

**VLASNIK:** DIANA COMMERCE d.o.o. u stečaju,  
IVANIĆ GRAD, Ulica slobode bb

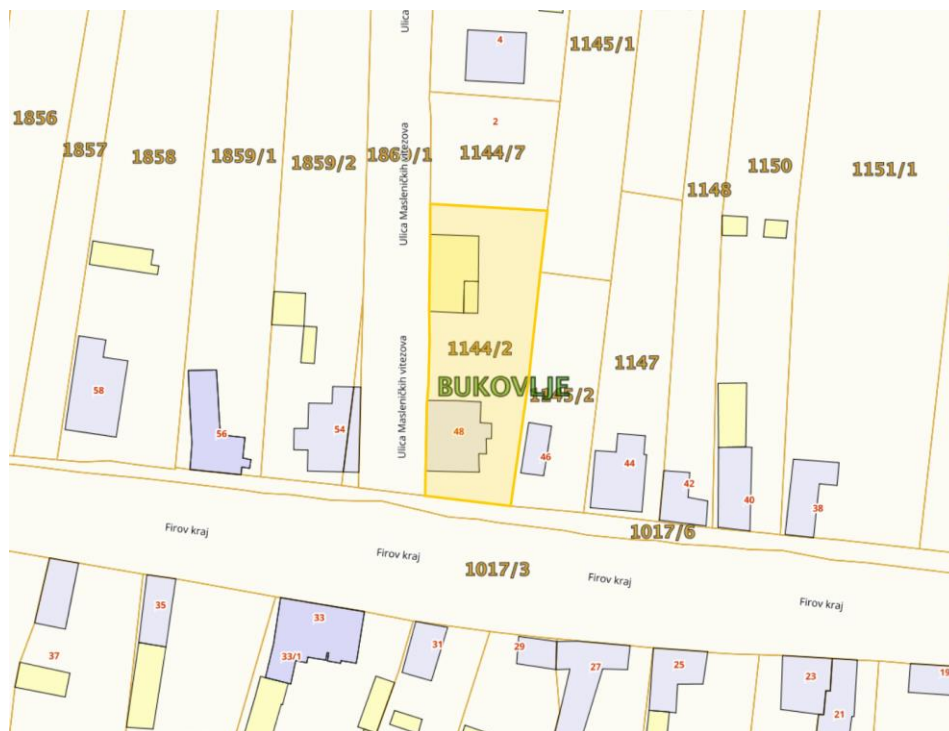
**NARUČITELJ PROCJENE:** DIANA COMMERCE d.o.o. u stečaju,  
IVANIĆ GRAD, Ulica slobode bb

**PREDMET PROCJENE:** Naknada za zgradu nakon prestanka  
prava građenja

**LOKACIJA:** Masleničkih vitezova, BUKOVLJE  
Kat. čest. 1144/2, zk.ul. 1165, k.o. Bukovlje  
Pravo građenja upisano u zk.ul. 1166, k.o. Bukovlje

**SVRHA:** Za potrebe naručitelja

## PROCJEMBENI ELABORAT U SVRHU ODREĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



ELABORAT IZRADIO:  
STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
ZA PODRUČJE GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
Igor Habalija, dipl. ing. građ.

**PROCIJENJENA VRIJEDNOST: 62.000,00 €**

Bjelovar, srpanj 2024.

## **Sadržaj**

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.....	3
2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI .....	5
3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .....	6
POPIS PRIMJENJENIH PROPISA.....	6
4. ZADATAK.....	7
4.1. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE .....	8
4.2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE .....	9
5. REZULTATI OČEVIDA.....	12
5.1. LOKACIJSKA OBILJEŽJA .....	12
5.2. FOTOGRAFIJE .....	13
6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST.....	15
6.1. ISKAZ POVRŠINA .....	16
7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	18
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA .....	20
9. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.....	21
9.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI DIJELA ZGRADE GRAĐENOG 2001. GODINE .....	22
9.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI DIJELA ZGRADE GRAĐENOG 2005. GODINE .....	24
9.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI DIJELA ZGRADE GRAĐENOG 2014. GODINE .....	26
9.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA I OSTALIH TROŠKOVA .....	28
10. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOĆI NEKRETNINE I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU .....	29
11. STATISTIČKU OBRADU I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI .....	30
12. ZAKLJUČAK.....	31
13. PRILOZI.....	32
13.1. PRILOG I – OPĆI UVJETI PROCJENE .....	32
13.2. PRILOG III – KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) .....	34

# 1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA PODRUČJA GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA



## REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/43  
URBROJ: 514-03-03-02/05-24-08

Zagreb, 11. ožujka 2024.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Igora Habalije, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Bjelovara, Matice hrvatske 29, OIB: 18140838405, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

### RJEŠENJE

- I. Igor Habalija, diplomirani inženjer građevinarstva iz Bjelovara, Matice hrvatske 29, OIB: 18140838405, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

### Obrazloženje

Igor Habalija, diplomirani inženjer građevinarstva iz Bjelovara, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Fakulteta građevinskih znanosti Sveučilišta u Zagrebu kojem je stekao stručni naziv diplomiranog inženjera građevinarstva, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i



L7qEa7Wghk20GoZXsClyUQ

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Bjelovaru.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Igor Habalija, Bjelovar, Matice hrvatske 29
2. Pismohrana-ovdje



L7qEa7Wghk20GoZXsClyUQ

## **2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**

Ja, Igor Habalija, dipl.ing.građ., stalni sudski vještak za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, imenovan Rješenjem KLASA: UP/I-710-03/24-01/43, URBROJ: 514-03-03-02/05-32-08 izdanim 11. ožujka 2024. godine po Ministarstvo pravosuđa i uprave RH,

### **IZJAVLJUJEM**

Predmet ovog elaborata nije imovinsko - pravna provjera, provjera s upravno - pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika. Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja ili drugih, od Naručitelja ovlaštenih osoba, i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predloženi podaci istiniti i točni.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Očividom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj elaborat. Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava. Oprema i pokretne nisu predmet procjene ovog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman. Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na procijenjenu tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
ZA PODRUČJE GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
Igor Habalija, dipl. ing. građ.



### **3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

#### **POPIS PRIMJENJENIH PROPISA**

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) European Valuation Standards (EVS 2016)
- 4) Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- 5) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- 6) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 7) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- 8) 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)
- 9) Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- 10) Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13, 121/16, 9/17)
- 11) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16)
- 12) Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- 13) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/
- KORIŠTENA LITERATURA
- 1) Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M. Marulića 10, Zagreb
- IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA
- 1) DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- 2) Izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena Službe za vrednovanje nekretnina
- 3) Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine važeći građevinski propisi i norme u RH, mjerenje i snimanje na nekretninama,
- Prostorni planovi Jedinica lokalne samouprave

## 4. ZADATAK

Po nalogu naručitelja potrebno je izraditi Elaborat o procijenjenoj vrijednosti naknade za zgradu nakon prestanka prava građenja sukladno članku 295. stavak 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Zgrada je upisana u ZK ul.br. 1165 k.o. Bukovlje, a pravo građenja u ZK ul.br. 1166 k.o. Bukovlje.

Svi potrebni podaci navedeni su u dolje prikazanoj tablici.

