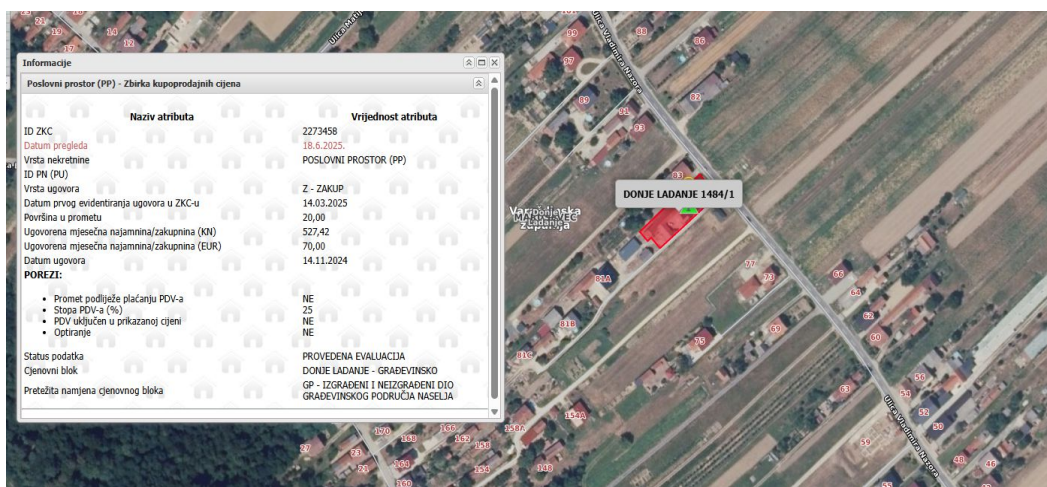
Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prilozi su iz Pravilnika o metodama procjene nekretnina: Faktori diskontiranja - Prilog 8, Održivi vijek korištenja građevina - Prilog 9. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja - Prilog 9. Orijentacijske stope kapitalizacije - Prilog 13, Multiplikator - Prilog 14

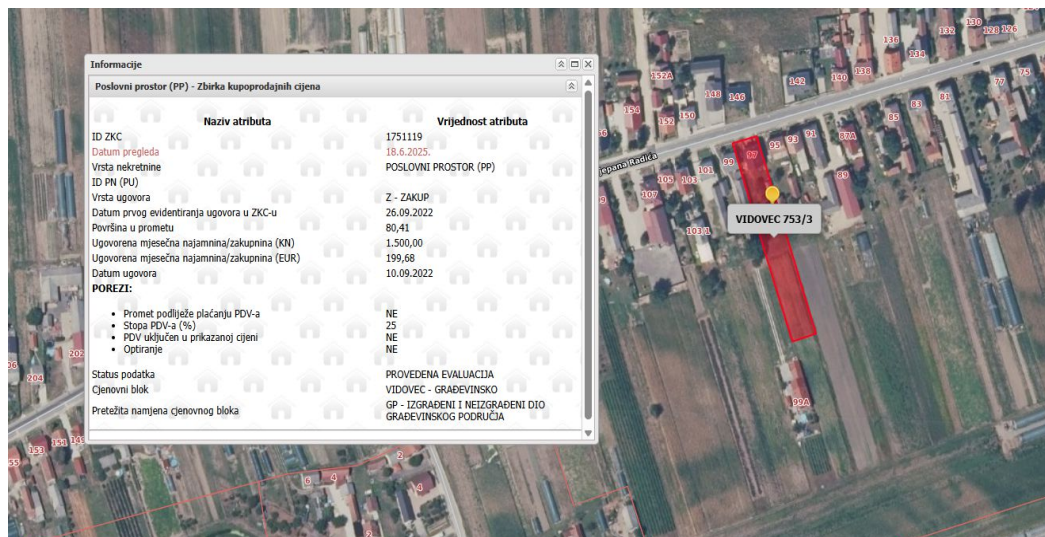
Jedinične cijene najma: eNekretnine - baza cijena zakupa (Apis - Ministarstvo Graditeljstva RH).

