

Procjenitelj:  
Dražen Kozjak mag. ing. aedif.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

mob: 091/521-4196  
mail: dk.procjena@gmail.com

# PROCJEMBENI ELABORAT

## TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnina: Trosobni stan na II katu stambeno-poslovne zgrade  
Lokacija: Trg bana Jelačića 15, Virje  
Naručitelj: Općina Virje, Ulica Đure Sudete 10, Virje  
OIB: 80841894315  
ZK upis: kč.br. 10485/425/1A i 10485/425/2, upisana u zk.podul.br. 4 k.o. Virje  
Etažne cjeline: nisu utvrđene  
Svrha: Potrebe naručitelja

**TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE = 26.700,00 €**  
**stan na II katu**

Izradio:

Dražen Kozjak mag. ing. aedif.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



Elaborat broj: 145 - 2023  
Koprivnica, 16. 03. 2024. godine

---

## SAŽETAK PROCJENE

---

Naručitelj: Općina Virje, Ulica Đure Sudete 10, Virje  
OIB:80841894315

Nekretnina: Trosobni stan na II katu stambeno-poslovne zgrade  
Adresa: Trg bana Jelačića 15, Virje

Zemljišnoknjižni uložak: 2283

Etažne cjeline broj: nisu formirane (stan upisan u zk poduložak broj: 4)

Zemljišnoknjižna čestica: 8695/4

ZK katastarska općina: k.o. Virje

Katastarska čestica: 8695/4

Katastarska općina: k.o. Virje

Namjena: Stambena

Datum pregleda građevine: 16. 03. 2024.

Energetski certifikat: nema

Svrha procjenjivanja: Određivanje tržišne vrijednosti

Pretpostavka procjenjivanja: Potrebe naručitelja

Mišljenja sam da tržišna vrijednost za nekretninu

---

**26.700,00 €**

**329 €/m<sup>2</sup> NKP**

---

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri. Procijenjena tržišna vrijednost odražava trenutno stanje tržišnih vrijednosti stanova u naselju Virje i susjednim naseljima.

Predmet ove procjene nije namještaj, oprema i uređaji zatečeni na nekretnini. Procjena uključuje instalacije centralnog grijanja i ugrađenu sanitarnu opremu.

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Varaždinu  
Varaždin, Braće Radić 2  
Ured predsjednika suda  
Broj: 4 Su-294/2020-5  
Varaždin, 16. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) 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

Dražen Kozjak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Koprivnice, V. Nazora 16, OIB: 67073695152 koji je imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-511/2016-4 od 3. siječnja 2017., ispravljeno rješenjem broj 4 Su-511/2016-5 od 19. rujna 2018. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 4. siječnja 2021.

#### Obrazloženje

Dražen Kozjak, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja, potvrdu o zaposlenju te potvrde o stručnom usavršavanju).

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.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), 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

---

## SADRŽAJ:

---

1. Popis primijenjenih propisa i literature
2. Zadatak procjemenog elaborata
3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji
4. Nalaz na osnovi očevida
5. Prikaz površina
6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina
8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
9. Rekapitulacija procjene - zaključak
10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti
11. Prilozi
  - fotografije
  - dokumentacija

---

### 1. Popis primijenjenih propisa i literature

---

Procjemeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• **Zakoni:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)  
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)  
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)  
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, 81/15, 94/17)  
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

• **Podzakonski akti:**

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)  
Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21)  
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)  
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)  
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)  
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave  
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• **Stručna literatura:**

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.  
Bilten 263, Hrvatska narodna banka, 13.11.2020.  
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.  
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.  
Indeksi cijena stambenih objekata Državni zavod za statistiku

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjemenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

---

## 2. Zadatak procjemenog elaborata

---

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne\* vrijednosti nekretnine: Trosobni stan na II katu stambeno-poslovne zgrade, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu, podataka dobivenih od naručitelja i javno dostupnih podataka.

Datum očevida: 16. 03. 2024.  
Datum kakvoće: 16. 03. 2024.  
Datum vrednovanja: 16. 03. 2024.

Nekretnina mi je pokazana od strane naručitelja procjene.