PODACI O NARUČITELJU		
1	Naručitelj	DIANA COMMERCE d.o.o. U STEČAJU
2	Adresa naručitelja	IVANIĆ GRAD, Ulica slobode bb
3	Klijent (Naziv tvrtke/obrta/lme i prezime)	
PODACI O NEKRETNINI		
4	Tip nekretnine	poslovna zgrada
5	Vrsta nekretnine	poslovna
6	Opis nekretnine	poslovna zgrada
7	Država u kojoj se nalazi nekretnina	Hrvatska
8	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Bukovlje, Masleničkih vitezova
9	Kvart (za određene gradove)	
PODACI O DOKUMENTACIJI		
10	Vrsta izvadka	ZK izvadak
11	ZK odjel	Slavonski Brod
12	Katastarska općina	Bukovlje
13	Broj ZK uložka/poduloška	1165 i 1166
14	Broj čestice	1144/2
18	Vlasništvo	DIANA COMMERCE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 18868759913, ULICA SLOBODE BB, 10310 IVANIĆ-GRAD
19	Udio suvlasništva	
20	Upisana prava	
STATUS ZAKONITOSTI NEKRETNINE		
23	Zabilježba	
PREDMET PROCJENE		
24	Katnost	prizemlje + kat
28	Orijentacija	
29	NP (m2)	164,22 m2
30	KP (m2)	79,91 m2
PROCJENA VRIJEDNOSTI		
41	Tržišna vrijednost nekretnine	62.000,00 €
45	Metoda procjene tržišne vrijednosti	troškovna
47	Datum vrednovanja	01.07.2024.
48	Datum kakvoće	19.08.2022.
49	Datum izrade	01.07.2024.

### SAŽETAK

Predmet procjene

PRAVO GRAĐENJA, u zk.ul. 1165

ZGRADA - izgrađeno na pravu građenja 115 m<sup>2</sup>

#### 4.1. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmet procjene je poslovna zgrada sagrađena temeljem prava građenja.

Zgrada je sagrađena na k.č.br. 1144/2 k.o. Bukovlje temeljem prava građenja. Pravo građenja je isteklo, te se sukladno članku 295. stavak 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima procjenjuje naknada za zgradu. Naknada za zgradu jednaka je tržišnoj vrijednosti zgrade.

Pristup zgradi je iz dvorišta u koje se pristupa sa javne prometne površine – Ulice masleničkih vitezova.

Za predmetnu zgradu priložena je:

- Građevinska dozvola KLASA: UP/I-361-03/02-01/14, URBROJ: 2178-01-03-02-02-5 od 22. listopada 2002. godine,

Prema izjavi, Ivana Jankovića predmetna zgrada sagrađena je 2001. godine, te nadograđena 2005. godine sa sjeverne i istočne strane i 2014. godine sa južne strane.

Zidovi su izvedeni od opeke, sa armiranobetonskim horizontalnim i vertikalnim serklažima. Nadstrešnica sa istočne strane izvedena je od drvene nosive konstrukcije (stupovi i grede). Krovšte je dvostrešno, drveno, prekriveno crijepom iznad dijela građenog 2001. godine, te jednostrešno, drveno iznad dogradnji sa sjeverne i istočne strane. Iznad dogradnje sa južne strane izveden je ravni krov – armiranobetonska ploča. Zidovi izvana nisu obrađeni, osim zidova dogradnje sa sjeverne strane koji su ožbukani. Vanjska stolarija je drvena, PVC i crna bravarija ostakljena IZO ostakljenjem. Unutarnja stolarija je drvena, PVC i crna bravarija. Završna obrada podova su keramičke pločice, osim poda galerije. Zidovi su iznutra završno ožbukani i obojani disperzivnim bojama te u svim prostorijama osim galerije, stubišta, hodnika kata i garderobi obloženi keramičkim pločicama do visine cca 240 cm. Stropovi su završno ožbukani i obojani disperzivnim bojama. Grijanje je ventilokovektorima. Zgrada je priključena na vodovodnu, i niskonaponsku mrežu, te na sabirnu jamu i ima izvedene niskonaponske, vodovodne i kanalizacione instalacije.

U izvratku iz zemljišne knjige upisana je zabilježba da je objekt sagrađen na osnovu prava građenja upisan bez uporabne dozvole.

U blizini zgrade nalaze se obiteljske kuće i građevinsko zemljište.

Uvidom u Prostorni plan uređenja Općine Bukovlje unutar čijeg se obuhvata predmetna nekretnina nalazi, utvrđeno je da je zgrada izgrađena u građevinskom području stambene namjene.

UTRŽIVOST: Prosječna.



## 4.2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD  
Stanje na dan: 28.06.2024. 08:16

Katastarska općina: 328189, BUKOVLJE

Broj ZK uloška: 1165

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO  
STANJE  
Aktivne plombe:

IZVORNIK PRAVA GRAĐENJA

### Izvadak iz BZP-a

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1144/2	2	FIROV KRAJ 48 ZEMLJIŠTE POD ZGRADAMA KUĆA I DVORIŠTE	887 115 772	
		UKUPNO:		887	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1/2 JANKOVIĆ MIRJANA, OIB: 69269526425, BUKOVLJE, FIROV KRAJ 48	
2.	Suvlasnički dio: 1/2 JANKOVIĆ ANTUN, OIB: 92481211350, BUKOVLJE, FIROV KRAJ 48	

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 1166, Temeljem zapisnika broj Z-14300/2021/1165 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 22. travnja 2003. br. Z-2210/03 Temeljem ugovora od 30. kolovoza 2001. br. Ov: 9377/01 uknjižuje se pravo građenja upisano u z.k ul. 1166		PRAVO GRAĐENJA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 28.06.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 463886/2024



Kontrolni broj: 24816320d5a3ea6

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Slavonskom Brodu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SLAVONSKI BROD  
Stanje na dan: 28.06.2024. 08:31

Katastarska općina: 328189, BUKOVLJE

Broj ZK uložka: 1166

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO  
STANJE  
Aktivne plombe:

PRAVO GRAĐENJA

Izvadak iz BZP-a

**A**  
**Posjedovnica**  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade/Pravo građenja	Površina/m2	PPR
1.			PRAVO GRAĐENJA, u zk.ul. 1165		
2.			ZGRADA - izgrađeno na pravu građenja	115	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Udio prava građenja: 1/1 DIANA COMMERCE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 18868759913, ULICA SLOBODE BB, 10310 IVANIĆ-GRAD	
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-14300/2021/1166 prenosi se sljedeći upis:  Zaprimljeno 14.09.2021.g. pod brojem Z-11260/2021  ZABILJEŽBA, RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: ST-387/17 14.09.2021, o prodaji nekretnina Stečajnog dužnika DIANA COMMERCE d.o.o., OIB: 18868759913, Slobode bb, 10310 Ivanić-Grad.	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-14300/2021/1166 prenosi se sljedeći upis:  Zaprimljeno 13.10.2006. broj Z-9145/06.  Temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanje založnog prava na nekretnini od 4. listopada 2006. br. OU-856/06. uknjižuje se pravo zaloge na nekretninama upisanim u A, za glavni dug od 360.000,00 KN (tristošezdesettisućakuna), s kamatom od 5,75% godišnje, te svih nakanada i troškova - za korist:  <b>FOND ZA RAZVOJ I ZAPOSŁJAVANJE, ZAGREB</b>	360.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 28.06.2024.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 463987/2024



