

Naručitelj: MODIBIT d.o.o. - u stečaju
OIB: 51233290138
Ulica sv. Ane 87
Samobor

Predmet: Procjena tržišne vrijednosti
nekretnine II/2024

Tip nekretnine: građevinsko zemljište

Adresa: kč.br. 2586/3 k.o. Trg
kč.br. 2586/4 k.o. Trg
kč.br. 1280/2 k.o. Ozalj



Tržišna vrijednost nekretnine: 187.900,00 EUR

OVLAŠTENI SUDSKI VJEŠTAK: Nikola Anić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Datum izrade procjene: 28.02.2024.

Datum kakvoće nekretnine: 28.02.2024.

Datum vrednovanja nekretnine: 28.02.2024.

Sadržaj

1	UVODNI PODACI	4
1.1	OPĆE INFORMACIJE	4
1.2	PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU	4
1.3	PODACI O OČEVIDU	5
1.4	IDENTIFIKACIJA	6
1.4.1	IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA	6
1.4.2	POSJEDOVNI LIST	10
1.4.3	IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA	12
1.5	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	15
1.6	OPĆI UVJETI	15
2	OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI	16
2.1	LEGALNOST NEKRETNINE	16
2.2	PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	16
2.3	LOKACIJA.....	17
2.4	OPREMLJENOST	18
2.5	GOSPODARSKO STANJE RH	19
2.6	ISKAZ POVRŠINA	20
3	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	22
3.1	IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM	22
3.1.1	IZVOD IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA.....	23
3.1.2	MEĐUVREMENSKO I INTERAKTIVNO IZJEDNAČENJE	25
3.1.2.1	INDEX CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA	25
3.1.2.2	Međuvremensko izjednačavanje cijena	25
3.2	Interkvalitativno izjednačavanje	25
3.3	Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	27
3.4	Usvojene jedinične cijene zemljišta građevinskog	27
3.5	Tržišna vrijednost zemljišta	28
3.6	TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE.....	28
3.7	Jedinična cijena građenja	30
3.8	SPREMIŠTE SPORTSKE OPREME I ALATA	33
3.9	VIŠENAMJENSKA GRAĐEVINA – BIVŠI CAFE BAR	34
3.10	NATKRIVENO IGRALIŠTE - ŠATOR	35

3.11	Vanjsko uređenje.....	36
3.12	Privremena vrijednost nekretnine prema troškovnoj metodi	36
3.13	Prilagodba tržišnoj vrijednosti.....	36
3.14	Tržišna vrijednost nekretnine.....	36
4	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK	37
4.1	PREDMET PROCJENE	37
4.2	VLASNIK	37
4.3	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	37
5	FOTOGRAFIJE.....	38



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

Broj: 4 Su-1521/2020
Zagreb, 3. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Nikole Anića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Mr.oec. Nikola Anić (OIB 52065340758), ing.građ. iz Zagreba, Dugavska 30, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Nikola Anić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Nikola Anić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1 UVODNI PODACI

1.1 OPĆE INFORMACIJE

Vrsta predmeta procjene:

Građevinsko zemljište

Podaci iz zemljišne knjige:

k.o. TRG

z.k.uložak: 1391

zk.čest. 2586/3

zk.čest. 2586/4

Zemljišnoknjižni odjel Ozalj

i

k.o. OZALJ

z.k.uložak: 830

zk.čest. 1280/1

Zemljišnoknjižni odjel Ozalj

Katastarski podaci:

k.o. TRG

k.č. 2586/3

k.č. 2586/4

i

k.o. OZALJ

k.č. 1280/2

PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC

ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OZALJ

1.2 PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU

Vlasnik:

MODIBIT d.o.o. - u stečaju

OIB: 51233290138

Ulica sv. Ane 87

Samobor udio 1/1

Naručitelj:

MODIBIT d.o.o. - u stečaju

OIB: 51233290138

Ulica sv. Ane 87

Samobor

1.3 PODACI O OČEVIDU

Datum kakvoće: 28.02.2024.

Datum vrednovanja procjene: 28.02.2024.

Datum obilaska terena 13.02.2024.

Opseg obilaska: Obavljen je vizualni pregled nekretnine iz vana. Nije omogućen ulazak u nekretnine.

Na očevidu su prisutni: -

Na očevidu korištena dokumentacija: Izvadak iz zemljišne knjige

1.4 IDENTIFIKACIJA

1.4.1 IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL OZALJ
Stanje na dan: 27.02.2024. 21:25

Katastarska općina: 321427, TRG

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13907/2023
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1391

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2586/3	NEPLODNO - PARK			545	
2.	2586/4	NEPLODNO - PARKIRALIŠTE			81	
		UKUPNO:			626	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 MODIBIT D.O.O. , OZALJ, KARLOVAČKA CESTA 124	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 16.10.2023.g. pod brojem Z-13009/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE ST-357/09 TROVAČKOG SUDA U ZAGREBU 16.10.2023. Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu St-357/09 od 16.10.2023., zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnina stečajnog dužnika.	na 2 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 01.06.2009. broj Z-386/09 Na temelju ovosudnog nepravomoćnog Rješenja o osiguranju od 29. svibnja 2009. br.Ovr. 1167/09-2 Uknjižuje se prisilno založno pravo, na nekretnine u A , a prema prijavi poreza na dobit za 2007. Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Karlovac, izvješću o primicima od nesamostalnog rada, porezu na dohodak i prirezu, te doprinosima za obvezna osiguranja u 1. mjesecu 2009. god, obračuna članarine turističke zajednice za razdoblje 1.1.2006 do 31.12.2007, obračuna spomeničke rente za 2007., prijave poreza na dodanu vrijednost za 1. mjesec 2009. te za 11. mjesec 2008. , radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 1.669.968,93 kn, sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom od donošenja rješenja o osiguranju, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja rješenja, određuje se osiguranje u korist: REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTRATSTVO FINACIJA,POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC	1.669.968,93 KN	

Katastarska općina: 321427, TRG

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1391

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zabilježu se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba zaloga dopuštena (čl. 259 st. 2 OZ), time da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na tim nekretninama smije provesti prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260 st 1 Oz-a)		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.02.2024.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Karlovcu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OZALJ
Stanje na dan: 27.02.2024. 21:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 321273, OZALJ