Procjenjuje se tržišna\* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

**\*Tržišna vrijednost** je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )

---

## 3. Podaci o vlasništvu nekretnina, legalitetu i lokaciji

---

Z.K. izvadak: Izvadak Općinskog građanskog suda u Koprivnici, zk odjel Đurđevac  
Katastarska općina: k.o. Virje  
Zemljišnoknjižni uložak: 2283  
ZK poduložak: 4  
Zemljišnoknjižna čestica: 8695/4  
Zemljišnoknjižna k.o.: k.o. Virje  
Katastarska čestica: 8695/4  
Katastarska općina: k.o. Virje  
Opis nekretnine: Trosobni stan na II katu stambeno-poslovne zgrade  
Površina upisana u zk: 74,92 m2 stan upisa u zemljišne knjige  
81,06 m2 izmjerena površina sa pripadcima stanu  
Vlasnik: Prema priloženom z.k. izvatku  
Teret:

---

### **LEGALITET:**

---

Zgrada, stan i pripadci posjeduju sljedeću dokumentaciju:

U zk izvatku upisana pozitivna zabilježba da je za evidentiranje građevina na kčbr. 8695/4 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, VIRJE, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA KBR. 15 sa 212 m2., u katastru priložena Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15.02.1968.g., klasa: UP/I-361-05/20-30/000014, Urbroj: 2137/1-05/107-20-0007 od 25. veljače 2020.g., koje je izdala Koprivničko-križevačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju, zaštitu okoliša i zaštitu prirode, Izdvojeno mjesto rada Đurđevac. Stan i pripadci se procjenjuju kao legalni.

---

## LOKACIJA

---

Nekretnina se nalazi u centru naselja Virje, odlično povezana cestovnom mrežom sa svim ulicama centra grada, povoljna za stanovanje.

---

### Prikaz makrolokacije lokacije nekretnine na Geoportalu:

---



---

### Prikaz mikro lokacije nekretnine na Geoportalu:

---



## PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA:

Nekretnina se nalazi unutar građevinskog područja, unutar građevinske zone naselja Virje ("Službeni glasnik Koprivničko-kiževačke županije" broj 3/07, 14/08, 11/15, 1/15 - ispravak, 1/17, 15/17 - pročišćeni tekst, 19/19, 3/20 - pročišćeni tekst).

### POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

(Građevinsko područje naselja - izvanje dio građevinskog područja naselja)

	ZASTAVLJENO PODRUČJE
	NAČELNOST (izvanje područje)
	NAČELNOST (unutar područja)
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSĆU
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSĆU
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSĆU
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSĆU
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSĆU
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSĆU
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSĆU
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSĆU
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSĆU
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSĆU

### POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE IZVAN NASELJA

(Izvanje građevinskog područje izvan naselja)

	ZASTAVLJENO PODRUČJE
	NAČELNOST (izvanje područje)
	NAČELNOST (unutar područja)
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSĆU
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSĆU
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSĆU
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSĆU
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSĆU
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSĆU
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSĆU
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSĆU
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSĆU
	POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSĆU



## 4. Nalaz na osnovi očevida

### 4.1. Tehnički opis nekretnine

#### OPĆENITO

Namjena: stambena  
 Katnost: pod + pri + 3 kata  
 Vertikalna komunikacija: stepenice

#### KONSTRUKCIJA

Temelji: betonski  
 Nosiva konstrukcija: ab serklaži, nosivi zidovi od šuplje, glinene opeke  
 Pregradni zidovi: zidani  
 Međukatna konstrukcija: ab ploča  
 Krovšte i pokrov: ravni krov, termo i hidro neizoliran, pokrov limene ploče

#### ZAVRŠNI RADOVI I ZATVARANJA

Pročelje: produžna žbuka, obojena  
 Limarija: ugrađena  
 Obrada podova: parket, keramičke pločice (dijelom uništene)  
 Obrada zidova: žbukani i bojani, dio keramika (dijelom uništene)  
 Obrada stropova: bojani (uništena boja)  
 Unutarnja stolarija: drvena  
 Vanjska stolarija: drvena (dijelom uništena)

#### INSTALACIJE I PRIKLJUČCI

Vodovod: instalacija i priključak na mrežu  
 Kanalizacija: instalacija i priključak na mrežu  
 Električna energija: instalacija i priključak na mrežu  
 Plin: instalacija i priključak na mrežu  
 Telefon: instalacija i priključak na mrežu  
 Grijanje: peći na plin  
 Dodatne instalacije: nema

#### STANJE - ODRŽAVANJE

Stan nije redovno održavan, vidljiva oštećenja svih završnih obrada (podovi, zidovi, stropovi, stolarija), izvan funkcije, nužni radovi adaptacije.

#### INFRASTRUKTURA

Građevina je izgrađena u komunalno opremljenoj ulici. Prometna povezanost je dobra.

#### PARKIRANJE

Za parkiranje se koriste parkirališta na javnoj površini neposredno uz zgradu.