Kontrolni broj: 2481677815a855e

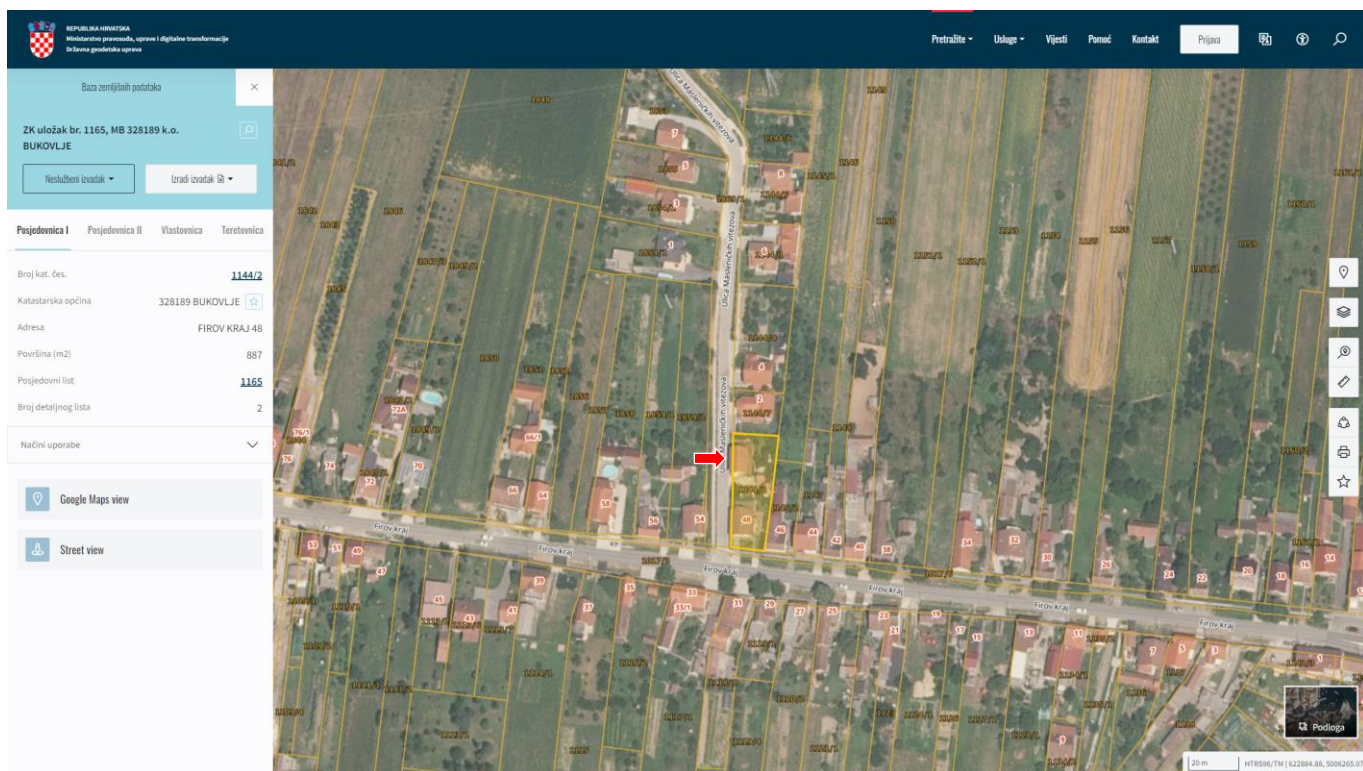
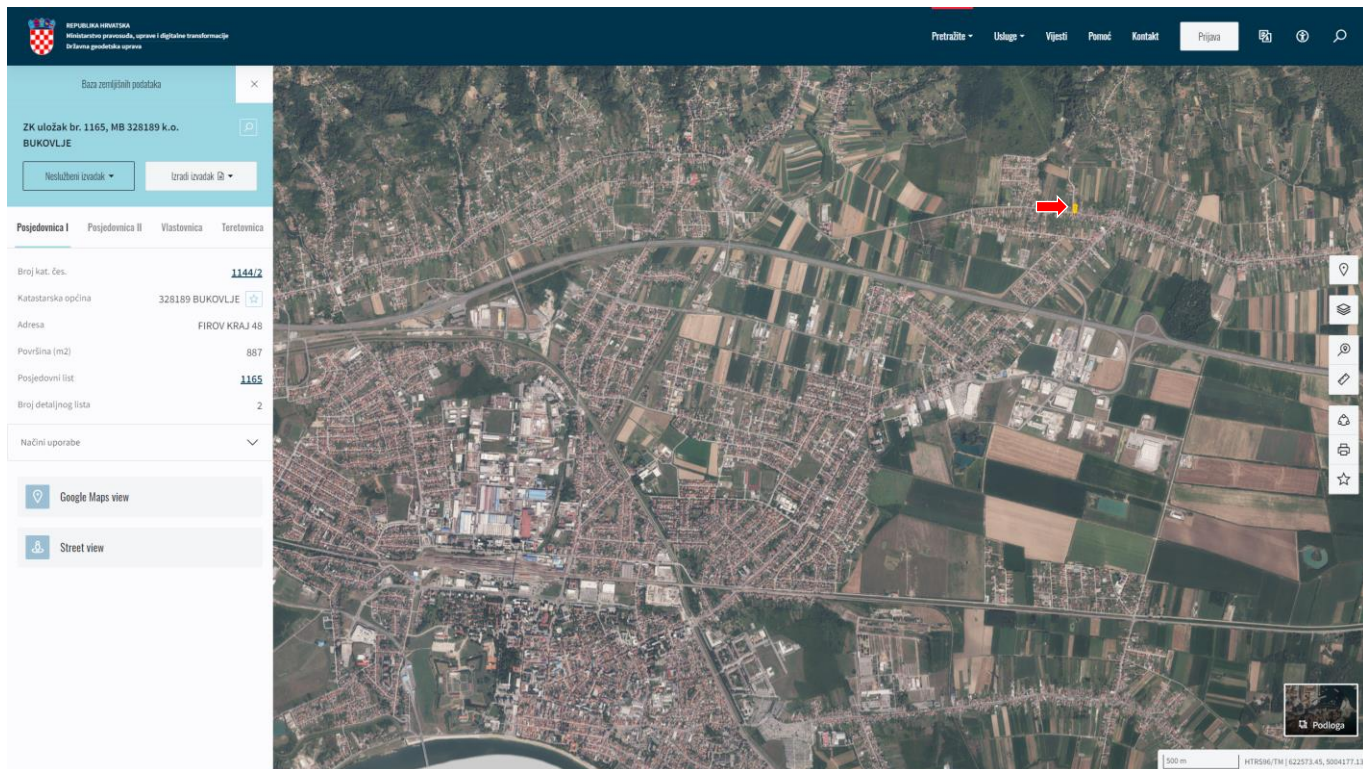
Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave i Državna geodetska uprava potvrđuju točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



