

Naručitelj : **Stečajni upravitelj ZORAN BOGOJEVIĆ**
Kranjčevićeva 10/II, 10 000 Zagreb

Nekretnina : **Poslovni prostor br. 38**
u prizemlju stambene zgrade
ul. Braće Hanžek 2, Petrinja

Lokacija : **Petrinja, Braće Hanžek 2**
z. k. č. br. 28/K, k. o. Petrinja
(k.č.br. 194/1, k.o. Petrinja – u katastarskom operatu)

E L A B O R A T



PROCJENE VRIJEDNOSTI

Zagreb, 31. siječanj 2022. god.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI

Željko Šimanović dipl. ing. građ.



SADRŽAJ: A / OPĆENITO

- rješenje o imenovanju

B / PROCJENA

1. UVODNI DIO str. 3

2. OPIS NEKRETNOSTI str. 4

3. PRILOZI str. 5

- mikrosituacija
- kopija katastarskog plana
- izvadak iz zemljišne knjige
- posjedovni list
- tlocrti etaža građevine (podrum, prizemlje, potkrovlje)
- fotosnimci

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI str. 6 - 8

- PRIHODOVNA METODA PROCJENE

5. ZAKLJUČNO MIŠLJENJE str. 8



A/ OPĆENITO

- rješenje o imenovanju





REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-24/2021-6
Velika Gorica, 2. veljače 2021.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Željka Šimanovića, dipl.ing.građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 2. veljače 2021.

riješio je

Željko Šimanović, dipl. ing. građ., OIB: 57602204670, iz Krašića, Kostel Pribički 5, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Željko Šimanović, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, diplomu Fakulteta građevinskih znanosti u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer građevinarstva, policu osiguranja, popis predmeta vještačenja iz prethodnog mandata, presliku osobne iskaznice, potvrdu o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-70/17-4 od 2. veljače 2017. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.



U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:
NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja:
02-02-2021
07:43:03

DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.67=0130D48523138355830303537553138
L=VELIKA GORICA
S=RAMUŠČAK
G=NIKOLA
CN=NIKOLA RAMUŠČAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjeka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Željko Šimanović
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana



Broj zapisa: **eb2f6-c047b**

Kontrolni broj: **06274-226d7-c2bea**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



B / PROCJENA



1. UVODNI DIO

Prema zahtjevu stečajnog upravitelja Zorana Bogojevića, Zagreb, Kranjčevićeva ul. 10/II, predmet izrade ovog elaborata je procjena prometne vrijednosti poslovnog prostora smještenog u prizemlju višestambene zgrade ul. Braće Hanžek 2 u Petrinji locirane na kat. čest. broj 194/1, k. o. Petrinja, koja nekretnina je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sisku, zemljišnoknjižni odjel Petrinja uknjižena u z.k.ul. broj 10012, k. o. Petrinja kao z.k.č. br. 28/K, k. o. Petrinja.

Ovaj elaborat izrađen je na osnovu utvrđenih činjenica i ocjena dobivenih po kompletnom snimanju predmetne nekretnine, te na bazi uzimanja svih relevantnih podataka potrebnih za izradu procjene i građevinske i prometne (tržne) vrijednosti.

Za vršenje procjene korišteni su slijedeći propisi i odluke:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine Republike Hrvatske br. 78/2015),
- Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine Republike Hrvatske br. 105/2015),
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske i prometne vrijednosti objekata,
- Uputstvo o procjeni građevinskih objekata Zavoda za vještačenje
- Važeći građevinski propisi i normativi u Republici Hrvatskoj,
- Standardi o površinama i zapreminama zgrada

Odnos 1 EUR : 1 kuna = 1 : 7,526928 prema srednjem tečaju tečajne liste

HNB-a broj 18 od 26. siječnja 2022. godine.



2. OPIS NEKRETNOSTI

Stambeno poslovna zgrada, u kojoj se nalazi poslovni prostor koji je predmet ove procjene višestambena je zgrada locirana na k.č.br. 194/1, k. o. Petrinja.

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sisku, Zemljišno knjižni odjel Petrinja građevina je uknjižena u z.k.ul. broj 10012, k. o. Petrinja kao z.k.č. br. 28/K, k. o. Petrinja.

Nosivu konstrukciju zgrade čine armirano betonski zidovi i pregradni zidovi od blok opeke.

Međukatne konstrukcije su pune armirano betonske ploče.

Vertikalna komunikacija unutar zgrade ostvarena je zajedničkim stubištem.

Krovište je ravan krov s izvedenom hidro i toplinskom izolacijom.

Pročelje građevine obrađeno je završnim slojem fasadne žbuke.

Stubište je završno obrađeno kamenom.

Zgrada je priključena na: gradsku kanalizaciju, gradsku vodovodnu mrežu, električnu i telefonsku mrežu.