## 5. Prikaz površina

Površina prostora izmjerena je na licu mjesta, uspoređena je sa površinama iz priloženog izvotka iz zemljišne knjige, korigirana koeficijentima korisne vrijednosti površina, sukladno Pravilniku (NN 105/15)

### 5.1. Netto korisna površina (NKP)

Neto korisna površina stambenog prostora koja se koristi u izračunu tržišne vrijednosti nekretnine izračunata je kao umnožak korisne površine podova i koeficijenta korisne vrijednosti površina (k) prema Pravilniku, prilog 1

prostorija (stan S3)	neto (m2)	k	korisna neto površina (m2)
dnevni boravak	22,95	1,00	22,95 m2
kuhinja	9,84	1,00	9,84 m2
spavaća soba	19,86	1,00	19,86 m2
spavaća soba	6,00	1,00	6,00 m2
kupaona	3,84	1,00	3,84 m2
WC	1,50	1,00	1,50 m2
ostava	2,00	1,00	2,00 m2
hodnik	7,52	1,00	7,52 m2
		0,25	0,00 m2
<b>Ukupno</b>	<b>73,51 m2</b>		<b>73,51 m2</b>
lođa	5,63	0,75	4,22 m2
balkon	2,75	0,25	0,69 m2
spremište u podrumu	5,28	0,50	2,64 m2
<b>Sveukupno za izračun =</b>			<b>81,06 m2</b>

### 5.2. Brutto razvijena površina (BRP) - stan

$$\begin{aligned} \text{BRP} &= \text{NKP} \times k \\ \text{BRP} &= 73,51 \times 1,25 \\ \text{BRP} &= 91,89 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

### 5.3. Brutto volumen (BVO) - stan

$$\begin{aligned} \text{BVO} &= \text{BRP} \times h \\ \text{BVO} &= 91,89 \times 2,65 \\ \text{BVO} &= 243,50 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

## REKAPITULACIJA POVRŠINA STANA

NKP =	73,51	m <sup>2</sup>
BRP =	91,89	m <sup>2</sup>
BVO =	243,50	m <sup>3</sup>



## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 6.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

Tekuća gospodarska kretanja pozitivno su iznenađenje krajem 2020. godine i početkom 2021. godine, iako pandemija koronavirusa još nije završila. U takvim uvjetima te s pretpostavkom da će turistička sezona biti bolja od lanjske, realni BDP u cijeloj bi se 2021. mogao povećati za 6,8%, odnosno za oko jedan postotni bod više nego što je bilo projicirano u travnju. Nastavak relativno snažnoga rasta bruto domaćeg proizvoda očekuje se i u 2022. godini, ali ipak slabijeg intenziteta (4,4%) zbog iščezavanja baznog učinka snažne kontrakcije gospodarske aktivnosti iz sredine 2020. godine. Snažnijem rastu osobne potrošnje u ovoj bi godini trebao pridonijeti nastavak ublažavanja ograničenja za pružanje određenih usluga radi suzbijanja pandemije te rast zaposlenosti i plaća koji će potaknuti poboljšanje potrošačkog optimizma i snažnije zaduživanje stanovništva. Snažniji rast bruto investicija u fiksni kapital posebice bi mogao potaknuti intenziviranje radova na obnovi potresom pogođenih područja kao i povoljna pozicija u ciklusu povlačenja sredstava iz fondova EU-a te korištenje sredstava iz instrumenta oporavka EU-a. Neizvjesnost koju donosi pandemija bit će prisutna i u budućnosti, pa su rizici za gospodarski rast uglavnom negativno usmjereni. U 2021. očekuje se ubrzanje prosječne godišnje stope inflacije potrošačkih cijena na 1,7%, što bi uvelike trebalo biti rezultat zadržavanja cijena energije (poglavito naftnih derivata) na visokoj razini dostignutoj u prvoj polovini godine, nakon čega bi se inflacija u 2022. mogla blago usporiti na 1,5%, uglavnom zbog očekivanog smanjenja godišnje stope rasta cijena energije. Na tekućem i kapitalnom računu platne bilance u 2021. moglo bi doći do primjetnog povećanja viška u odnosu na prethodnu godinu, ponajprije zahvaljujući snažnom oporavku prihoda od turizma te daljnjem intenziviranju korištenja sredstava iz fondova EU-a, uz dodatni blagi rast viška u 2022. godini. U skladu s tim, očekuje se nastavak trenda poboljšavanja relativnih pokazatelja inozemne zaduženosti. Tijekom prve polovine 2021. godine HNB je nastavio provoditi izrazito ekspanzivnu monetarnu politiku, održavajući stabilnost tečaja kune prema euru i osiguravajući povoljne domaće uvjete financiranja. Slobodna novčana sredstva banaka tako su u lipnju dosegla dosad najvišu razinu, što je pogodilo smanjenje troškova financiranja i zadržavanje većine kamatnih stopa na dosad najnižim razinama, sličnima onima prije izbivanja pandemije (graf 3). Rast plasmana stanovništvu počeo se blago oporavljati tijekom prve polovine 2021., čemu je uglavnom pridonio nastavak višegodišnjeg intenziviranja rasta stambenih kredita, dok se rast plasmana poduzećima usporio. Prema posljednjim izmjenama i dopunama proračuna za 2021., u tekućoj bi se godini mogao ostvariti manjak proračuna opće države u iznosu od 3,8% BDP-a, koji bi se tijekom 2022. trebao nastaviti smanjivati. Nakon izraženog povećanja u 2020., očekuje se da će udio duga opće države u BDP-u u 2021. i 2022. biti ponovo na silaznoj putanji (graf 1).