## 5. REZULTATI OČEVIDA

### 5.1. LOKACIJSKA OBILJEŽJA

Nekretnina se nalazi u Bukovlju, Ulica masleničkih vitezova – makro lokacija



Mikro lokacija



## 5.2. FOTOGRAFIJE



**Pogled na zgradu iz ulice masleničkih vitezova**



**Pogled na zgradu iz dvorišta**

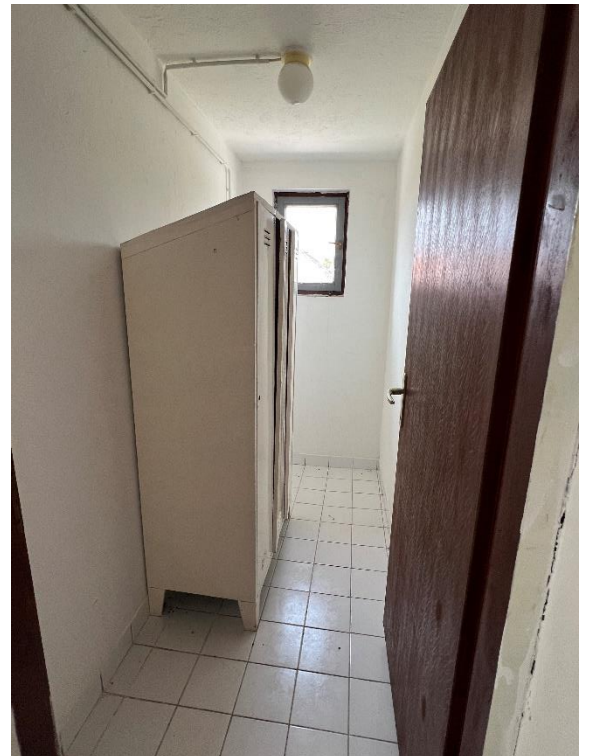




**Pogled na prostor obrade**



**Pogled na hladnjače**



**Pogled na garderobu**



**6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU  
TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA  
VRIJEDNOST**

<b>KATEGORIJA ZEMLJIŠTA:</b>	Prva kategorija
VRSTA I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA	Stambena namjena
IZGRAĐENOST ČESTICE:	Izgrađeno
PRAVA I TERETI (koji utječu na vrijednost nekretnine)	nema
<b>POLOŽAJNA OBILJEŽJA</b>	
PROMETNA POVEZANOST:	Dobra
POLOŽAJ STAMBENIH ZGRADA:	-
POLOŽAJ POSLOVNIH ZGRADA:	Prosječno
UDALJENOST OD CENTRA NASELJA:	Dobro
BLIZINA JAVNOG PROMETA:	-
PARKING:	Na parceli
BLIZINA MJESNIH OKUPLJALIŠTA:	-
BLIZINA POVIJESNIH I KULTURNIH ZNAMENITOSTI:	-
ESTETSKO OBLIKOVANJE AMBIJENTA:	-
UREĐENOST URBANE INFRASTRUKTURE:	Ispod prosječno
 PROSJEČNO:	 Prosječno
KORISNA POVRŠINA:	79,91 m <sup>2</sup>
NAMJENA:	Poslovna

## 6.1. ISKAZ POVRŠINA

### NETTO POVRŠINA

red. br.	prostor	svijetla visina m	površina m <sup>2</sup>	koef.*	površina m <sup>2</sup>
<b>1. ZGRADA - dio građen 2001. godine</b>					
<b>PRIZEMLJE</b>					
1	prostor strojne obrade	3,02	22,37	0,50	11,19
2	predprostor	3,02	3,00	0,50	1,50
3	komora	3,02	4,41	0,50	2,21
4	spremište	1,43-2,82	1,97	0,35	0,69
5	prostor za cjeđenje	3,02	6,31	0,50	3,16
6	hodnik	3,02	2,35	0,50	1,18
7	solionica	3,02	3,34	0,50	1,67
8	stubište	3,02	4,50	0,50	2,25
<b>UKUPNO (PRIZEMLJE):</b>			<b>48,25</b>		<b>23,85</b>
<b>KAT</b>					
1	hodnik	2,40	3,58	0,75	2,69
2	garderoba	2,40	2,90	0,75	2,18
3	sanitarni čvor	2,40	3,13	0,75	2,35
4	hodnik	3,47-4,57	14,86	0,50	7,43
5	komora i pušnica	3,47-4,57	18,81	0,50	9,41
6	galerija	1,00-2,00	19,43	0,35	6,80
<b>UKUPNO (KAT):</b>			<b>62,71</b>		<b>30,86</b>
<b>UKUPNO ZGRADA - dio građen 2001.</b>			<b>110,96</b>		<b>54,71</b>

\* koeficijenti korisne vrijednosti površina sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) popis koeficijenata dan je u prilogu ovog elaborata

red. br.	prostor	dužina m	širina m	svijetla visina m	+/- m <sup>2</sup>	površina m <sup>2</sup>	koef.*	površina m <sup>2</sup>
<b>2. ZGRADA - dio građen 2005. godine</b>								
<b>PRIZEMLJE</b>								
1	natkrivena terasa					14,06	0,35	4,92
2	ured			2,60-3,20		3,59	1,00	3,59
3	pušnica			3,02		5,55	0,50	2,78
4	skladište gotovih proizvoda			2,60-3,20		17,52	0,50	8,76
5	pakirnica			2,60-3,20		4,77	0,50	2,39
<b>UKUPNO (PRIZEMLJE):</b>						<b>45,49</b>		<b>22,44</b>
<b>UKUPNO ZGRADA - dio građen 2005.</b>						<b>45,49</b>		<b>22,44</b>

\* koeficijenti korisne vrijednosti površina sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) popis koeficijenata dan je u prilogu ovog elaborata

red. br.	prostor	dužina m	širina m	svijetla visina m	+/- m <sup>2</sup>	površina m <sup>2</sup>	koef.*	površina m <sup>2</sup>
<b>3. ZGRADA - dio građen 2014. godine</b>								
<b>PRIZEMLJE</b>								
1	hodnik			2,78		1,96	0,50	0,98
2	spremište			2,78		1,30	0,50	0,65
3	terasa			4,45		4,51	0,25	1,13
<b>UKUPNO (PRIZEMLJE):</b>						<b>7,77</b>		<b>2,76</b>
<b>UKUPNO ZGRADA - dio građen 2014.</b>						<b>7,77</b>		<b>2,76</b>

\* koeficijenti korisne vrijednosti površina sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) popis koeficijenata dan je u prilogu ovog elaborata

1. ZGRADA - dio građen 2001. godine					
korisna površina m <sup>2</sup>		neto površina m <sup>2</sup>		bruto površina m <sup>2</sup>	
54,71		110,96		138,70	
				prosječna visina neto m	
				2,95	
				bruto volumen m <sup>3</sup>	
				502,49	
2. ZGRADA - dio građen 2005. godine					
korisna površina m <sup>2</sup>		neto površina m <sup>2</sup>		bruto površina m <sup>2</sup>	
22,44		45,49		56,86	
				prosječna visina neto m	
				2,91	
				bruto volumen m <sup>3</sup>	
				151,45	
3. ZGRADA - dio građen 2014. godine					
korisna površina m <sup>2</sup>		neto površina m <sup>2</sup>		bruto površina m <sup>2</sup>	
2,76		7,77		9,71	
				prosječna visina neto m	
				3,50	
				bruto volumen m <sup>3</sup>	
				13,07	

**KORISNA POVRŠINA SVIH GRAĐEVINA**

**79,91 m<sup>2</sup>**

NAPOMENA: Geometrijski podaci preuzeti su iz Nalaza i mišljenja stalnog sudskog procjenitelja za nekretnine Predmet broj: Ovr-3310/15 izrađenog u kolovozu 2016. godine po Pro inženjering d.o.o.