Broj ZK uložka: 830

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13907/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1280/2	POSLOVNA GRADEVINA-SPREMIŠTE TRGOVINE I IZGRAĐENO GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE ILOVAK TE TRI TENISKA IGRALIŠTA			3741	
		UKUPNO:			3741	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
MODIBIT D.O.O. , OZALJ, KARLOVAČKA CESTA 124		
5.1	Zaprimljeno 01.06.2009. broj Z-380/09 Na temelju Ovos. Rješenja od 29. svibnja 2009. br. Z-298/09 ozn. Z-253/09 zabilježuje se odbijanje prijedloga za upis Zabilježbe spora na nekretnine u A, na mjestu u prvenstvenom redu pod B rbr. 3.1	MJESTO U PRVENSTVENOM REDU POD B 3.1
6.1	Zaprimljeno 26.06.2009. broj Z-449/09 Na temelju ovos. rješenja od 30. lipnja 2009. Zabilježuje se Žalba Gorup D.O.O., Klanjec, Tomaševac 2 na ovosudno Rješenje br Z-298/09	ZABILJEŽBA ŽALBE NA B 3.1

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
2.1	Zaprimljeno 16.10.2023.g. pod brojem Z-13009/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE ST-357/09 TROVAČKOG SUDA U ZAGREBU 16.10.2023, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu St-357/09 od 16.10.2023., zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnina stečajnog dužnika.	na 3 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 24.01.2008. broj Z-41/08 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 21. siječnja 2008. , koji je solemniziran po javnom bilježniku, uknjižuje se založno pravo na nekretnine u A , radi osiguranja tražbine predlagatelja u iznosu od 4.000.000,00 (četir milijuna kuna) kao i eventualnih zakonskih zateznih kamata i eventualnih troškova ovrhe u korist: PETROL TRGOVINA D.O.O., ZAGREB, OTOK, OREŠKOVIĆEVA 3 D	4.000.000,00 KN	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

27.02.2024. 21:44:29

Stranica: 1

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine sukladno čl. 259. Ovršnog zakona.		
2.			
2.1	<p>Zaprimljeno 01.06.2009. broj Z-386/09</p> <p>Na temelju ovosudnog nepravomoćnog Rješenja o osiguranju od 29. svibnja 2009. br.Ovr. 1167/09-2 Uknjižuje se prisilno založno pravo, na nekretnine u A , a prema prijavi poreza na dobit za 2007. Ministarstva financija, Porezne uprave, Područnog ureda Karlovac, izviješću o primicima od nesamostalnog rada, porezu na dohodak i prirezu, te doprinosima za obvezna osiguranja u 1. mjesecu 2009. god, obračuna članarine turističke zajednice za razdoblje 1.1.2006 do 31.12.2007, obračuna spomeničke rente za 2007., prijave poreza na dodanu vrijednost za 1. mjesec 2009. te za 11. mjesec 2008. , radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 1.669.968,93 kn, sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom od donošenja rješenja o osiguranju, kao i troškova ovog postupka osiguranja sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja rješenja, određuje se osiguranje u korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTRATVO FINACIJA,POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KARLOVAC</p>	1.669.968,93 KN	
2.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je uknjižba zaloga dopuštena (čl. 259 st. 2 OZ), time da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na tim nekretninama smije provesti prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla (čl. 260 st 1 Oz-a)		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.02.2024.

1.4.2 POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OZALJ

Stanje na dan: 27.02.2024. 21:28

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRG (Mbr. 321427)

Posjedovni list: 753

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"MODIBIT" D. O. O., KARLOVAČKA CESTA 124, OZALJ (VLASNIK)	51233290138

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2586/3	PARK	545			
			PARK	545			
		2586/4	PARKIRALIŠTE	81			
			PARKIRALIŠTE	81			
Ukupna površina katastarskih čestica				626			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OZALJ

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.02.2024. 21:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: OZALJ (Mbr. 321273)

Posjedovni list: 895

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"MODIBIT" D. O. O., KARLOVAČKA CESTA 124, OZALJ (VLASNIK)	51233290138

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1280/2	ILOVKA	3741			
			SKLADIŠTE, ILOVKA	124			
			NEPLODNO	1592			
			3 TENISKA IGRALIŠTA	2025			
Ukupna površina katastarskih čestica				3741			