6.2. Izračun prosječne cijene zakupa pretežno proizvodno-skladišnih prostora:

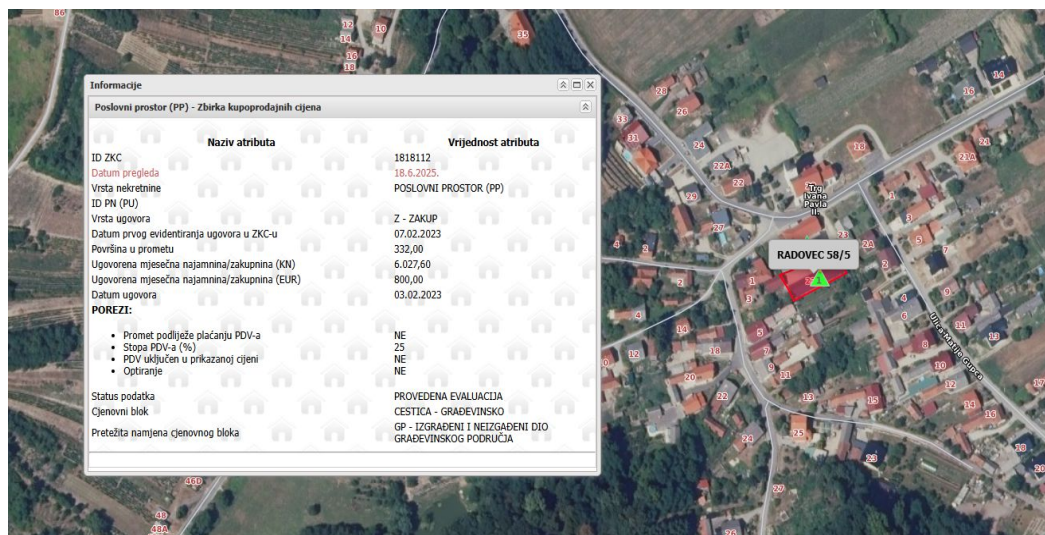
Primjer 1: zakup poslovnog prostora u Donjem Ladanju:



Primjer 2: zakup poslovnog prostora u Vidovcu:



Primjer 3: zakup poslovnog prostora u Radovcu:



6.2.1. Tablica - ulazni podaci:

Redni broj transakcije	1.	2.	3.
Nadnevak sklapanja ugovora	14.11.2024.	10.09.2022.	03.02.2023.
Lokacija	D. Ladanje	Vidovec	Radovec
Vrsta nekretnine	PP-Zakup	PP-Zakup	PP-Zakup
Cijena zakupa (€)	70,00	199,68	800,00
Površina nekretnine (m2)	20,00	80,41	332,00
Jedinična cijena (€/m2)	3,50	2,48	2,41
Indeks na dan kupoprodaje	189,84	139,65	154,22
Indeks na dan vrednovanja	189,84	189,84	189,84
Koeficijent korekcije	1,00	1,36	1,23
Međuvremenski izjednačena jedinična cijena	3,50	3,38	2,97
Indeks razvijenosti - poredbeni primjeri	101,64	101,774	98,122
Indeks razvijenosti - predmetna nekretnina	103,925	103,925	103,925
Koeficijent korekcije - indeks razvijenosti	1,02	1,02	1,06
Koeficijent korekcije - stanje građevina i lokacija	0,80	0,80	0,80
Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena	2,86	2,76	2,51

Prosječna cijena zakupa poslovnog prostora u €/m2:	2,71
---	-------------

objava DSZ - INDEKS CIJENA STAMBENIH OBJEKATA:

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina Year	Tromjesečje Quarter	Total	Newly built dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84

Napomena: za radno-manipulativne površine (sa koef KVP (x0,10)) preuzeto je prosječna cijena zakupa proizvodno-skladišnih prostora.