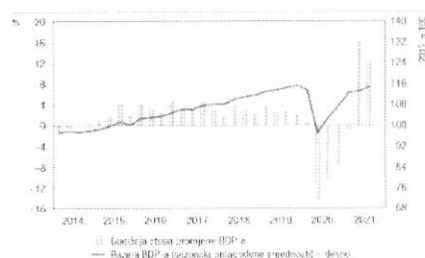
Izvor: HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze, broj 10, srpanj 2021., str. 3

### 6.2 Građevinski sektor

Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do listopada 2021. u usporedbi s istim razdobljem 2020. veći je za 13,8 % (graf 2).

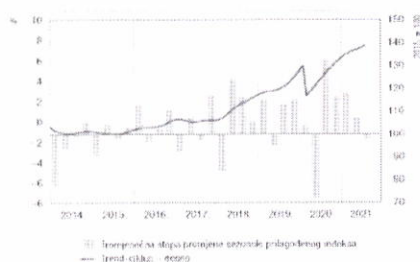
Izvor: DZS, Izdane građevinske dozvole u listopadu 2021.

Graf 1. Tromjesečni bruto domaći proizvod



Napomena: Podatak za treće tromjesečje 2021. odnosi se na Mjesecni pokazatelj realne gospodarske aktivnosti HNB-a, izračunjen na temelju podataka objavljenih do 29. listopada 2021.  
Podaci za 2021. izračunjeni su prema podacima HNB-a.

Graf 2. Fizički obujam građevinskih radova



Podatak za treće tromjesečje 2021. odnosi se na srpanj i kolovoz.  
Podaci za 2021. izračunjeni su prema podacima HNB-a.

Graf 3. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb. kredite



Izvor: [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr), Bilten 271

### 6.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2020. godini iznosila je 40,023 milijarde kuna, što u odnosu na 2019. godinu predstavlja povećanje od 0,5 posto. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2020. godini iznosila je 388.226 kuna.

Najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2020. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,1 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,5 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19,4 posto.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

#### 6.3.1 Stanovi

U 2020. godini ostvareno je 23.564 kupoprodaja stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 16,5 milijardi kuna. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 698.680 kuna. U usporedbi s 2019. godinom ostvareno je 11 posto kupoprodaja manje, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi pad od 1,2 posto. Promatrano po županijama, Grad Zagreb se izdvaja s daleko najvećim brojem kupoprodaja stanova/apartmana, njih 9.153 ili 38,8 posto ukupnog broja kupoprodajnih transakcija tržišta stanova/apartmana u Hrvatskoj 2020. godine. Zatim slijede Primorsko-goranska županija s 2.168, Splitskodalmatinska s 2.046 i Istarska županija s ostvarenih 1.786 kupoprodaja. Više od tisuću kupoprodaja zabilježeno je i u Zadarskoj (1.520), Osječko-baranjskoj (1.174) i Zagrebačkoj županiji (1.089). Spomenutih sedam županija uključujući i Grad Zagreb tako ostvaruju gotovo 80 posto svih kupoprodaja stanova/apartmana ostvarenih u prošloj godini.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2021. u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,7%. U odnosu na treće tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,0%. U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m<sup>2</sup> svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 13 385 kuna. U izračunu ukupne prosječne cijene 1 m<sup>2</sup> stana u prvom polugodištu 2021. stanovi POS-a sudjelovali su s 2,7% u ukupnom obujmu praćenih prodanih m<sup>2</sup>, a ostali prodavatelji s 97,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,3%, a u odnosu na treće tromjesečje 2020. za 8,5%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,8%, a u odnosu na treće tromjesečje 2020. za 9,2%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2021. u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 1,3%, za Jadran za 2,9%, a za Ostalo za 0,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 9,6%, za Jadran za 8,9% i za Ostalo za 8,2%.