## **7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

U Republici Hrvatskoj su u 2022. godini zabilježene 1.862 kupoprodaje poslovnih prostora, 546 kupoprodaja poslovnih zgrada i 275 kupoprodaja gospodarskih zgrada. U odnosu na 2021., poslovni prostori i gospodarske zgrade zabilježili su blago povećanje broja kupoprodaja, dok su poslovne zgrade ostvarile neznatno smanjenje broja kupoprodaja. U 2021. zabilježeno je tako 1.854 kupoprodaja poslovnih prostora, pa se broj kupoprodaja poslovnih prostora u 2022. povećao za 0,43 posto. istovremeno, vrijednost ostvarenih kupoprodaja poslovnih prostora je u 2022. u odnosu na 2021. ostala nepromijenjena i iznosila je 326 milijuna eura. U 2021. je zabilježeno i 560 kupoprodaja poslovnih zgrada, pa se broj kupoprodaja poslovnih zgrada u 2022. u odnosu na prethodnu godinu smanjio za 2,5 posto. Vrijednost ostvarenih kupoprodaja poslovnih zgrada se u 2022. u odnosu na 2021. smanjila za milijun eura, odnosno za 0,5 posto, te je dosegla iznos od 221 milijuna eura. U 2021. godini zabilježeno je 256 kupoprodajnih transakcija gospodarskih zgrada, pa se broj kupoprodaja gospodarskih zgrada u 2022. povećao za 7,4 posto u odnosu na 2021. godinu. Vrijednost navedenih transakcija se u 2022. smanjila se za 37 milijuna eura te je u odnosu na prethodnu godinu bila manja za 46,8 posto. Ukupno gledajući, u 2022. je bilo zabilježeno 2.683 kupoprodajnih transakcija svih triju vrsta poslovnih nekretnina, što je povećanje od 0,49 posto u odnosu na 2021., kada ih je bilo ostvareno 2.670. Ukupna vrijednost navedenih transakcija je u 2022. dosegla 589 milijuna eura, što je smanjenje od 6,1 posto u odnosu na 2021. godinu.

Medijalna cijena po m<sup>2</sup> poslovnog prostora u Hrvatskoj u 2022. je iznosila 1.062 eura. U odnosu na 2021. godinu, medijalna cijena poslovnih prostora povećala se za 17,2 posto. Cijene u 5. percentilu (cijene u donjih 5 posto distribucija svih cijena) iznosile su 108 eura i manje po m<sup>2</sup>. U 95. percentilu (u kojem se nalaze cijene 5 posto najskupljih poslovnih prostora) cijene su iznosile 3.171 eura i više po m<sup>2</sup>. U 2022. godini su cijene 5 posto najskupljih poslovnih prostora bile za čak 2.836 posto veće u odnosu na 5 posto najjeftinijih poslovnih prostora. Medijalna površina poslovnih prostora koji su bili predmet kupoprodaje je u 2022. godini iznosila 60 m<sup>2</sup>, što je 3,4 posto više u odnosu na prosječnu površinu zabilježenu godinu dana ranije.

Najveći broj kupoprodaja zabilježen je u Gradu Zagrebu (640), Splitsko - dalmatinskoj županiji (248), Primorsko – goranskoj županiji (143), Osječko – baranjskoj županiji (107), te Zadarskoj i Istarskoj županiji (po 106 transakcija). S druge strane, najmanji broj kupoprodajnih transakcija je ostvaren u Požeško - slavonskoj (10), Varaždinskoj (12) i Ličko – senjskoj županiji (13 transakcija).

Najveća medijalna cijena ostvarena je u Dubrovačko - neretvanskoj županiji s medijalnom cijenom od 2.113 eura po m<sup>2</sup>, zatim slijedi Splitsko - dalmatinska županija gdje je ona po m<sup>2</sup> iznosila 1.508 eura. Slijedi Grad Zagreb s cijenom od 1.294 eura po m<sup>2</sup>, Zadarska županija s cijenom od 1.246 eura po m<sup>2</sup>, te Istarska županija s cijenom od 1.192 eura po m<sup>2</sup>. Najmanje medijalne cijene poslovnih prostora zabilježene su u Koprivničko - križevačkoj županiji (394 eura po m<sup>2</sup>), Sisačko – moslavačkoj županiji (406 eura po m<sup>2</sup>) i Brodsko – posavskoj županiji (525 eura po m<sup>2</sup>).

Međugodišnja promjena broja kupoprodaja u 2022. u odnosu na 2021. u pojedinim županijama nije jednoobrazna. Povećanja veća od 15 posto bilježe se u Brodsko – posavskoj, Zagrebačkoj, Koprivničko – križevačkoj, Splitsko – dalmatinskoj, Osječko – baranjskoj i Istarskoj županiji. U Gradu Zagrebu, koji bilježi najveći apsolutni broj transakcija u zemlji, broj transakcija se smanjio za 5,2 posto, dok je povećanje broja

transakcija u Splitsko – dalmatinskoj županiji koja predstavlja drugo najveće županijsko tržište poslovnih prostora iznosilo 25,9 posto. Smanjenje broja transakcija veće od 15 posto bilježi se u Varaždinskoj, Požeško - slavonskoj, Međimurskoj, Karlovačkoj, Virovitičko – podravskoj, Bjelovarsko – bilogorskoj i Šibensko - kninskoj županiji.

Jednako kao i promjene broja transakcija, ni promjene u iznosu medijalne cijene poslovnih prostora po županijama u 2022. u odnosu na 2021. nisu jednoobrazne. Na najvećem tržištu poslovnih prostora, onom zagrebačkom, medijalna cijena poslovnih prostora je smanjena za 19,2 posto te je u 2022. iznosila već spomenutih 1.294 eura po m<sup>2</sup>. U Splitsko – dalmatinskoj županiji medijalna cijena poslovnih prostora u 2022. se u prosjeku povećala za 8 posto, no primjetno je tom porastu više doprinijelo tržište poslovnih prostora izvan Splita gdje se odvijalo 48 posto svih kupoprodaja i gdje je medijalna cijena poslovnih prostora u 2022. porasla za 20,5 posto. Na trećem po broju kupoprodaja najvećem županijskom tržištu poslovnih prostora, u Primorsko – goranskoj županiji, primjetan je rast medijalnih cijena poslovnih prostora i u Rijeci, i u ostatku županije. Medijalna cijena poslovnih prostora je tako u Rijeci iznosila 1.090 eura po m<sup>2</sup> i bila je za 5,4 posto veća u odnosu na 2021. Istovremeno u Primorsko – goranskoj županiji iz koje je isključena Rijeka, medijalna cijena poslovnih prostora je u 2022. iznosila 1.139 eura po m<sup>2</sup>, što je povećanje od 1,2 posto u odnosu na prethodnu godinu. Slična situacija bilježi se i u četvrtom najvećem županijskom tržištu poslovnih prostora – onom u Osječkoj-baranjskoj županiji. Administrativno središte te županije - Osijek - tako bilježi povećanje medijalne cijene poslovnog prostora od 32,4 posto, dok Osječko-baranjska županija bez Osijeka bilježi povećanje medijalne cijene od 64 posto, pri čemu je bitno napomenuti da je u čitavoj županiji bez Osijeka u 2022. ostvareno 43 posto svih kupoprodajnih transakcija poslovnim prostorima u 2022. godini. U Zadarskoj i Istarskoj županiji, koje su zabilježile podjednak broj kupoprodajnih transakcija poslovnim prostorima u 2022. godini, razlozi za rast županijske medijalne cijene poslovnih prostora su različiti. U Zadarskoj županiji, gdje su cijene u 2022. rasle za 8,7 posto, za rast je zaslužan gotovo pa isključivo Zadar u kojem su se cijene poslovnih prostora povećale za 8,0 posto, dok su se one u ostatku županije smanjile za 0,4 posto. U Istarskoj županiji, gdje je rast medijalnih cijena poslovnog prostora u 2022. iznosio 2,5 posto, nemamo podatke za promjenu cijena u Pazinu zbog nedovoljno velikog broja transakcija, no budući da se na ostatak Istarske županije odnosi čak 97 posto ostvarenih transakcija poslovnim prostorima i budući da je u ostatku županije rast njihovih medijalnih cijena iznosio 2,3 posto, možemo zaključiti da trendove vezane za promjenu cijena u ovoj županiji diktiraju lokalne jedinice koje nisu županijsko središte.