6.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE - Poslovna zgrada (proizvodno-skladišna), pomoćne zgrade:

6.3.1. NETO GRAĐEVINSKA POVRŠINA (NGP):

Proizvodno-skladišni prostori:	NGP=	1.009,14 m ²
	Kontrola:	1.009,14 m ²
Radno-manipulativne površine (sa koef KVP (x0,10))	KVP=	183,00 m ²

6.3.2. IZRAČUN ODRŽIVOG OSTATKA VIJEKA KORIŠTENJA (ZAMJENSKA STAROST):

GODINA PROCJENE: 2025 god.

PROSJEČNA GODINA IZGRADNJE ZGRADE: 2000 god.

STAROST ZGRADE: 25 god.

OVK: 50 god.

PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA: 25 god.

FK MATRICA - mjerodavan je najnepovoljniji kriterij

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta 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	Uporablјivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporablјivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporablјivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABRANI FAKTOR KORIŠTENJA FK (prema Prilogu 13. Pravilnika):

4,5

OOVK (22% x OVK - prema Tabeli OOVK dodatak B Pravilnika): 26%

RELATIVNA STAROST: 50%

ODRŽIVI OSTATAK VIJEKA KORIŠTENJA: 13 god.

ZAOKRUŽENO OSTATAK VIJEKA KORIŠTENJA: 13 god.

6.3.3. PRIKAZ ODABIRA STOPA KAPITALIZACIJE I DRUGI PODACI ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI: Arsing d.o.o.

Prikaz odabira stope kapitalizacije:

(prema Prilogu 13. Pravilnika o metodama procjene nekretnina)

za proizvodne građevine stopa kapitalizacije iznosi od 6,5-8,0%

(odabrano prosjek 7%: korigirana stopa

7,00+(0,5+0,5+0,0+1,0+0,0)=9,00% - prema tablici u nastavku:

- prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka:

**odabrano
9,00%**

prema položaju nekretnine:		odabrano:
jako dobar do visoko vrijedan, ograničeni rizici	-0,5 do -1,0 %	+2,00
dobar do jako dobar, prosječni rizici	0,0%	
slab do dobar, povećani rizici	+0,5 do +1,0%	
kvaliteta građevine (iskoristivost, trajnost, atraktivnost ...):		
naročito dobra	do -0,5%	
prosječna	0,0%	
naročito loša	do +1,0%	
rizik naplate najamnine/zakupnine:		
nizak rizik	do -0,5%	
prosječan rizik	0,0%	
povećan rizik	do +1,0%	
gospodarska situacija:		
naročito dobra	do -0,5%	
prosječna	0,0%	
naročito loša	do +1,0%	
razvojni potencijal nekretnine:		
ne postoji	0,0%	
uočljiv	do -1,0%	
visok	do -2,0%	

6.3.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI - Poslovna zgrada (proizvodno-skladišna), pomoćne zgrade:**PRIHOD OD NEKRETNINA**

GRAĐEVINA	POVRŠINA	MJESEČNI NAJAM netto		
	NGP (m2)	ugovorni (€/m2)	procjenjeni (€/m2)	€ ukupno/mjesec
Proizvodno-skladišni prostori	1.009,14		2,71	2.736,13 €
Radno-manipulativne površine (sa koef KVP (x0,10))	183,00		2,71	496,18 €
GODIŠNJI BRUTTO NAJAM (kn ukupno/mjesec x 12 mj.):				38.787,71 €

GODIŠNJI BRUTTO PRIHOD 38.787,71 €

TROŠKOVI GOSPODARENJA:

operativni troškovi	17%	=	-6.593,91 €
porez	18%	=	-6.981,79 €

GODIŠNJI NETTO PRIHOD **25.212,01 €**

Stopa kapitalizacije (Strana 19.) 9,0%

Održivi ostatak vijeka korištenja 13 godina

Multiplikator (Prilog 14) 7,49

Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	76.672,76 €	0,0900	-6.900,55 €
vrijednost zemljišta čkbr. 1349 k.o. Sveti Ilija (t.5.6.1.)			