Izvor: [https://www.dzs.hr/Hrv\\_Eng/publication/2021/13-01-02\\_03\\_2021.htm](https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2021/13-01-02_03_2021.htm)

Tablica 5. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata

Godina	Tržišna cijena	Indeks cijena stambenih objekata			Godina	Tržišna cijena	Indeks cijena stambenih objekata		
		Novi objekti	Postojeći objekti	Ukupno			Novi objekti	Postojeći objekti	Ukupno
2019	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	
2020	100,5	100,5	100,5	100,5	109,0	109,0	109,0	109,0	
2021	110,7	110,7	110,7	110,7	127,9	127,9	127,9	127,9	
2022	122,2	122,2	122,2	122,2	138,5	138,5	138,5	138,5	
2023	133,8	133,8	133,8	133,8	150,5	150,5	150,5	150,5	
2024	146,5	146,5	146,5	146,5	164,0	164,0	164,0	164,0	
2025	160,5	160,5	160,5	160,5	178,5	178,5	178,5	178,5	
2026	175,8	175,8	175,8	175,8	194,5	194,5	194,5	194,5	
2027	192,5	192,5	192,5	192,5	212,0	212,0	212,0	212,0	
2028	210,7	210,7	210,7	210,7	231,0	231,0	231,0	231,0	
2029	230,5	230,5	230,5	230,5	251,5	251,5	251,5	251,5	
2030	251,9	251,9	251,9	251,9	273,5	273,5	273,5	273,5	

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

## 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 7.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reprodukcijских troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

#### Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

#### 7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamačivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

#### 7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

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

## 7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene **POREDBENOM METODOM**.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podaci s portala e-Nekretnine Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.

Napomena:

Ovdje se napominje da se podaci o poredbenim nekretninama prikupljaju putem internet servisa (geoportal.dgu.hr, google.hr/maps). Navedene poredbene nekretnine najvećim dijelom nisu pregledane, te nije moguća potvrda da dostupno stanje sa navedenih servisa odgovara stanju u trenutku izrade procjene i/ili stanju u trenutku kupoprodaje istih.

## 8. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

### 8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina - stanovi

Informacije		
Stan/apartman (ST/A) - zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	2096325	
Datum evidentiranja	09.12.2023	
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)	4879426	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.12.2023	
Površina u prometu	60,87	
Vrijednost nekretnine (KN)	135.050,00	
Vrijednost nekretnine (EUR)	17.927,58	
Datum ugovora	24.10.2022	
<b>POREZI:</b>		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključeni u prikazani cijeni	NE	
• Održavanje	NE	
Status podataka	PREUZETO OD PU	
Cjenski blok	VIKJE - GRAĐEVINSKO	
Prethodna namjena cjensovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	

Informacije		
Stan/apartman (ST/A) - zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	1653117	
Datum evidentiranja	20.05.2023	
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)	4751531	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.05.2022	
Površina u prometu	63,39	
Vrijednost nekretnine (KN)	87.920,00	
Vrijednost nekretnine (EUR)	11.529,68	
Datum ugovora	13.04.2020	
<b>POREZI:</b>		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključeni u prikazani cijeni	NE	
• Održavanje	NE	
Status podataka	PREUZETO OD PU	
Cjenski blok	NOVIGRAD PODRAVSKI - GRAĐEVINSKO	
Prethodna namjena cjensovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA I IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA - IZGRADENI I/ILI GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	

Informacije		
Stan/apartman (ST/A) - zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	1927141	
Datum evidentiranja	09.11.2024	
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)	4778436	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.07.2023	
Površina u prometu	115,73	
Vrijednost nekretnine (KN)	376.686,25	
Vrijednost nekretnine (EUR)	50.060,00	
Datum ugovora	28.03.2022	
<b>POREZI:</b>		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključeni u prikazani cijeni	NE	
• Održavanje	NE	
Status podataka	PREUZETO OD PU	
Cjenski blok	EURDEVAC - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 1	
Prethodna namjena cjensovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	

Informacije		
Stan/apartman (ST/A) - zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC	4783776	
Datum evidentiranja	04.10.2024	
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)	
ID PN (PU)	4524149	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.06.2022	
Površina u prometu	103,37	
Vrijednost nekretnine (KN)	103.600,00	
Vrijednost nekretnine (EUR)	12.853,60	
Datum ugovora	24.06.2021	
<b>POREZI:</b>		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključeni u prikazani cijeni	NE	
• Održavanje	NE	
Status podataka	PREUZETO OD PU	
Cjenski blok	EURDEVAC - GRAĐEVINSKO PODRUČJE 1	
Prethodna namjena cjensovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	



## 8.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih bereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

### INDEKS CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA\*

\* izvor: [www.dsz.hr](http://www.dsz.hr)