*Podaci preuzeti.*

*Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2021. Publikaciju izradio: Ekonomski institut Zagreb u suradnji sa Ministarstvom prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine.*

## **8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA**

Normalni troškovi gradnje preuzeti su iz Pokazatelja troškova građenja - 2022 izdane od Hrvatska komora arhitekata.



## 9. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE** je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

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

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

Za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće metode:

- 1. POREDBENA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.
- 2. TROŠKOVNA METODA** je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

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

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

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

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

### **Odabrana metoda:**

**TROŠKOVNA METODA** – odabrana za procjenu vrijednosti zgrade obzirom da se radi o specifičnoj nekretnini koju nije moguće procijeniti poredbenom ili prihodovnom metodom. Poredbena metoda nije moguća jer nema dovoljan broj podataka o kupoprodaji sličnih nekretnina obzirom da se radi o poslovnoj nekretnini bez zemljišta. Prihodovna metoda nije primjenjiva obzirom da nekretnina nije u funkciji i nemoguće je procijeniti prihod koji se može ostvariti uporabom nekretnine.

## 9.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI DIJELA ZGRADE GRAĐENOG 2001. GODINE

### Izračun nove građevinske vrijednosti (Ng):

Bruto površina (BP) 138,70 m<sup>2</sup>

**Normalni troškovi gradnje (NTG)** 960,00 €/m<sup>2</sup>

Tablica je izrađena na temelju podataka iz Pokazatelja troškova građenja - 2022 izdane od Hrvatska komora arhitekata.

VRSTA RADOVA	%	€/m <sup>2</sup>
Građevna jama	1,70%	16,32
Temeljenje	8,20%	78,72
Vanjski zidovi	25,20%	241,92
Unutarnji zidovi	13,60%	130,56
Stropovi	12,90%	123,84
Krovovi	9,10%	87,36
Građevinske ugradnje	1,00%	
Ostale građevinske konstrukcije	3,80%	
Odvodnja, vodovod, plin	3,20%	30,72
Grijanje	5,90%	56,64
Instalacije za obradu zraka	2,30%	
Jaka struja	8,00%	76,80
Telekomunikacijske i informacijske instalacije	3,20%	
Transportni uređaji	0,70%	
Posebna postrojenja za korištenje	0,40%	
Automatika zgrade	0,80%	
Ostale instalacije	0,00%	
<b>UKUPNO normalni troškovi gradnje</b>	<b>100,00%</b>	<b>842,88 €/m<sup>2</sup></b>

NTG <sub>u</sub> =	BP	m <sup>2</sup>	x	NTG	€/m <sup>2</sup>
NTG <sub>u</sub> =	138,70	m <sup>2</sup>	x	842,88	€/m <sup>2</sup>
<b>NTG<sub>u</sub>=</b>				<b>116.907,46</b>	<b>€</b>

### Smanjenje vrijednosti zbog starosti:

Godina procjene:	2024 g.
Godina izgradnje:	2001 g.
Starost nekretnine (G):	23 g.
Održivi vijek korištenja (OVK):	60 g.
<b>Preostali vijek korištenja:</b>	<b>37 g.</b>
Odabrani faktor korištenja FK (prema uvjetima in situ)	4,0
Relativna starost ( $RS=G/OVK$ )	0,38
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	33% 20 g.
Zamjenska starost nekretnine ( $ZS=OVK-OVK$ )	40 g.
Linearni otpis ( $ZS/OVK$ )	67,00%
Linearni otpis	78.328,00 kn

### VRIJEDNOST

**ZGRADA - dio građen 2001. godine**

**38.579,46 €**

Odabir faktora korištenja (FK):	
A - lokacija/tržište:	4,0
B - zgrada općenito:	2,0
C - stanje zgrade:	1,5
<b>Odabrani faktor korištenja (FK):</b>	<b>4,0</b>

#### NAPOMENA:

Odabir Faktora korištenja (Fk) izvršen je sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). FK matrica dana je u prilogu II ovog elaborata.

## 9.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI DIJELA ZGRADE GRAĐENOG 2005. GODINE

### Izračun nove građevinske vrijednosti (Ng):

Bruto površina (BP) 56,86 m<sup>2</sup>

**Normalni troškovi gradnje (NTG)** 960,00 €/m<sup>2</sup>

Tablica je izrađena na temelju podataka iz Pokazatelja troškova građenja - 2022 izdane od Hrvatska komora arhitekata.

VRSTA RADOVA	%	€/m <sup>2</sup>
Građevna jama	1,70%	16,32
Temeljenje	8,20%	78,72
Vanjski zidovi	25,20%	241,92
Unutarnji zidovi	13,60%	130,56
Stropovi	12,90%	123,84
Krovovi	9,10%	87,36
Građevinske ugradnje	1,00%	
Ostale građevinske konstrukcije	3,80%	
Odvodnja, vodovod, plin	3,20%	30,72
Grijanje	5,90%	56,64
Instalacije za obradu zraka	2,30%	
Jaka struja	8,00%	76,80
Telekomunikacijske i informacijske instalacije	3,20%	
Transportni uređaji	0,70%	
Posebna postrojenja za korištenje	0,40%	
Automatika zgrade	0,80%	
Ostale instalacije	0,00%	
<b>UKUPNO normalni troškovi gradnje</b>	<b>100,00%</b>	<b>842,88 €/m<sup>2</sup></b>

NTG <sub>u</sub> =	BP	m <sup>2</sup>	x	NTG	€/m <sup>2</sup>
NTG <sub>u</sub> =	56,86	m <sup>2</sup>	x	842,88	€/m <sup>2</sup>
<b>NTG<sub>u</sub>=</b>				<b>47.928,26</b>	<b>€</b>

**Smanjenje vrijednosti zbog starosti:**

Godina procjene:	2024 g.
Godina izgradnje:	2005 g.
Starost nekretnine (G):	19 g.
Održivi vijek korištenja (OVK):	60 g.
<b>Preostali vijek korištenja:</b>	<b>41 g.</b>
Odabrani faktor korištenja FK (prema uvjetima in situ)	4,0
Relativna starost (RS=G/OVK)	0,32
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	35% 21 g.
Zamjenska starost nekretnine (ZS=OVK-OOVK)	39 g.
Linearni otpis (ZS/OVK)	65,00%
Linearni otpis	31.153,37 kn

**VRIJEDNOST****ZGRADA - dio građen 2005. godine****16.774,89 €**

Odabir faktora korištenja (FK):	
A - lokacija/tržište:	4,0
B - zgrada općenito:	2,0
C - stanje zgrade:	1,5
<b>Odabrani faktor korištenja (FK):</b>	<b>4,0</b>

**NAPOMENA:**

Odabir Faktora korištenja (Fk) izvršen je sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). FK matrica dana je u prilogu II ovog elaborata.