(GODIŠNJI NETO PRIHOD x Multiplikator + Diskontirana vrijednost zemljišta)

VRIJEDNOST VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE - Poslovna zgrada (proizvodno-skladišna), pomoćne zgrade:	181.937,41 €
---	---------------------

ili

€/m2 NGP	180,29
-----------------	---------------

samo građevina bez zemljišta

6.4. UMANJENJE ZA TROŠAK LEGALIZACIJE NELEGALNIH GRAĐEVINA:

* pretpostavka je da je predmetne građevine (pomoćne zgrade) moguće ozakoniti.

vrsta okolnog uređenja	jed. mjere	količina	jed.cijena (€)
projektna dokumentacija	paušal	1,00	5.000,00 €
komunalni doprinos i naknada - nelegalni volumen (t.3.5.)	m3	1.223,38	1.773,89 €
UKUPNO:			6.773,89 €

6.5. UMANJENJE ZA TROŠAK UKLANJANJA TROŠNIH DIJELOVA POSLOVNE GRAĐEVINE:

vrsta okolnog uređenja	jed. mjere	količina	jed.cijena (€)
Uklanjanje dijela poslovne zgrade (dogradnja u trošnom stanju) i zbrinjavanje otpada	paušal	1,00	10.000,00 €
UKUPNO:			10.000,00 €

7. METODA ZA POTPORU I PROVJERU REZULTATA - TROŠKOVNA METODA, građevina, komunalni i vodni doprinosi, vanjsko uređenje i priključci bez zemljišta)

Uz osnovnu metodu, procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz pomoćnu metodu za potporu i provjeru rezultata. Za potpornu metodu odabrana je TROŠKOVNA METODA.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina vrijedi: ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. U nastavku će se provesti provjera rezultata procjene građevine dobivenih prihodovnom metodom.

Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Opći vrijednosni odnosi i međuvremensko izjednačenje:

Od raspoloživih podataka uzimaju se u obzir oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina. Baza podataka nije dostupna.

Korekcijski faktori

Članak 50. Pravilnika

Korekcijski faktori za normalne troškove gradnje iskazuju odstupanja zbog regionalnih i lokalnih odstupanja. Korekcijske faktore utvrđuju procjeniteljska povjerenstva na temelju iskustvenih podataka.

Uzgredni troškovi

Članak 51. Pravilnika

Uzgredni troškovi se odnose na planiranje, izradu tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi, te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje. U slučaju da je nekretnina stečena radi gradnje u uzgredne troškove mogu se ubrojiti troškovi posrednika u prometu nekretnina, javnog bilježnika, poreza na promet nekretnina, procjene vrijednosti, katastarske izmjere, troškovi priključaka, troškovi oslobađanja nekretnine od stvari i osoba, troškovi osiguranja gradnje i drugi troškovi koji nisu uključeni u normalne troškove gradnje.

Indeksni nizovi za cijenu gradnje

Članak 52. Pravilnika

Utvrđeni normalni troškovi gradnje u pravilu se odnose na dan vrednovanja.

Indeksni nizovi cijena gradnje mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice.

U nastavku će se procijeniti vrijednost troškova gradnje koristeći podatke o pokazateljima troškova građenja ovisno o namjeni dijelova predmetne poslovne građevine: Podatak o pokazateljima troškova građenja - 2023, Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima i ukupnim troškovima građenja zgrade (Klasa: 025-03/24-01/12, Urbroj: 251-505-01-24-4, Hrvatska komora arhitekata).

Izvor: https://www.arhitekti-hka.hr/files/file/vijesti/2024/POKAZATELJ-TROSKOVA-GRADJENJA_2023.pdf

* Površina koja se koristi u tablici etalonskih cijena odgovara GBP. Eventualna odstupanja uzrokovana različitim veličinama površina građevinskih elemenata koji po Pravilniku o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/217) nisu obuhvaćeni u iskazu GBP-a pokrivena je rasponom etalonskih cijena građenja od minimalne do maksimalne.