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

1.4.3 IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OZALJ

Stanje na dan: 27.02.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

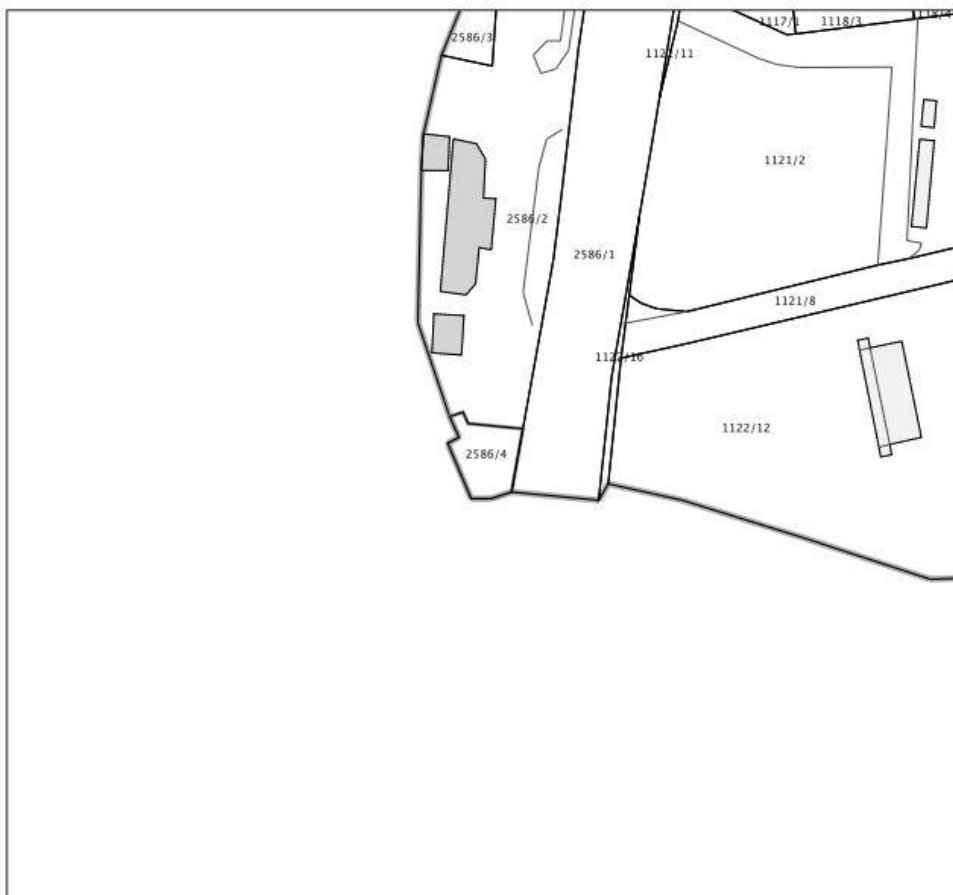
K.o. TRG

k.č.br.: 2586/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI OZALJ

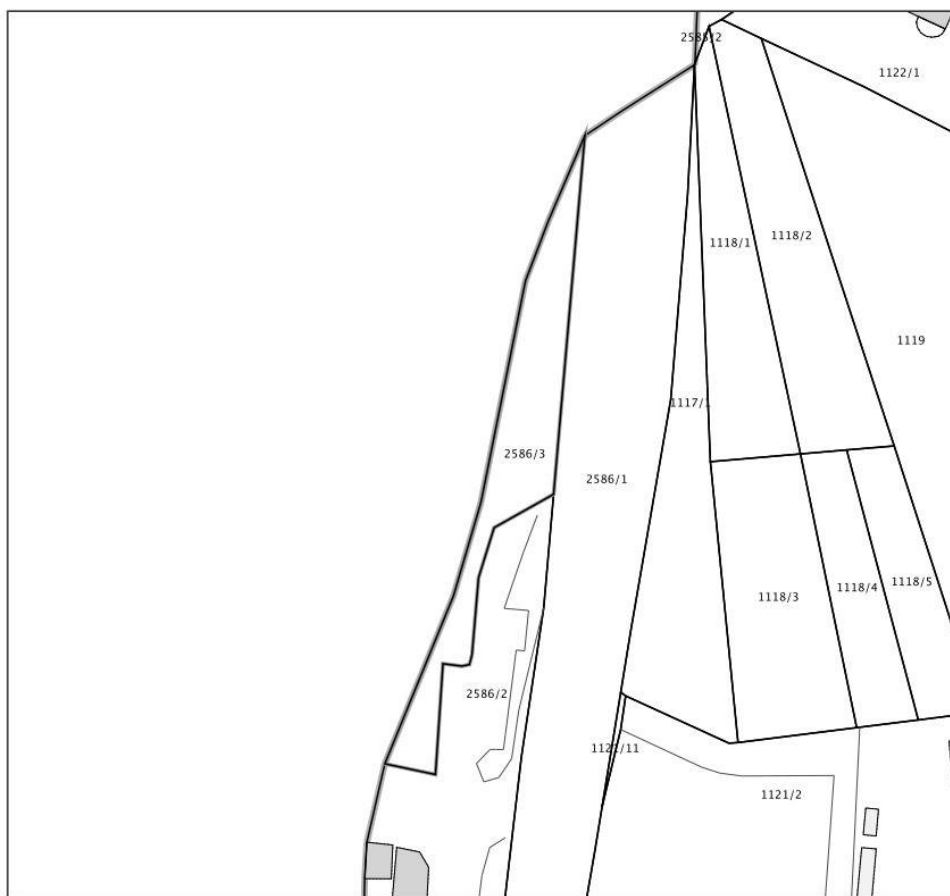
NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. TRG
k.č.br.: 2586/3

Stanje na dan: 27.02.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KARLOVAC
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA OZALJ

Stanje na dan: 27.02.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. OZALJ

k.č.br.: 1280/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2000



(Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public-services/search-cad-parcel>)

INDETIFIKACIJA

k.o. Trg i Ozalj

k.o. Trg i Ozalj

Zemljišnoknjižno stanje			Katastarsko stanje		
zkč.	površina		k.č.	površina	
2586/3	545,00	m2	2586/3	545,00	m2
2586/4	81,00	m2	2586/4	81,00	m2
1280/2	3.741,00	m2	1280/2	3.741,00	m2
Ukupno:	4.367,00	m2	Ukupno:	4.367,00	m2

1.5 POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Popis:

- Zakon o vlasništvu i drugim pravnim stvarima (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)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakon o gradnji ("Narodne novine" 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 135/13, 67/17)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji ("Narodne novine" 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 135/13, 67/17)
- Vladimir Krtalić : Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.
-

1.6 OPĆI UVJETI

Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.

Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.

Vještak se služi javno dostupnim podacima i podacima dobivenim od naručitelja i E-nekretnina.

Porez na promet nekretnina nije predmet procjene.

2 OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI

2.1 LEGALNOST NEKRETNINE

Nisu dostavljeni podatci o legalnosti objekta, Uvidom u pribavljeni prikaz zk. uložka nekretnine nije evidentirana pozitivna zabilježba o priloženim aktima za uporabu predmetne stambene zgrade.

Potpisani vještak izrađuje ovaj elaborat procjene uz pretpostavku da je predmetna stambena zgrada legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).

Teret: ima prema priloženom izvadku iz zemljišne knjige.

2.2 PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema PPUG Ozlja II izmjena i dopuna; k.o. OZALJ k.č. 1280/2 , k.o. TRG k.č. 2586/3 i k.č. 2586/4 nalaze se u gospodarskoj namjeni - poslovnoj

Članak 60a.