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m <sup>2</sup> )	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena vrijednost (€/m <sup>2</sup> )		
Datum transakcije		24.10.2022	162,70	1,11	327,58		
Virje, Đure Sudete	294,36	146,20					
Datum transakcije		13.04.2022		1,16	211,48		
Novigrad Podravski	183,01	140,80					
Datum transakcije		28.3.2022				1,23	532,23
Đurđevac, I.G Kovačića	432,79	132,30					
Datum transakcije		24.6.2021	1,33	309,89			
Đurđevac, Braće Radića	232,75	122,20					
prosjeak =					345,30 €/m <sup>2</sup>		

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100*					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	1. tr.	109,4	99,0	111,6	112,2	110,5	99,6
	2. tr.	109,3	98,5	111,5	114,5	109,3	98,9
	3. tr.	112,3	100,8	114,7	119,0	112,2	100,5
	4. tr.	113,5	101,5	116,0	119,8	113,5	102,0
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	132,6	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8
	3. tr.	180,1	153,6	184,4	204,4	168,5	162,7

### 8.3. Interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN 105/15, Čl. 19.)

Trg bana Jelaičića 15, Virje	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4	
	Trg bana Jelaičića 15, Virje	Virje, Đure Sudete	Novigrad Podravski	Đurđevac, I.G. Kovačića	Đurđevac, Braće Radića	
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>						
Međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	345,30	327,58	211,48	532,23	309,89	
Netto korisna površina za izračun (m <sup>2</sup> )	81,06	60,87	63,00	115,73	57,37	
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>						
Starost	-	-	-	-	-	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	345,30	327,58	211,48	532,23	309,89	
Tehničko stanje	odlično	vanjski uvid	vanjski uvid	vanjski uvid	vanjski uvid	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	345,30	327,58	211,48	532,23	309,89	
Lokacija	odlična	slična	slabija	bolja	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,20	0,80	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	329,26	327,58	253,77	425,79	309,89	
Veličina prostora	81,06	60,87	63,00	115,73	57,37	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	329,26	327,58	253,77	425,79	309,89	
Atraktivnost nekretnine	prosječna	slična	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	329,26	327,58	253,77	425,79	309,89	
Cestovni pristup i parkiranje	dobar	sličan	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	329,26	327,58	253,77	425,79	309,89	
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dobar	isti	isti	isti	isti	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	329,26	327,58	253,77	425,79	309,89	
Zagađenja	dobra	slična	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	329,26	327,58	253,77	425,79	309,89	
Buka	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	329,26	327,58	253,77	425,79	309,89	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		0%	20%	-20%	0%	
<b>Indikator vrijednosti (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>329,26</b>	<b>327,58</b>	<b>253,77</b>	<b>425,79</b>	<b>309,89</b>	
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>						
Odstupanje od prosjeka:		1,68	75,49	-96,53	19,37	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		1%	23%	29%	6%	
Kvadrat odstupanja:		3	5 698	9 318	375	
Standardno odstupanje:	62,04	19%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	124,07	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
<b>Izračunata tržišna vrijednost:</b>	<b>329,26 € /m<sup>2</sup> x</b>	<b>81,06 m<sup>2</sup></b>	<b>=</b>	<b>26.689,62 €</b>		

## 9. Rekapitulacija procjene - Zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Trosobni stan na II katu stambeno-poslovne zgrade  
na adresi: Trg bana Jelačića 15, Virje  
zem.kat.čest: 8695/4  
kat.općina: k.o. Virje  
etažna cjelina: nisu formirane (stan upisan u zk poduložak broj: 4)

### Tržišna\* vrijednost procjenjivane nekretnine iznosi:

<b>26.700,00 €</b>
<b>329 €/m<sup>2</sup> NKP</b>

Predmet ove procjene nije namještaj, oprema i uređaji zatečeni na nekretnini. Procjena uključuje instalacije centralnog grijanja i ugrađenu sanitarnu opremu.

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

U članku 68. stavku 5. Pravilnika, propisan je način zaokruživanja procijenjenih vrijednosti u kunama. Do redovne izmjene Pravilnika, potrebno je iskazivanje procijenjenih vrijednosti provoditi zaokruživanjem na sljedeći način:

- a) vrijednosti do 1.000,00 EUR na cijele brojeve,
- b) vrijednosti veće od 1.000,00 EUR do 10.000,00 EUR na cijele desetice,
- c) vrijednosti veće od 10.000,00 EUR do 100.000,00 EUR na cijele stotice,
- d) vrijednosti veće od 100.000,00 EUR do 1.000.000,00 EUR na cijele tisućice,
- e) vrijednosti veće od 1.000.000,00 EUR do 10.000.000,00 EUR na cijele deset tisućice,
- f) vrijednosti veće od 10.000.000,00 EUR na cijele sto tisućice.