** Iskaz etalonskih cijena građenja za 2023. godinu služi kao baza za izračun cijena projektiranja, a bazira se na prosječnim cijenama građenja realiziranim na području Republike Hrvatske tokom 2023. godine. Prilikom procjena troškova gradnje koji se kalkulišu i prikazuju u sastavu glavnog projekta projektanti se služe etalonskim cijenama građenja i korigiraju ih koeficijentima obzirom na lokalne ili druge specifične uvjete u slučaju kada je to potrebno.

Vrsta zgrada		%	18.	
			u grupi	ukupno
300 Zgrada - građevinska konstrukcija				
310	Građevna jama		3,4	3,0
320	Temeljenje		23,1	20,4
330	Vanjski zidovi		32,4	28,7
340	Unutarnji zidovi		5,1	4,3
350	Stropovi		1,9	1,6
360	Krovovi		28,1	24,4
380	Građevinske ugradnje		1,5	1,3
390	Ostale građevinske konstrukcije		4,5	3,9
Ukupno			100,0	87,6
400 Instalacije				
410	Odvodnja, vodovod, plin		20,1	1,3
420	Grijanje		16,0	2,5
430	Instalacije za obradu zraka		2,5	0,9
440	Jaka struja		53,6	5,6
450	Telekomunikacijske i informacijske instalacije		4,7	0,7
460	Transportni uređaji		0,1	0,1
470	Posebna postrojenja za korištenje		2,2	0,9
480	Automatika zgrade		0,7	0,3
490	Ostale instalacije		0,1	0,1
Ukupno			100,0	12,4
Hrvatska	Troškovi građenja iskazani u €/m2 bruto površine, bez PDV-a. Vanjsko uređenje iskazano u €/m2, bez PDV-a uređene površine. Uz vrijednosti u €/m2, prikazane su i vrijednosti u kn/m2.		kn	€
		od	3.711	493
		srednji	7.049	936
		do	10.041	1.333

- iz tabele vrijednosti troškova gradnje po vrstama građevina (najsličnije predmetnim građevinama):

Skladišne zgrade: 493 €/m2 BGP ili **591,60 €/m2 NGP**

- približna procijenjena vrijednost vanjskog uređenja:

Betonirane površine i parkirališta: 45 €/m2 **45,00 €/m2**

Ograda - jednostavna industrijska: 45 €/m1 **45,00 €/m1**

7.1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI - Poslovna zgrada (proizvodno-skladišna), pomoćne zgrade:

Stvarni trošak gradnje po m2 NGP sa PDV-om (iz podataka o sličnim građevinama):

Proizvodno-skladišni prostori

591,60 € ili €/m2

7.1.2. NETO GRAĐEVINSKE POVRŠINE (NGP):

Proizvodno-skladišni prostori

NGP=

1.009,14 m2

7.1.3. IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRADNJE KAO NOVE GRAĐEVINE (NGV)

Građevina	NGP - m2	procjenjena jed. cijena (€/m2)	ukupno vrijednost novogradnje (€)
Proizvodno-skladišna zgrada, pomoćne zgrade	1.009,14	591,60	597.008,69 €
Ukupno (NGV):			597.008,69 €
			ili €/m2 NKP 1.009,14

7.1.4. IZRAČUN SMANJENJA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE ZBOG STAROSTI+FK MATRICA:

SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI

GODINA PROCJENE:

2025 god.

PROSJEČNA GODINA IZGRADNJE:

2000 god.

ZAMJENSKA STAROST ZGRADE (G): 25 god.

OVK: 60 god.

PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA: 35 god.

FK MATRICA - mjerodavan je najnepovoljniji kriterij

		A lokacija/tržište	B- zgrada općenito	C-stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta 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	Uporablјivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporablјivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporablјivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

ODABRANI FAKTOR KORIŠTENJA FK:

4,5

RELATIVNA STAROST:

G/OVK

42%

(prema dodatku B Pravilnika)

OOVK (prema Tabeli OOVK dodatak B Pravilnika): 26%

OOVK x OVK

15,6 god.