(1) Za područje zone gospodarske–poslovne namjene Ozalj / Slapno / Soldatići (K1) izrađen je Detaljni plan uređenja gospodarsko-poslovne zone u Ozlju (DPU 1)





2.3 LOKACIJA

Makrolokacija

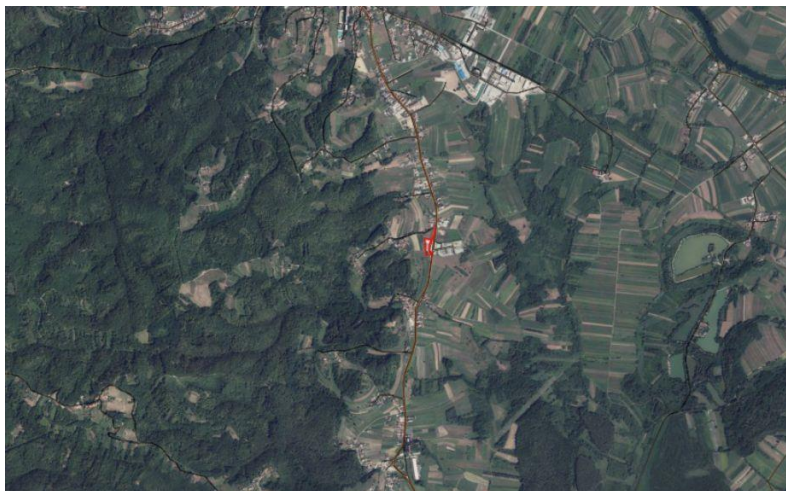
Predmet procjene su zemljišta u gradu Ozlju naselje Slapno.

Mikrolokacija

Predmetno zemljište se nalazi se u južnom dijelu grada Ozlja u naselju Soldatići (sjeverni dio naselja). Zemljišta su nepravilnog oblika oblika. Nekretnina se nalaze uz javnu prometnicu, dobro prometno povezani sa ostalim dijelovima mjesta.

Lokaciju karakterizira mala izloženost utjecaja zagađenosti i buke.

Nekretnina se nalazi u građevinskom području naselja u dijelu u kojem prevladavaju sadržaji poslovne namjene.



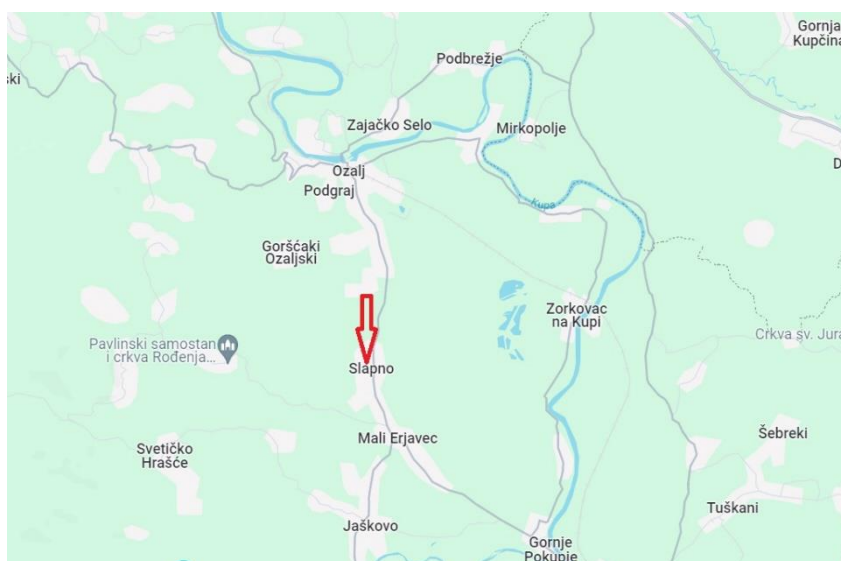
(Izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>)

Prilaz s javno prometne površine:

Direktni pristup k.č. 2586/3 i 2586/4

Potencijal mikrolokacije:

-



(Izvor: <https://www.google.hr/maps/>)

2.4 OPREMLJENOST

Prometna povezanost:

Dobra prometna povezanost ulicom Slapno

Prometnice:	Ulica Slapno je prometnica srednjeg inteziteta
Komunalna infrastruktura:	Vizualnim pregledom je utvrđeno da je stambeni objekt priključen na dio objekata i uređaja komunalne infrastrukture.
Energetski certifikat:	-
Električna energija:	Priključena
Toplinska energija (toplana):	-
Kanalizacija:	Septička jama
Grijanje	Plinsko (spremnik)
Vodovod:	Priključen
DTK:	Priključen

2.5 GOSPODARSKO STANJE RH

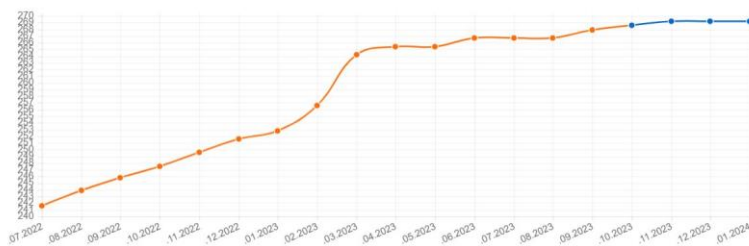
U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

BN Index

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



BN indeks 10/2023	Promjena u odnosu na prošli mjesec	Promjena u odnosu na godinu dana	U odnosu na početak godine
268,6	0,23%	8,49%	6,75%

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

2.6 ISKAZ POVRŠINA

Površina objekata dobivena je iz dostavljene dokumentacije Procjebenog elaborata od Mladena Penezića od rujna 2014 godine.

SPREMIŠTE SPORTSKE OPREME I ALATA

Brutto građevna površina (BGP)

$$\text{BGP} = 153,00 \text{ m}^2$$

Netto građevna površina (NGP)

$$\begin{array}{rclcl} \text{BGP} & \times & 0,80 & = & \text{NGP} \\ 153,00 & \times & 0,80 & = & 130,05 \text{ m}^2 \end{array}$$

$$\text{NGP} = 130,05 \text{ m}^2$$

Brutto volumen (BVO)

$$\begin{array}{rclcl} \text{BGP} & \times & h & = & \text{BV} \\ 153,00 & \times & 3,50 & = & 725,11 \text{ m} \end{array}$$

$$\text{BV} = 535,50 \text{ m}^3$$

REKAPITULACIJA POVRŠINA SPREMIŠTE SPORTSKE OPREME I ALATA

NGP =	130,05	m ²
BGP =	153,00	m ²
BV =	535,50	m ³

VIŠENAMJENSKA GRAĐEVINA - BIVŠI CAFE BAR

Brutto građevna površina (BGP)