Koprivnica, 16. 03. 2024. godine

\*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

## 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

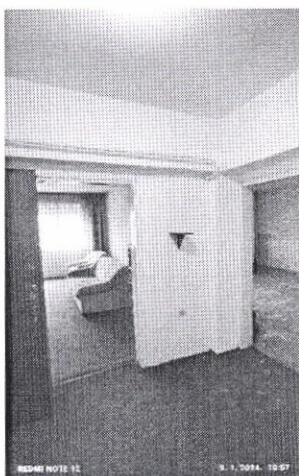
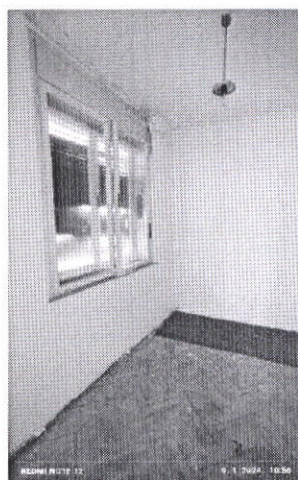
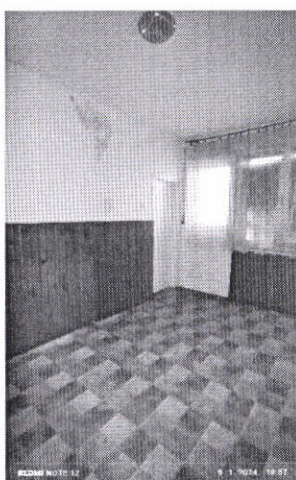
Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci: portal eNekretnine Ministarstva, internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos tržišne cijene procijenjen je u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujem da osobno nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Fotografije







REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ĐURĐEVAC  
Stanje na dan: 23.03.2024. 11:26

Katastarska općina: 309591, VIRJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-801/2023  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2283

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8695/2	SKLADIŠTE,DIO GARAŽA I DVORIŠTE U MJESTU		159		
2.	8695/4	TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA DVORIŠTE ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE. Virje, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 15			254 42 212	
		UKUPNO:		159	254	

## DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 07.07.2020.g. pod brojem Z-5327/2020  ZABILJEŽBA, OBAVIJEST DGU PU ZA KATASTAR KOPRIVNICA, ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ĐURĐEVAC, KLASA: UP/I-932-07/20-02/126. URBROJ: 541-15-03/1-20-4 07.07.2020. zabilježuje se da je za evidentiranje građevina na kčbr. 8695/4 ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, VIRJE, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA KBR. 15 sa 212 m2., u katastru priložena Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15.02.1968.g., klasa: UP/I-361-05/20-30/000014, Urbroj: 2137/1-05/107-20-0007 od 25. veljače 2020.g., koje je izdala Koprivničko-križevačka županija. Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju, zaštitu okoliša i zaštitu prirode. Izdvojeno mjesto rada Đurđevac.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 AGRONOM D. O. O., OIB: 67793044823, INDUSTRIJSKA 47, 34000 POŽEGA	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Primljeno 7.siječnja 1998. broj Z.21/98  Temeljem čl.51a Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o građenju, zabilježuje se da ne preteži uporabna dozvola		
4.			

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 21.01.2014.g. pod brojem Z-440/2014  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAZBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI, SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU ANTI BREKALU IZ POŽEGA POD BR. OV-415/14 17.01.2014., uknjižba prava zaloga za iznos od kunske protuvrijednosti od 524.000,00 EUR-a uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, sve u korist. <b>ERSTE&amp;STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA</b>	524.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
4.2	Zaprimljeno 21.01.2014.g. pod brojem Z-440/2014  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, u zk.ul.br. 13599, 1158, 7207, 7989, 3132, 5783 k.o. Virje, zk.ul.br. 6687 k.o. Moive i zk.ul.br. 2 k.o. Šemovci.		na 4.1
6.			
6.1	Zaprimljeno 30.06.2014.g. pod brojem Z-4807/2014  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OKVIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA I OSIGURANJU BR. OU44156 13.06.2014., uknjižba prava zaloga radi osiguranja novčane tražbine ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. iz Ugovora, za iznos kunske protuvrijednosti od 660.000,00 EUR-a uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko bude veće te naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, sve u korist. <b>ERSTE&amp;STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA</b>	660.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
6.2	Zaprimljeno 30.06.2014.g. pod brojem Z-4807/2014  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul.br.7207 k.o. Virje.		na 6.1
7.			
7.1	Zaprimljeno 09.03.2015.g. pod brojem Z-1754/2015  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OKVIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA I OSIGURANJU BR. OU73173 25.02.2015., radi osiguranja novčane tražbine ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. iz Ugovora, za iznos od 5.000.000,00 kuna uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko bude veće te naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, sve u korist. <b>ERSTE&amp;STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA</b>	5.000.000,00 KNJ	SPOREDNI ULOŽAK
7.2	Zaprimljeno 09.03.2015.g. pod brojem Z-1754/2015  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, u zk.ul.br.6687 k.o. Moive.		na 7.1
8.			
8.1	Zaprimljeno 24.03.2016.g. pod brojem Z-2351/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI 21.03.2016., uknjižba založnog prava za iznos kunske protuvrijednosti od 306.436,06 EUR, uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist. <b>ERSTE &amp; STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, RIJEKA, JADRANSKI TRG 3A</b>	306.436,06 EUR	SPOREDNI ULOŽAK