ZAMJENSKA STAROST: OVK - OOVK 44,4 god.

LINEARNI OTPIS: 74% od nove vrijednosti

7.1.5. PREOSTALA VRIJEDNOST - Poslovna zgrada (proizvodno-skladišna), pomoćne zgrade:

26%

155.222,26 €

ili €/m2 NGP 262,38

7.2. IZRAČUN VRIJEDNOSTI VANJSKOG UREĐENJA:

r.br.	vrsta uređenja zemljišta	dužina (m) / površina (m ²) / kom	jed. cijena (€/m') (€/m ²) (€/kom)	preostala vrijednost	vrijednost uređenja (€)
1.	betonirane površine	1.830,00	45,00	26%	21.411,00 €
2.	ograda (samo prema ulazu (SZ dio), ostalo trošno bez građevinske vrijednosti)	97,00	45,00	26%	1.134,90 €
Ukupno:					22.545,90 €

7.3. IZRAČUN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA:

- Komunalni doprinos - prema Odluci o komunalnom doprinosu - Općina Sveti Ilija (Tomaševac Biškupečki)
1. zona 6,00 kn/m³ ili 0,80 €/m².

Vodni doprinos: prema Uredbi o visini vodnoga doprinosa (NN 78/210, 76/2011, 19/2012, 151/2013, 83/2015, 42/2019 i 73/2020) https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2020_06_73_1414.html, zona B, proizvodne građevine 0,90 kn/m³ = 0,12 €/m².

Ukupno komunalni + vodni doprinos: 0,80+0,12=0,92 €/m³

*napomena: obračunava se samo legalni dio obujma građevina (t.3.5.)

r. br.	Komunalni doprinos	BRV- m ³	Cijena - €/m ³	UKUPNO €
1.	Poslovna zgrada (proizvodno-skladišna), pomoćne zgrade	3.773,67	0,92	3.471,78 €
UKUPNO:				3.471,78 €

7.4. IZRAČUN VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA:

r.br.	vrsta priključka	vrijednost (€)
1.	vodovod	900,00 €
2.	kanalizacija	0,00 €
3.	električna energija (pretp. cca 20 kWx 1.350x1,25 / 7,5345 = 4.479,39 €)	4.479,39 €
4.	plinski priključak	0,00 €
5.	telefonska mreža	0,00 €
UKUPNO:		5.379,39 €

7.5. REKAPITULACIJA - VRIJEDNOST GRAĐEVINE, VANJSKOG UREĐENJA, DOPRINOSA I PRIKLJUČAKA - Poslovna zgrada (proizvodno-skladišna), pomoćne zgrade, Željeznička ulica 15, Tomaševac Biškupečki, čkb. 1349 k.o. Sveti Ilija

1.	VRIJEDNOST GRAĐEVINE - Poslovna zgrada (proizvodno-skladišna), pomoćne zgrade	155.222,26 €
3.	VRIJEDNOST VANJSKOG UREĐENJA	22.545,90 €
4.	VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA	3.471,78 €
5.	VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA	5.379,39 €
UKUPNO:		186.619,33 €

- uz osnovnu metodu, za provjeru rezultata korištena je metoda za potporu - TROŠKOVNA METODA.

7.6.	PROVJERA REZULTATA - METODA ZA POTPORU - VRIJEDNOST GRAĐEVINE (t.7.5. TROŠKOVNA METODA)	186.619,33 €
------	--	---------------------

- po prihodovnoj metodi (t.6.3.4.) vrijednost građevine iznosi:

VRIJEDNOST VRIJEDNOST GRAĐEVINE - Poslovna zgrada (proizvodno-skladišna), pomoćne zgrade (t.6.3.4. PRIHODOVNA METODA)	181.937,41 €
--	---------------------