$$\text{BGP} = 102,00 \text{ m}^2$$

Netto građevna površina (NGP)

$$\text{BGP} \times 0,80 = \text{NGP}$$

$$102,00 \times 0,80 = 86,70 \text{ m}^2$$

$$\text{NGP} = 86,70 \text{ m}^2$$

Brutto volumen (BVO)

$$\text{BGP} \times h = \text{BV}$$

$$102,00 \times 3,00 = 306,00 \text{ m}^3$$

$$\text{BV} = 306,00 \text{ m}^3$$

REKAPITULACIJA POVRŠINA VIŠENAMJENSKA GRAĐEVINA - BIVŠI CAFE BAR

NGP =	86,70	m ²
-------	-------	----------------

BGP =	102,00	m ²
-------	--------	----------------

BV =	306,00	m ³
------	--------	----------------

NATKRIVENO IGRALIŠTE - ŠATOR

Brutto građevna površina (BGP)

$$\text{BGP} = 721,50 \text{ m}^2$$

Netto građevna površina (NGP)

$$\text{BGP} \times 0,80 = \text{NGP}$$

$$721,50 \times 0,80 = 577,20 \text{ m}^2$$

$$\text{NGP} = 577,20 \text{ m}^2$$

Brutto volumen (BVO)

$$\text{BGP} \times h = \text{BV}$$

$$721,50 \times 6,50 = 4.689,75 \text{ m}^3$$

$$\text{BV} = 4.689,75 \text{ m}^3$$

REKAPITULACIJA POVRŠINA S NATKRIVENO IGRALIŠTE - ŠATOR

NGP =	577,20	m²
--------------	---------------	----------------------

BGP =	721,50	m²
--------------	---------------	----------------------

BV =	4.689,75	m³
-------------	-----------------	----------------------

3 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1 IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

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

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno

samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke odabrana je troškovna metoda za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

3.1.1 IZVOD IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Pribavljeni su na osnovu dostupnih podataka i metodom grubog čišćenja uzevši u obzir nemogućnost pristupa svim potrebnim podacima, a koje prema iskustvu i procjeni vještaka najbliže odgovaraju predmetnoj nekretnini. Izdvojili smo sljedeće poredbene nekretnine čija je kupoprodaja realizirana u zadnjih četiri godine.

Redni broj	Vrsta Ugovora		površina	Vrijednost nekretnine iz Ugovora (EUR)	Prodajna cijena (€/m2)	Datum sklapanja ugovora o prodaji
1	kp	4432189	1.342,00	6.710,00	5,00	18.01.21.
2	kp	5145638	90,00	981,39	10,90	14.11.23.
3	kp	5138917	41,00	447,08	10,90	13.11.23.

.1.

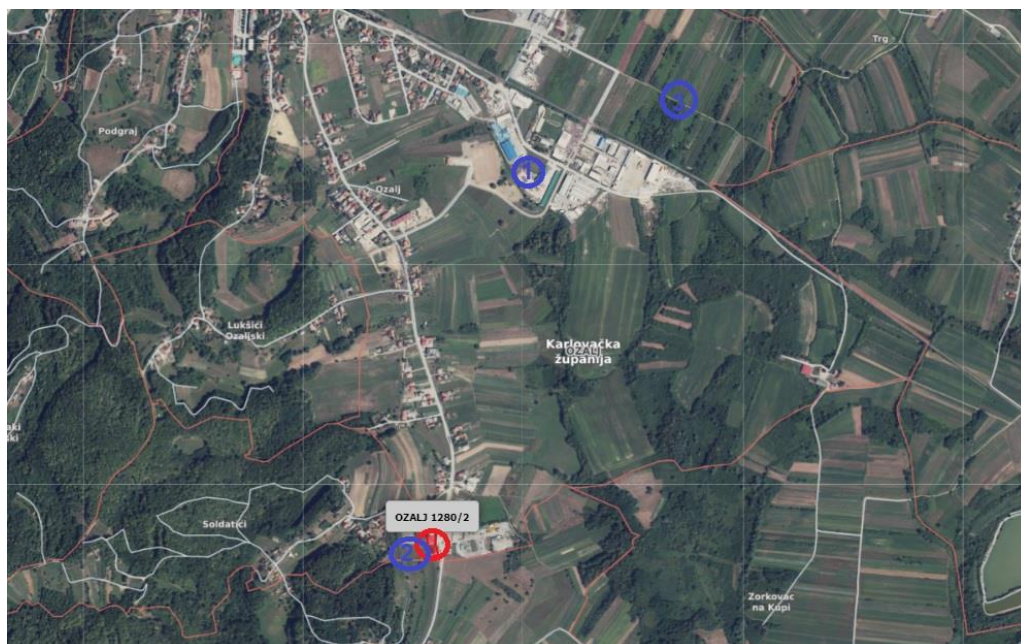
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1419438
Datum pregleda	29.2.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4432189
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.04.2021
Površina u prometu	1.342,00
Vrijednost nekretnine (KN)	50.812,76
Vrijednost nekretnine (EUR)	6.710,00
Datum ugovora	18.01.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	OZALJ - PROIZVODNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNO

2.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1228124
Datum pregleda	29.2.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4199984
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	6.513,00
Vrijednost nekretnine (KN)	101.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	13.555,21
Datum ugovora	17.02.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	OZALJ, SLAPNO - POSLOVNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

3.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1993987
Datum pregleda	29.2.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5145638
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.11.2023
Površina u prometu	90,00
Vrijednost nekretnine (KN)	7.394,28
Vrijednost nekretnine (EUR)	981,39
Datum ugovora	14.11.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	OZALJ - PROIZVODNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA



lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacija poredbenih nekretnina

3.1.2 MEĐUVREMENSKO I INTERAKTIVNO IZJEDNAČENJE

3.1.2.1 INDEX CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Neosjetljivo - Non-sensitive

Državni zavod za statistiku
Croatian Bureau of Statistics

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

OBJAVLJENO : 10.01.2024.