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.2	Zaprimljeno 24.03.2016.g. pod brojem Z-2351/2016  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, z.k. ul. 6687 k.o. Molve		na 8.1
9.			
9.1	Zaprimljeno 08.04.2016.g. pod brojem Z-2744/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAZBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI 30.03.2016, uknjižba založnog prava za iznos kunske protuvrijednosti od 1.400.000,00 EUR, uvećano za ugovorene kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: <b>ERSTE&amp;STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA</b>	1.400.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
9.2	Zaprimljeno 08.04.2016.g. pod brojem Z-2744/2016  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, z.k.ul.br. 4973 k.o. Molve		na 9.1
10.			
10.1	Zaprimljeno 25.01.2019.g. pod brojem Z-763/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OKVIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA I OSIGURANJU BR. OU585820 15.01.2019, solemniziran po Javnom bilježniku Anđi Brekalo iz Požege pod br. OV-540/2019, uknjižba založnog prava radi osiguranja novčane tražbine za iznos kunske protuvrijednosti od 1.000.000,00 EUR, uvećano za ugovorene kamate, kamate korisnika garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko budu veće, te naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: <b>ERSTE&amp;STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA</b>	1.000.000,00 EUR	Sporadni uložak
10.2	Zaprimljeno 25.01.2019.g. pod brojem Z-763/2019  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, z.k.ul 6687 k.o. MOLVE		na 10.1
11.			
11.1	Zaprimljeno 27.01.2023.g. pod brojem Z-801/2023  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OKVIRNOM IZNOSU ZADUŽENJA I OSIGURANJU BR. OU1369713 10.01.2023, za iznos od 15.000.000,00 EUR (slovima: petnaest milijuna eura), uvećano za ugovorne kamate, kamate korisnika garancije, zatezne kamate, eventualne tečajne razlike, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: <b>ERSTE &amp; STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., OIB: 23057039320, JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA</b>	15.000.000,00 EUR	Sporadni uložak
11.2	Zaprimljeno 27.01.2023.g. pod brojem Z-801/2023  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, z.k.ul 13862 k.o. VIRJE		na 11.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.03.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ĐURĐEVAC  
Stanje na dan: 02.12.2022 16:21

Verificirani poduložak

Knjiga PU: VIRJE

Broj poduloška: 4 / zk. uložak: 3132,2283

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ KNJIGE POLOŽENIH UGOVORA

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zgrada u VIRJU, TRG BANA JELAČIĆA 13, sagrađena na katastarskim česticama: 10485/425/1A i 10485/425/2.	

DRUGI ODJELJAK

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Trosobni stan na II katu, desno od ulaza, stubište i ulaz i , koji se sastoji od tri sobe, kuhinje, ostave, kupaonice, WC-a, hodnika, degažmana, lože i balkona ukupne površine 74 92 m2.	

B  
Vlastovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Primjedba
	OPĆINA VIRJE 4661/10000 DOM ZDRAVLJA ĐURĐEVAC 5339/10000	

C  
Teretovnica

Redni broj	Sadržaj upisa	Iznos tereta	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju knjige položenih ugovora na datum 02.12.2022.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 401079/2022



Kontrolni broj: 1417485282bba75

U skladu s čl. 13. Zakona o zemljišnoknjižnom posjedovanju, ovaj izvadak prikazuje sadržaj podataka iz evidencije podataka o zemljišnoknjižnom posjedovanju i teretima, koji su dostupni na dan izdavanja ovog izvodka. Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 401079/2022. Za više informacija o ovom izdanku, posjetite stranicu [www.opstina-virje.hr](http://www.opstina-virje.hr) ili kontaktirajte Općinski sud u Koprivnici, Odjel za zemljišnoknjižni posjedovanje i teretima, na adresi: Općinski sud u Koprivnici, Odjel za zemljišnoknjižni posjedovanje i teretima, Matije Gupca 10, 48000 Koprivnica.

**E - kopija izvoda iz katastarskog plana:**



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI RED ZA KATASTAR KOPRIVNICA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ĐURĐEVAC

NESLUŽBENA KOPIJA  
K o VIRJE  
k č br - 8695/4

Stanje na dan: 23.03.2024.

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1



Tlc