Zaključak - provjera rezultata: rezultat vrijednosti građevine, dobiven izračunom pomoću metode za potporu (TROŠKOVNE METODE - t.7.5.) približno odgovara izračunu vrijednosti građevina i zemljišta prema glavnoj metodi (PRIHODOVNA METODA - t.6.3.4.). **Mjerodavna je vrijednost po prihodovnoj metodi (t.6.3.4.).**

7.7. ZAKLJUČAK - UKUPNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE I ZEMLJIŠTA

	zemljište / građevina	ukupno
7.7.1.	VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA čkbr. 1349 k.o. Sveti Ilija (t.5.6.1. POREDBENA METODA)	76.672,76 €
7.7.2.	VRIJEDNOST GRAĐEVINE - Poslovna zgrada (proizvodno-skladišna), pomoćne zgrade: (t.6.3.4. PRIHODOVNA METODA)	181.937,41 €
7.7.3.	UMANJENJE ZA TROŠAK LEGALIZACIJE NELEGALNIH GRAĐEVINA	-6.773,89 €
7.7.4.	UMANJENJE ZA UKLANJANJE TROŠNIH DIJELOVA GRAĐEVINA	-10.000,00 €
7.7.5.	UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:	241.836,28 €

8. REZIME

Nakon sveukupno provedene analize:

REZIMIRAM:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE NA DAN VREDNOVANJA IZNOSI:

Poslovna zgrada (proizvodno-skladišna), pomoćne zgrade i zemljište, Željeznička ulica 15, Tomaševac Biškupečki, čkbr. 1349 k.o. Sveti Ilija (t.7.7.5.):	241.836,28 €
---	--------------

8.1. Zaokruženo (na cijele tisućice):	242.000,00 €
---------------------------------------	--------------

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnina. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Procjenitelj izjavljuje da je predmetnu procjenu obavio stručno, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa, Procjenitelj je procjenu je izradio u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

U Varaždinu, 24.06.2025. god.

Izradio:

Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.



9. VLASNIČKA DOKUMENTACIJA

9.1. Zk.ul. 276 k.o. Sveti Ilija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 17.06.2025. 06:41

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 331082, SVETI ILIJA

Broj ZK uložka: 276

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-11322/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	1349	6-3,9-1	Kerče DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA, Tomaševac Biškupečki, Željeznička ulica 15 POSLOVNA ZGRADA	9140 8192 917 31	
		UKUPNO:		9140	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem Zapisnika br. Z-4989/2018/276 upisuje se: Temeljem čl. 149 Zakona o gradnji (N.N. 153/13, 20/17) zabilježuje se da je za: POSLOVNA ZGRADA, TOMAŠEVEC BIŠKUPEČKI, ŽELJEZNIČKA ULICA 15 sa 917 m2 sagr. na čkbr. 1349 u A priloženo: 1. Uporabna dozvola, odnosno potvrda glavnog projekta, KLASA: UP/I-361-04/07-01/48, URBROJ: 2186-05-04-07-4, izdano od Republike Hrvatske Ureda državne uprave u Varaždinskoj županiji Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, dana: 01.06.2007.	
2.1	Temeljem Zapisnika br. Z-4989/2018/276 upisuje se: Temeljem Izmjena i dopuna Zakona o gradnji (Narodne novine broj 20/17.) zabilježuje se da za evidentiranje građevine: POSLOVNA ZGRADA površine 31 m2 sagr. na čkbr. 1349 u katastru nije priložena uporabna dozvola.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom	
	AGN-OAK BROTHERS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 49355289946, ŽELJEZNIČKA ULICA 15, TOMAŠEVEC BIŠKUPEČKI 42204 TURČIN	
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-4989/2018/276 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 13.11.2020.g. pod brojem Z-14949/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE PREDSTEČAJNOG POSTUPKA, na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Varaždinu posl. br. St-177/2020-11 od 13. studenog 2020.	