HOUSE PRICE INDICES²⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Q 2015. = 100) ³⁾ Indices (Q 2015 = 100) ³⁾			Indeksi (Q 2015. = 100) ³⁾ Indices (Q 2015 = 100) ³⁾		
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadransko coast	Ostalo Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	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

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produžena tromjesečna serija indeksa:

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga

1) In order to meet users' needs, in cooperation with the Croatian National Bank (CNB), an extended quarterly series of indices is published

2) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100)

3) According to the Eurostat practice, changes in the reference year caused revisions of previously published change rates due to

Informacije/Information
Telefon/Phone: (+385 1) 48 06 138, 48 06 154, 48 06 115
Elektronička pošta/ E-mail: stat.info@dzs.hr

Objavljeno/ Published: 20.4.2015.
Ažurirano/ Updated: 10.1.2024.

1

3.1.2.2 Međuvremensko izjednačavanje cijena

Redni broj	Vrsta Ugovora		površina	Vrijednost nekretnine iz Ugovora (EUR)	Prodajna cijena (€/m2)	Datum sklapanja ugovora o prodaji	Bazni indeks* na dan prodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena
1	kp	4432189	1.342,00	6.710,00	5,00	18.01.21.	115,71	162,69	1,41	7,03
2	kp	5145638	90,00	981,39	10,90	14.11.23.	162,69		1,00	10,90
3	kp	5138917	41,00	447,08	10,90	13.11.23.	162,69		1,00	10,90

3.2 Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina.

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA								
OZNAKA NEKRETNINE				162,69		115,71	162,69	162,69
JEDINIČNA CIJENA c1						7,03	10,90	10,90
VRSTA TRANSAKCIJE						realizacija	realizacija	realizacija
						1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: Čl. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE								
LOKACIJA								
0,25	do	4,00		1,00		1,10	1,10	1,10
						0,91	0,91	0,91
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA								
0,90	do	1,10		1,00		1,00	1,00	1,00
						1,00	1,00	1,00
CESTOVNI PRISTUP								
0,90	do	1,10		1,00		1,00	1,00	1,00
						1,00	1,00	1,00
JAVNI PRIJEVOZ								
0,90	do	1,10		1,00		1,00	1,00	1,00
						1,00	1,00	1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA								
0,90	do	1,10		1,00		1,00	1,00	1,00
						1,00	1,00	1,00
OBLIK PARCELE								
0,90	do	1,10		1,00		1,00	1,00	1,00
						1,00	1,00	1,00
VELIČINA PARCELE								
0,80	do	1,20		1,00		1,00	1,10	1,10
						1,00	0,91	0,91
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA								
0,90	do	1,10		1,00		1,00	1,00	1,00
						1,00	1,00	1,00
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: Čl. 15, Prilozi 6 i 7)								
0,50	do	2,00		1,00	-	1,00	1,00	1,00
						1,00	1,00	1,00
OBJEKTI ZA RUŠENJE								
0,90	do	1,00		1,00		-	-	-
						1,00	1,00	1,00
						1,00	1,00	1,00
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA								
VRSTA I MJERE GRADEVINSKOG KORIŠTENJA								
* namjena: stvaranje prihoda (Pravilnik: Čl. 21)								
		namjena		K1		I1	I1	I1
		ki		1,00		1,00	1,00	1,00
		KP				1,00	1,00	1,00
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4)								
0,25	do	4,00		I		I	I	I
				1,00		1,00	1,00	1,00
						1,00	1,00	1,00
AKTI ZA GRAĐENJE								
0,95	do	1,05		1,00		1,00	1,00	1,00
						1,00	1,00	1,00
VLASNIČKA PRAVA								
0,90	do	1,10		1,00		1,00	1,00	1,00
						1,00	1,00	1,00
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBEVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)								
0,25	do	4,00		-		-	-	-
				1,00		1,00	1,00	1,00
						1,00	1,00	1,00
Korekcionni koeficijent:						0,9100	0,8280	0,8280
Usklađena jedinična cijena c2:						6,40	9,03	9,03

3.3 Isključivanje neuobičajenih okolnosti

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

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

R.br.	k.o.	k.č.	C2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1	Ozalj	2208/4	6,40	21,5%
2	Ozalj	943/4	9,03	-10,8%
3	Ozalj	944/4	9,03	-10,8%
Prosječna vrijednost:			8,15	

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

c = 8,15 EUR/m2 zemljišta

3.4 Usvojene jedinične cijene zemljišta građevinskog

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

c2 = 8,00 EUR/m2

3.5 Tržišna vrijednost zemljišta

T_{vr} tržišna vrijednost zemljišta

C₂ jedinična cijena m² zemljišta (zaokružena)

P površina zemljišta

		P (m ²)		c ₂ (EUR/m ²)		
k.o.	Ozalj					
k.č.	1280/2	3.741	*	8,00	=	29.928,00
k.o.	Trg					
k.č.	2586/3	545	*	8,00	=	4.360,00
k.č.	2586/4	81	*	8,00	=	648,00
Ukupno:		4.367				34.936,00

Tržišna vrijednost nekretnina:

T_{vr UK.} = 34.936,00 EUR

3.6 TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

Na k.č. 1280/2 k.o. OZALJ se nalaze objekti SPREMIŠTE SPORTSKE OPREME I ALATA, VIŠENAMJENSKA SPORTSKA GRAĐEVINA I NATKRIVENO IGRALIŠTE – ŠATOR i uređeno vanjsko igralište.

SPREMIŠTE SPORTSKE OPREME I ALATA

Predmetna nekretnina pomoćni objekt za smještaj opreme i alata. Objekt je zidani, stolarija je metalna i dvostrešnim pokrovom od vlaknocemetnih ploča.

Godina izgradnje:	2005
Godina obnove:	-
Katnost:	Priz.
Temelji:	AB
Nosiva konstrukcija:	Opeka sa AB serklažima
Pregradni zidovi:	Opeka
Međukatna konstrukcija:	-
Krovište i pokrov:	dvostrešnim pokrovom od vlaknocemetnih ploča
Pročelje:	žbukano
Limarija:	pocinčana

Obrada podova:	-
Obrada zidova:	-
Obrada stropova:	-
Unutarnja stolarija:	-
Vanjska stolarija:	Metalna

VIŠENAMJENSKA GRAĐEVINA - BIVŠI CAFE BAR

Predmetna nekretnina je višenamjenska sportska građevina. Objekt je zidani, stolarija je drvena sa običnim ostakljenjem i krovšte je dvostrešno sa pokrovom od šindre.