### 9.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI DIJELA ZGRADE GRAĐENOG 2014. GODINE

#### Izračun nove građevinske vrijednosti (Ng):

Bruto površina (BP) 9,71 m<sup>2</sup>

**Normalni troškovi gradnje (NTG) 960,00 €/m<sup>2</sup>**

Tablica je izrađena na temelju podataka iz Pokazatelja troškova građenja - 2022 izdane od Hrvatska komora arhitekata.

VRSTA RADOVA	%	€/m <sup>2</sup>
Građevna jama	1,70%	16,32
Temeljenje	8,20%	78,72
Vanjski zidovi	25,20%	241,92
Unutarnji zidovi	13,60%	130,56
Stropovi	12,90%	123,84
Krovovi	9,10%	87,36
Građevinske ugradnje	1,00%	
Ostale građevinske konstrukcije	3,80%	
Odvodnja, vodovod, plin	3,20%	30,72
Grijanje	5,90%	56,64
Instalacije za obradu zraka	2,30%	
Jaka struja	8,00%	76,80
Telekomunikacijske i informacijske instalacije	3,20%	
Transportni uređaji	0,70%	
Posebna postrojenja za korištenje	0,40%	
Automatika zgrade	0,80%	
Ostale instalacije	0,00%	
<b>UKUPNO normalni troškovi gradnje</b>	<b>100,00%</b>	<b>842,88 €/m<sup>2</sup></b>

NTG <sub>u</sub> =	BP	m <sup>2</sup>	x	NTG	kn/m <sup>2</sup>
NTG <sub>u</sub> =	9,71	m <sup>2</sup>	x	842,88	kn/m <sup>2</sup>
<b>NTG<sub>u</sub>=</b>			<b>8.186,47</b>	<b>€</b>	



**Smanjenje vrijednosti zbog starosti:**

Godina procjene:	2024 g.
Godina izgradnje:	2014 g.
Starost nekretnine (G):	10 g.
Održivi vijek korištenja (OVK):	40 g.
<b>Preostali vijek korištenja:</b>	<b>30 g.</b>
Odabrani faktor korištenja FK (prema uvjetima in situ)	4,0
Relativna starost (RS=G/OVK)	0,25
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	35% 14 g.
Zamjenska starost nekretnine (ZS=OVK-OOVK)	26 g.
Linearni otpis (ZS/OVK)	65,00%
Linearni otpis	5.321,21 kn

**VRIJEDNOST****ZGRADA - dio građen 2014. godine****2.865,27 €**

Odabir faktora korištenja (FK):	
A - lokacija/tržište:	4,0
B - zgrada općenito:	2,0
C - stanje zgrade:	1,5
<b>Odabrani faktor korištenja (FK):</b>	<b>4,0</b>

**NAPOMENA:**

Odabir Faktora korištenja (Fk) izvršen je sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). FK matrica dana je u prilogu II ovog elaborata.

#### 9.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA I OSTALIH TROŠKOVA

U ostale troškove uključeni su trškovi doprinosa, priključaka na komunalnu infrastrukturu, tehnička dokumentacija, te razne takse i davanja

##### **PROCJENA VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA**

GRAĐEVINA	BRUTO VOLUMEN m <sup>3</sup>	KOMUNALNI DOPRINOS €/m <sup>3</sup>	KOMUNALNI DOPRINOS UKUPNO €
ZGRADA - dio građen 2001. godine	502,49	2,66 €	1.336,62 €
ZGRADA - dio građen 2005. godine	151,45		- €
ZGRADA - dio građen 2014. godine	13,07		- €

NAPOMENA: za dijelove zgrade dograđen 2005. godine i 2014. godine nisu predloženi dokazi legalnosti te se pretpostavlja da ti dijelovi nisu legalni i da za njih nije plaćen komunalni doprinos.

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi:

$$C_{kd} = 1.336,62 \text{ €}$$

##### **PROCJENA VRIJEDNOSTI OSTALIH TROŠKOVA**

U ostale troškove uključeni su troškovi priključaka na komunalnu infrastrukturu, dokumentacija i takse i davanja

Vrijednost ostalih troškova iznosi:

$$C_{ot} = 2.300,00 \text{ €}$$

<b>VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA I OSTALIH TROŠKOVA</b>	<b>3.636,62 €</b>
--	-------------------

**10. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE, INTERKVALITATIVNO  
IZJEDNAČENJE ODNOSNO DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM  
VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOĆI  
NEKRETNINE I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU**

Normalni troškovi gradnje preuzeti su iz Pokazatelja troškova građenja - 2022 izdane od Hrvatska komora arhitekata.

## **11. STATISTIČKU OBRADU I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI**

Nije bilo potrebe za isključivanjem neuobičajenih okolnosti.

## 12. ZAKLJUČAK

Procjena je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH, provedenim u ovom elaboratu.

Primijenjene metode izračuna su sukladne sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Kod procjene sam djelovao kao neovisna strana, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.

U skladu s navedenom regulativom napominjem da na temelju nesigurnosti pojedinih čimbenika koji utječu na procjenu, posebno, potrebe za upotrebom vrijednosti prema iskustvu, rezultat procjene ne može biti veličina utvrđena s matematičkom točnošću.

Utvrđena tržišna vrijednost ne znači nužno da se u pojedinom slučaju u svako vrijeme na tržištu može ostvariti odgovarajuća cijena i u slučaju jednakih vanjskih okolnosti, posebno kratkoročno.

Procjena je izrađena na temelju prikupljene dokumentacije i uz uključivanje cijena usporedivih čestica i građevina, te posebnih okolnosti.

Posebna pozornost posvećena je lokaciji, infrastrukturnoj opremljenosti, namjeni, mogućnosti korištenja i postojećoj izgradnji. Na okolnost utrživosti (cjelokupna lokacija) - lokacija je primjerena ovoj namjeni, ali nema mogućnosti razvijanja dodatnih sadržaja. Prema trenutnim karakteristikama i obilježjima nekretnine, smatram istu - utrživu u razumnom vremenu.

Porezi, za slučaj transakcije, nisu obračunati niti u jednom obliku.

### REKAPITULCIJA

ZGRADA - dio građen 2001. godine	38.579,46 €
ZGRADA - dio građen 2005. godine	16.774,89 €
ZGRADA - dio građen 2014. godine	2.865,27 €
PRIKLJUČCI I OSTALI TROŠKOVI	3.636,62 €

<b>SVEUKUPNO</b>	<b>61.856,24 €</b>
U skladu sa člankom 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, vrijednost se zaokružuje	<b>62.000,00 €</b>

ELABORAT IZRADIO:

STALNI SUDSKI VJEŠTAK

ZA PODRUČJE GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Igor Habalija, dipl. ing. građ.

Bjelovar, srpanj 2024. godine.

## **13. PRILOZI**

### **13.1. PRILOG I – OPĆI UVJETI PROCJENE**

#### **Pregled**

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Napravljene su izmjere nekretnine na terenu.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

#### **Status procjenitelja**

Procjembeni elaborat je izradio neovisni, ovlašteni Procjenitelj koji nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini i nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

#### **Pretpostavke**

Kako smo razumjeli i u elaboratu pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade elaborata služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

#### **Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti**

Vrijednost izražena u ovom elaboratu predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnine, i to na dan vrednovanja.

#### **Verifikacija**

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu.

Želimo Vam skrenuti pozornost da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.