Katastarska općina: 331082, SVETI ILIJA

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 276

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom		
VINAG D.O.O., OIB: 21108092535, DUŽICA, DUŽICA 181D		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-4989/2018/276 prenosi se sljedeći upis: Zaprmljeno 19.11.2015.g. pod brojem Z-8441/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU SOLEMNIZIRAN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA LANE MIHINJAČ IZ VARAŽDINA, BRAĆE RADIĆ 6 POD POSL. BR. OV-8227/15 OD 16.11.2015, u iznosu od 2.140.000,00 HRK (slovima dvamilijunastočetdesettisuća kuna), s redovnom kamatom u visini prinosa na trezorske zapise Ministarstva financija RH na 182 (slovima:stoosamdesetdva) dana uvećano za kamatnu maržu od 5,300000 (slovima: petzareztri) postotnih poena, godišnje, promjenjiva, u skladu s aktima Vjerovnika, s kamatom po dospeljeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 10,14 % (slovima: desetzarezčetnaest posto) godišnje, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom i Sporazumom o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu, i nositelj tog prava: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D. D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 50	2.140.000,00 HRK	GLAVNI ULOŽAK
1.2	Temeljem zapisnika broj Z-4989/2018/276 prenosi se sljedeći upis: Zaprmljeno 19.11.2015.g. pod brojem Z-8441/2015 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, sporedni uložak 3171 te 5575 k.o. Ljubeščica kod Općinskog suda u Varaždinu zemljišno knjižni odjel Novi Marof.		
2. Na suvlasnički dio: 1			
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-4989/2018/276 prenosi se sljedeći upis: Zaprmljeno 18.07.2018.g. pod brojem Z-9439/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU, OVJEREN KOD JB TAMARA HORVAT IZ VARAŽDINA, BROJ OV-3906/2018 13.07.2018, u iznosu od 500.000,00 HRK (slovima: petsto tisuća kuna), s redovnom kamatom po stopi u visini prinosa na trezorske zapise Ministarstva financija Republike Hrvatske na bazi 182 (slovima: sto osamdeset dva) dana uvećano za kamatnu maržu od 4,95 (slovima: četiri zarez devedeset pet) postotnih poena, godišnje, promjenjiva, u skladu s aktima Vjerovnika, s kamatom po dospeljeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 8,82% (slovima: osam zarez osamdeset dva posto) godišnje, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o kratkoročnom kreditu broj 5010681251 i Sporazumom, i nositelj tog prava: 500.000,00 HRK, na nekretninama (ranije čkbr. 1103/5 i čkbr. 1089/3), za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D. D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 50	500.000,00 HRK	
3. Na suvlasnički dio: 1			

Katastarska općina: 331082, SVETI ILIJA

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 276

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Temeljem zapisnika broj Z-4989/2018/276 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 21.12.2018.g. pod brojem Z-16269/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I PRAVU NA NEPOSREDNU OVRHU 19.12.2018, u iznosu od 750.000,00 kuna (slovima: sedamsto pedeset tisuća kuna) s redovnom kamatom po stopi u visini prinosa na trezorske zapise Ministarstva financija Republike Hrvatske na bazi 182 (slovima: sto osamdeset dva) dana uvećano za kamatnu maržu od 4,30 (slovima: četiri zarez trideset) postotnih poena, godišnje, promjenjiva, u skladu s aktima Vjerovnika, s kamatom po dopijeću u visini zakonske zatezne kamate određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 8,82% (slovima: osam zarez osamdeset dva posto) godišnje, naknadama, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o kratkoročnom kreditu broj 5010700325 i Sporazumom, i nositelj tog prava, na nekretninama (ranije čkbr. 1103/5 i čkbr. 1089/3), za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D. D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 50	750.000,00 KN	
4. Na suvlasnički dio: 1			
4.1	Zaprimljeno 04.07.2024.g. pod brojem Z-11322/2024 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U VARAŽDINU POSL. BROJ: OVR-846/2024-2 24.06.2024, PRIJEDLOG ZA OVRHU NA TEMELJU OVRŠNE ISPRAVE 20.06.2024		vezano uz B 1 (1.1)

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 17.06.2025.