Godina izgradnje:	2005
Godina obnove:	-
Katnost:	Priz
Temelji:	AB
Nosiva konstrukcija:	Opeka
Pregradni zidovi:	Opeka
Međukatna konstrukcija:	-
Krovište i pokrov:	dvostrešno sa pokrovom od šindre
Pročelje:	žbukano
Limarija:	Pocinčano
Obrada podova:	keramičke pločice
Obrada zidova:	žbukano i bojano
Obrada stropova:	žbukano i bojano
Unutarnja stolarija:	drvena
Vanjska stolarija:	drvena sa običnim ostakljenjem

NATKRIVENO IGRALIŠTE - ŠATOR

Predmetna nekretnina je montažni balon sa podkonstrukcijom i objektom za kotlovnice.

3.7 Jedinična cijena građenja

Za određivanje jedinične cijene građenja vještak je koristio kao mjerodavne podatke o cijeni građenja iskazane u tablici "Pokazatelji troškova građenja - 2014" (Hrvatska komora arhitekata).

Pokazatelji troškova građenja - 2022

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



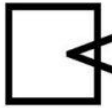
Hrvatska komora
arhitekata

Vrsta zgrada	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	Poslovne zgrade	Obiteljske kuće - jednostavni standard	Obiteljske kuće s podrumom - jednostavni standard	Obiteljske kuće, nizovi i manje višestambene zgrade do 6 stanova - srednji standard	Višestambene zgrade - srednji standard	Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene) - srednji standard
	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi
300 Zgrada - građevinska konstrukcija	ukupno	ukupno	ukupno	ukupno	ukupno	ukupno
310 Građevna jama	2,3	1,7	4,6	2,9	4,9	1,3
320 Temeljenje	10,8	8,2	8,0	6,9	8,8	7,0
330 Vanjski zidovi	33,4	25,2	33,4	28,7	30,2	24,3
340 Unutarnji zidovi	18,0	13,6	14,0	15,6	17,1	13,7
350 Stropovi	17,1	12,9	21,5	24,5	21,4	17,1
360 Krovovi	12,1	9,1	16,4	14,1	10,6	8,5
380 Građevinske ugradnje	1,3	1,0	0,5	0,1	1,1	0,9
390 Ostale građevinske konstrukcije	5,0	3,8	1,6	5,3	7,5	6,0
Ukupno	100,0	75,5	100,0	85,9	100,0	80,3
400 Instalacije	ukupno	ukupno	ukupno	ukupno	ukupno	ukupno
410 Odvodnja, vodovod, plin	12,9	3,2	36,0	5,1	26,8	5,4
420 Grijanje	24,0	5,9	40,7	5,7	27,8	5,6
430 Instalacije za obradu zraka	9,5	2,3	0,5	0,1	3,0	0,6
440 Jaka struja	32,7	8,0	19,2	2,7	27,3	5,5
450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,9	3,2	3,6	0,5	7,2	1,4
460 Transportni uređaji	2,7	0,7	-	-	7,5	1,5
470 Posebna postrojenja za korištenje	1,8	0,4	-	-	-	-
480 Automatika zgrade	3,5	0,9	-	-	-	-
490 Ostale instalacije	0,0	0,0	-	-	0,6	0,1
Ukupno	100,0	24,5	100,0	14,1	100,0	19,7
Hrvatska	kn	kn	kn	kn	kn	kn
Troškovi građenja kn (€/m2 bruto površine, procjena, bez PDV-a. Vanjsko uređenje obračunava se po m2 uređene površine.	11,297	1,499	5,250	697	7,800	1,035
od srednji	11,297	1,499	5,250	697	7,800	1,035
do	13,853	1,839	6,382	8,47	8,957	1,189
	1e+7	53450	kn, fikсни tečaj 31.12.2022.			

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

Pokazatelji troškova građenja - 2022

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



Hrvatska komora
arhitekata

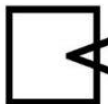
Hrvatska	Vrsta zgrada	7. Domovi za učenike, studente i umirovljenike																				8. Hoteli																				9. Zgrade za ugostiteljstvo																				10. Vrtići																				11. Osnovne škole i opće srednje škole																				12. Srednje strukovne škole																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																											

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

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

Pokazatelji troškova građenja - 2022

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



Hrvatska komora
arhitekata

Vrsta zgrada		%	13.		14.		15.		16.		17.		18.	
			u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno
			Znanstvene ustanove i		Medicinske ustanove		Zgrade za sport		Zgrade za kulturu i religiju		Zgrade za trgovinu		Skladišne zgrade	
			Zgrade laboratorija											
			300 Zgrada - građevinska konstrukcija											
			310 Građevna jama											
			320 Temeljenje											
			330 Vanjski zidovi											
			340 Unutarnji zidovi											
			350 Stropovi											
			360 Krovovi											
			380 Građevinske ugradnje											
			390 Ostale građevinske konstrukcije											
			Ukupno											
			400 Instalacije											
			410 Odvodnja, vodovod, plin											
			420 Grijanje											
			430 Instalacije za obradu zraka											
			440 Jaka struja											
			450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije											
			460 Transportni uređaji											
			470 Posebna postrojenja za korištenje											
			480 Automatika zgrade											
			490 Ostale instalacije											
			Ukupno											
Hrvatska			Troškovi građenja kn (€/m2 bruto površine, procjena, bez PDV-a. Vanjsko uređenje obračunava se po m2 uređene površine.											
			kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€	kn	€
			od	13.449	1.785	10.307	1.368	9.495	1.260	11.781	1.564	6.294	835	2.905
			srednji	17.699	2.349	12.642	1.678	11.754	1.560	16.220	2.153	8.043	1.067	5.514
			do	23.132	3.070	15.205	2.018	12.992	1.724	23.186	3.077	9.845	1.307	7.854