## **Ograničenja**

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi materijali u ovom elaboratu pribavljeni su sa službenih stranica i dobavljeni od strane ovlaštene osobe Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

### **Porezi i troškovi kod kupoprodaje**

Nisu uključeni u procjenu.

### **Povjerljivost**

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

### 13.2. PRILOG III – KOEFICIJENTI KORISNE VRIJEDNOSTI POVRŠINA (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15))

#### A) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – STAMBENI PROSTORI

<b>STAMBENI PROSTOR</b>	<b>koeficijent</b>
visina $\geq 2,6$ m, $< 5,0$ m	<b>1,00</b>
visina $\geq 2,2$ m $< 2,6$ m	<b>0,90</b>
visina $\geq 1,5$ m $< 2,2$ m	<b>0,75</b>
visina $\geq 0,30$ m $< 1,5$ m	<b>0,30</b>
visina $\geq 5,0$ m	<b>1,50</b>
Galerija u stanu (prostor otvoren prema ostatku stana, ovisno o visini množi se sa gornjim pripadajućim koeficijentima)	<b>0,75</b>
<b>SPREMIŠTA</b>	<b>koeficijent</b>
visina $\geq 2,2$ m, $< 5,0$ m	<b>0,50</b>
visina $\geq 1,0$ m $< 2,2$ m	<b>0,35</b>
visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m	<b>0,15</b>
visina $\geq 5,0$ m	<b>0,75</b>
<b>TERASE, PREDVRTOVI, BALKONI, LOGGIE</b>	<b>koeficijent</b>
terasa u objektu, spojena na stan, nenatkrivena	<b>0,25</b>
terasa izvan objekta – opločena, u predvrtu ili uz objekt, spojena na stan, ali koja nije građevinski dio konstrukcije zgrade	<b>0,20</b>
predvrt izvan objekta, spojen na stan, ograđen vrtnom ogradom, nenatkriven, zelena površina (travnjak, hortikultura)	<b>0,10</b>
balkon, nenatkriven, spojen na stan	<b>0,25</b>
balkon, natkriven AB pločom iznad (npr. s gornjim balkonom), spojen na stan	<b>0,50</b>
balkon, natkriven metalnom, drvenom ili sličnom demontažnom nadstrešnicom, spojen na stan	<b>0,35</b>
Loggia (natkriveni vanjski prostor spojen na stan ograđen s najmanje dva vanjska zida zgrade pune visine)	<b>0,75</b>

Način obračuna specifičnih situacija – kombinacija raznih slučajeva:

Dio balkona je natkriven, a dio je omeđen sa najmanje dva vanjska zida zgrade = **svaki dio se obračunava s gore definiranim koeficijentima, računa se zbroj tako proizašlih površina**

<b>PARKIRALIŠTA i GARAŽNA MJESTA (minimalne svijetle visine <math>\geq 2,2</math> m)</b>	<b>koeficijent</b>
parking mjesto na vanjskoj nenatkrivenoj otvorenoj površini	<b>0,20</b>
parking mjesto na vanjskoj otvorenoj površini natkriveno drvenom ili metalnom nadstrešnicom	<b>0,30</b>
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu – neograđeno	<b>0,50</b>
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu – ograđeno čeličnom mrežom ili metalnom pregradom	<b>0,50</b>
parking mjesto u zajedničkoj garaži u objektu – ograđeno zidanim zidom s vratima	<b>0,60</b>
parking mjesto u zasebnoj garaži u objektu – ograđeno zidanim zidom s vratima	<b>0,60</b>

Posebni slučajevi za garažna parking mjesta – odstupanja od navedenih koeficijenata:

Za dio garaže svijetle visine  $\geq 1,0$ ,  $< 2,2$  m već postojeći koeficijent množi se s  $k=0,75$

Za dio garaže svijetle visine  $\geq 0,3$ ,  $< 1,0$  m već postojeći koeficijent množi se s  $k=0,30$

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene **instalacija vodovoda, odvodnje te struje**, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se  $k=+0,1$

Za garažna parking mjesta koje imaju uvedene instalacija vodovoda, odvodnje, **centralnog grijanja (radijatori)** te struje, (s vlastitim instalacijama rasvjete i utičnica), na postojeći koeficijent dodaje se  $k=+0,2$

## **B) KOEFICIJENTI ZA OBRAČUN KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – POSLOVNI PROSTORI**

Spremišta poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao spremišta stanova.

Terase, pred vrtovi, balkoni i loggie poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao terase, pred vrtovi, balkoni i loggie stanova.

Parkirališta i garažna mjesta poslovnih prostora obračunavaju se po istom modelu kao parkirališta i garažna mjesta stanova.

<b>I. POSLOVNI PROSTORI U STAMBENO-POSLOVNIM GRAĐEVINAMA</b>	<b>koeficijent</b>
<b>Poslovni prostori uredske namjene imaju isti koeficijent kao i trgovačko-ugostiteljsko-javne namjene</b>	
visina $\geq 2,6$ m, $< 4,0$ m	<b>1,00</b>
visina $\geq 1,5$ m $< 2,6$ m	<b>0,75</b>
visina $\geq 0,30$ m $< 1,5$ m	<b>0,30</b>
visina $\geq 4,0$ m	<b>1,50</b>
Galerija u poslovnom prostoru (prostor otvoren prema ostatku poslovnog prostora, ovisno o visini množi se sa gornjim pripadajućim koeficijentima))	<b>0,75</b>

<b>II. POSLOVNI PROSTORI U POSLOVNIM GRAĐEVINAMA</b>	<b>koeficijent</b>
<b>II.a. UREDSKA NAMJENA</b>	
visina $\geq 2,6$ m $< 5,0$ m	<b>1,00</b>
visina $\geq 1,0$ m $< 2,6$ m	<b>0,75</b>
visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m	<b>0,30</b>
visina $\geq 5,0$ m	<b>1,50</b>
<b>II.b. TRGOVAČKO-UGOSTITELJSKA NAMJENA (uključivo sve komercijalne sadržaje s javnim radom sa strankama)</b>	
visina $\geq 2,6$ m $< 6,0$ m	<b>1,50</b>
visina $\geq 1,0$ m $< 2,6$ m	<b>1,00</b>
visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m	<b>0,50</b>
visina $\geq 6,0$	<b>2,00</b>
<b>II.c SKLADIŠNA/SERVISNA / PROIZVODNA NAMJENA</b>	
visina $\geq 2,6$ m $< 5,0$ m	<b>0,50</b>
visina $\geq 1,0$ m $< 2,6$ m	<b>0,35</b>
visina $\geq 0,30$ m $< 1,0$ m	<b>0,15</b>
visina $\geq 5,0$ m $< 8,0$ m	<b>0,75</b>
visina $\geq 8,0$ m	<b>1,00</b>

U poslovnim građevinama kombiniranih sadržaja – sanitarni čvorovi i uredski prostori unutar skladišno/proizvodno/servisne namjene obračunavaju se s istim koeficijentima kao za uredske prostore

<b>RADNO-MANIPULATIVNE POVRŠINE</b>	<b>koeficijent</b>
radne/manipulativne površine ispred objekta – asfaltna/betonirana/opločena površina (npr. ispred skladišta)	<b>0,10</b>

Prema: STANDARDIZACIJA ODREĐIVANJA KOEFICIJENATA ZA OBRAČUN KORISNIH POVRŠINA I KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA – prijedlog HDSV