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

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

3.8 SPREMIŠTE SPORTSKE OPREME I ALATA

				NGP (m2)	GBP (m2)	BVO (m3)	
Površine i volumeni:							
				130,05	153,00	535,50	
Troškovi građenja:							
Jedinična cijena građenja bez PDV-a:						650,00	EUR/m2 GBP
Stupanj dovršenosti/kvalitete:						1,00	
Jedinična cijena građenja bez PDV-a:						650,00	EUR/m2 GBP
PDV:						25%	
Jedinična cijena građenja s PDV-om:						812,50	EUR/m2 GBP
Jedinična cijena građenja s PDV-om po m2 NKP:							
c =	812,50		*	153,00	=	124.312,50	EUR/m2 GBP
Cijena gradnje nove građevine:					Ngv =	124.312,50	
Umanjenje zbog starosti građevine:							
* G - godina gradnje:						2005	
* Starost:						12	
* OVK - održivi vijek korištenja:						60 g.	
* G/OVK =						0,20	
* OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:							
FK matrica:				A	B	C	FK odabrano
				4,0	3,5	3,0	4,0
OOVK:	36,0%				u =	64,0%	
Sadašnja vrijednost građevine:							
Sgv =	124.312,50		* 1 -	0,64	=	44.752,50	
Uzgredni troškovi:							
U1 - Planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, ishoenje dozvola							
U1 =	124.312,50		*	2,0%	=	2.486,25	
U2 - Stručni nadzor nad građenjem							
U2 =	124.312,50		*	1,0%	=	1.243,13	
U3 - Komunalni i vodni doprinos							
Kd =	535,50		*	2,90	=	1.552,95	
Vd =	535,50		*	0,67	=	358,79	
U4 - Komunalni priključci							
Kd =	124.312,50		*	5,0%	=	6.215,63	
SVEUKUPNO						56.609,24 €	

3.9 VIŠENAMJENSKA GRAĐEVINA – BIVŠI CAFE BAR

				NKP (m ²)	GBP (m ²)	BVO (m ³)	
Površine i volumeni:							
				86,70	102,00	306,00	
Troškovi građenja:							
Jedinična cijena građenja bez PDV-a:						650,00	EUR/m ² GBP
Stupanj dovršenosti/kvalitete:						1,00	
Jedinična cijena građenja bez PDV-a:						650,00	EUR/m ² GBP
PDV:						25%	
Jedinična cijena građenja s PDV-om:						812,50	EUR/m ² GBP
Jedinična cijena građenja s PDV-om po m ² NKP:							
c =	812,50		*	102,00	=	82.875,00	EUR/m ² GBP
Cijena gradnje nove građevine:				Ngv =	82.875,00		
Umanjenje zbog starosti građevine:							
* G - godina gradnje:						2005	
* Starost:						12	
* OVK - održivi vijek korištenja:						60 g.	
* G/OVK =						0,20	
* OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:							
FK matrica:				A	B	C	FK odabrano
				4,0	3,0	3,5	4,0
OOVK:	36,0%				u =	64,0%	
Sadašnja vrijednost građevine:							
Sgv =	82.875,00		*	1 - 0,64	=	29.835,00	
Uzgredni troškovi:							
U1 - Planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, ishoenje dozvola							
U1 =	82.875,00		*	2,0%	=	1.657,50	
U2 - Stručni nadzor nad građenjem							
U2 =	82.875,00		*	1,0%	=	828,75	
U3 - Komunalni i vodni doprinos							
Kd =	306,00		*	2,90	=	887,40	
Vd =	306,00		*	0,67	=	205,02	
U4 - Komunalni priključci							
Kd =	82.875,00		*	5,0%	=	4.143,75	
SVEUKUPNO						37.557,42 €	

3.10 NATKRIVENO IGRALIŠTE - ŠATOR

				NKP (m2)	GBP (m2)	BVO (m3)	
Površine i volumeni:				577,20	721,50	4.689,75	
Troškovi građenja:							
Jedinična cijena građenja bez PDV-a:						125,00	EUR/m2 GBP
Stupanj dovršenosti/kvalitete:						1,00	
Jedinična cijena građenja bez PDV-a:						125,00	EUR/m2 GBP
PDV:						25%	
Jedinična cijena građenja s PDV-om:						156,25	EUR/m2 GBP
Jedinična cijena građenja s PDV-om po m2 NKP:							
c =	156,25	*		721,50	=	112.734,38	EUR/m2 GBP
Cijena gradnje nove građevine:				Ngv =	112.734,38		
Umanjenje zbog starosti građevine:							
* G - godina gradnje:						2005	
* Starost:						12	
* OVK - održivi vijek korištenja:						30 g.	
* G/OVK =						0,40	
* OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:							
FK matrica:				A	B	C	FK odabrano
				4,0	3,0	3,5	4,0
OOVK:	33,0%				u = 67,0%		
Sadašnja vrijednost građevine:							
Sgv =	112.734,38	*	1 - 0,67		=	37.202,35	
Uzgredni troškovi:							
U1 - Planiranje, izrada tehničke i projektne dokumentacije, ishopenje dozvola							
U1 =	112.734,38	*	1,5%		=	1.691,02	
U2 - Stručni nadzor nad građenjem							
U2 =	112.734,38	*	1,0%		=	1.127,34	
U3 - Komunalni i vodni doprinos							
Kd =	4.689,75	*	0,58		=	2.720,06	
Vd =	4.689,75	*	0,67		=	3.142,13	
U4 - Komunalni priključci							
Kd =	112.734,38	*	5,0%		=	5.636,72	
SVEUKUPNO						51.519,62 €	

4 MIŠLJENJE I ZAKLUČAK

4.1 PREDMET PROCJENE

Građevinska zemljišta upisana u izvadak iz zemljišne knjige općinskog građanskog suda u Općinski sud u Karlovcu, zemljišnoknjižni odjel Ozalj, katastarska općina: OZALJ, zk.uložak: 830, k.č. 1280/2 i katastarska općina: TRG, zk.uložak: 1391, k.č. 2586/3 i k.č. 2586/4.

4.2 VLASNIK

MODIBIT d.o.o. - u stečaju, OIB: 51233290138, Ulica sv. Ane 87, Samobor udio 1/1;

4.3 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

T_{vr} = 187.900,00 EUR

U Zagrebu, 28.02.2024. godine

Izradio:

Nikola Anić
dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu
nekretnina

5 FOTOGRAFIJE