OPIS LOKALA

Lokal koji je predmet ove procjene smješten je u prizemlju višestambene zgrade Braće Hanžek 2 u Petrinji i koristi se kao caffè bar. Lokal je s orijentacijom na sjevernu uličnu stranu.

U zemljišnim knjigama općinskog suda u Sisku, Zemljišnoknjižni odjel Petrinja lokal je uknjižen u z.k.ul. 10012, k. o. Petrinja, kao poslovni prostor površine 50,80 m².

Lokal se sastoji od prostorije za smještaj gostiju sa šankom, sanitarnog čvora i spremišta.

ZIDOVI - pregradni zidovi od opeke, soboslikarski završno uređeni

STROPOVI – uređeni su kao i zidne plohe.

PODOVI - keramika

STOLARIJA – vanjska metalne izvedbe ostakljena izo staklom a unutarnja od drvene grade. ulazna vrata su također metalne izvedbe.

INSTALACIJE

Elektroinstalacija - Instalirane snage 6,5 kw

Vodovod – gradski

Grijanje – na struju.

NETO KORISNA POVRŠINA

Red. broj	Naziv prostorije	Površ. m ²	koef.	NKP m ²
1	poslovni prostor	50,80	1	50,80
Sveukupna NKP lokala :				50,80

BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA

BRP = 1,15 NKP

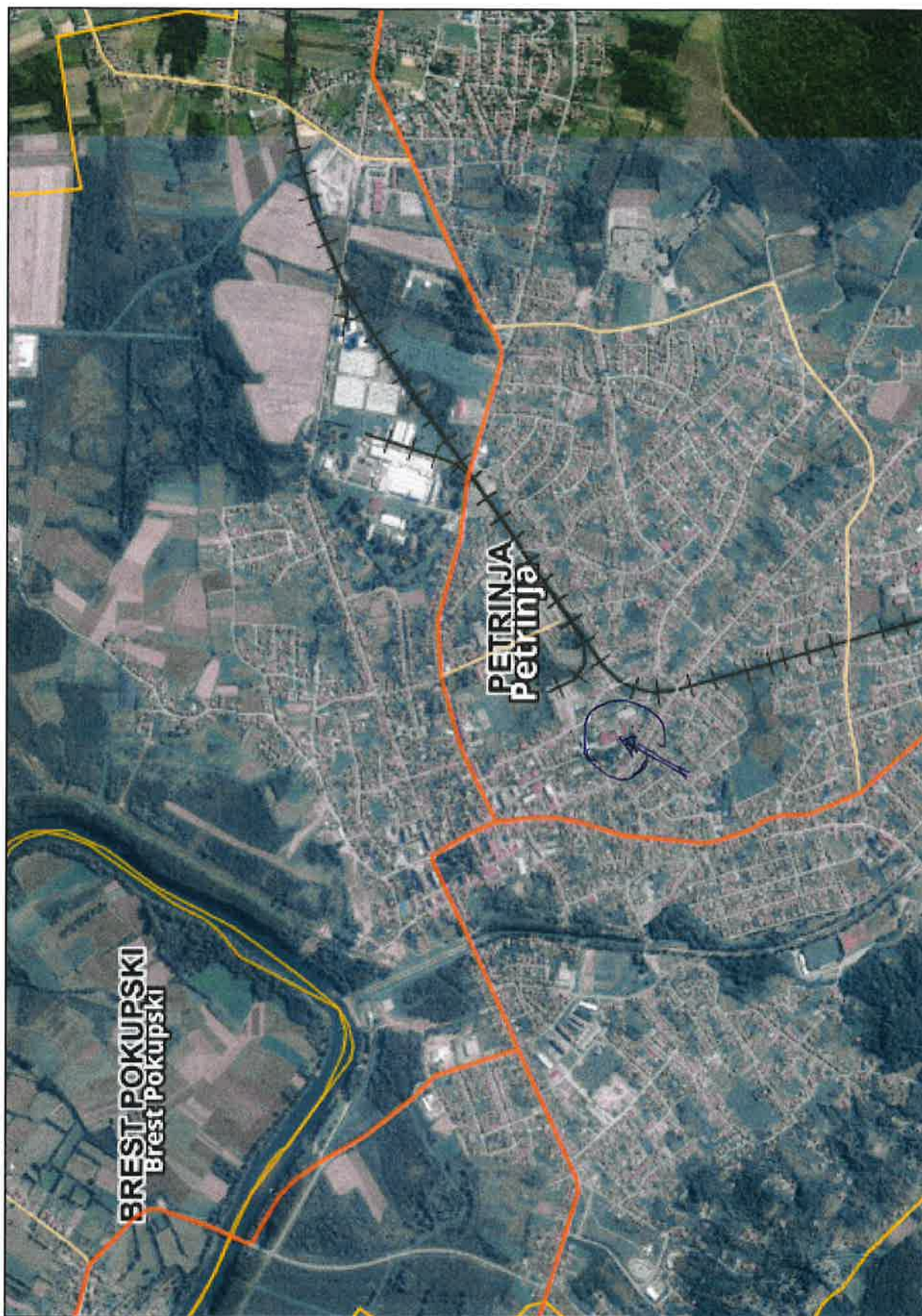
BRP = 58,42 m²



3. PRILOZI

- makrosituacija
- katastarski plan
- zemljišno knjižni izvadak
- posjedovni list
- podaci o zakupu poredbenih nekretnina
- fotosnimci građevine









REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PETRINJA
Stanje na dan: 01.11.2021. 22:45

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322989, PETRINJA

Broj ZK uložka: 10012

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1324/2021
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 38 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	28/K	STAMBENA ZGRADA ULICA BRAĆE HANŽEK DVORIŠTE ULICA BRAĆE HANŽEK			2523 866 1657	PRIPIS IZ ULOŠKA 489
		UKUPNO:			2523	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 26.02.2018.g. pod brojem Z-3623/2018	
2.2	Na temelju pravomoćnog Rješenja Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo, zaštitu okoliša i kulturne baštine Grada Petrinja od 18. rujna 2017. godine, broj: Kl.: UP/I-361-01/17-01/01, Ur.broj: 2176/06-07/5-17-2, pravomoćnog Rješenja o upotrebi objekta Komiteta za privredne, društvene i komunalne djelatnosti Općine Petrinja, od 31. prosinca 1986. godine, broj: UP/I-06/8-2625/1-1986 i Građevinske dozvole Komiteta za građevinarstvo, urbanizam i stambeno-komunalne poslove Općine Petrinja, od 7. kolovoza 1984. godine, broj: UP/I-06/8-2483/1-1984, zabilježuje se da je priložen akt za uporabu stambene zgrade na čest.br. 28/ K u A.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
38.	Suvlasnički dio: 51/2987 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-38) POSLOVNI PROSTOR u prizemlju u površini od 50,80 m2 ČULJAK TOMISLAV, PETRINJA, DRAGUTINA CAREKA 18 A	
4.1	Zaprimljeno 01.04.2014. broj Z-789/2014 Na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu broj 31-ST-1407/2013 od 24. ožujka 2013. godine zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretnine u A.	



POSEBNI IZVADAK

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2. Na suvlasnički dio: 38 (51/2987)			
2.1	Zaprimljeno 10. prosinca 2010. Z-3090/10 SPOREDNA HIPOTEKA Na temelju ovosudnog Rješenja o ovrsi od 10. listopada 2011. godine broj Ovr-1926/2010, uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u A, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja koja na dan 2. studenog 2010. godine iznosi 224.939,65 kn glavnice, kamata na taj iznos od 134.934,04 kn obračunatih od dospelosti glavnog potraživanja pa do 2. studenog 2010. godine, zakonskih zatezних kamata na iznos glavnice od 224.939,65 kn tekućih od dana 3. studenog 2010. godine pa do isplate, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 5.000,00 kn, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA		
3. Na suvlasnički dio: 38 (51/2987)			
3.1	Zaprimljeno 10. prosinca 2010. Z-3090/2010 Zabilježuje se ovršivost tražbine uknjižene pod C2.1.		
4. Na suvlasnički dio: 38 (51/2987)			
4.1	Zaprimljeno 10. prosinca 2010. Z-3090/2010 Zabilježuje se da je zalog uknjižen u zk. ul. 7285 k.o. Petrinja, kao glavnom ulošku.		
20. Na suvlasnički dio: 38 (51/2987)			
20.1	Zaprimljeno 30.08.2019.g. pod brojem Z-10068/2019 Prvenstveni red upisa: Z-510/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE BROJ OVR-280/2013 30.01.2019, Prvenstveni red upisa Z-494/2013 radi osiguranja novčane tražbine koja na dan 19. studenog 2012. iznosi 276.239,81 kn glavnice, kamata na taj iznos od 133.755,40 kn obračunatih od dospelosti glavnog potraživanja pa do 19. studenog 2012., zatezних kamata na iznos glavnice od 276.239,81 kn tekućih od dana 20. studenog 2012. do 31. srpnja 2015. po eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećano za pet postotnih poena, a od 1. kolovoza 2015. pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, - radi osiguranja troškova ovršnog postupka u iznosu od 5.000,00 kn određenih rješenjem naslovnog suda broj Ovr-280/2013 od 16. rujna 2013. zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana 16. rujna 2013. do 31. srpnja 2015. po eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, a od 1. kolovoza 2015. pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, - radi osiguranja troškova postupka osiguranja u iznosu od 5.000,00 kn zajedno sa zateznim kamatama tekućim od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA	276.239,81 KN	vezano uz B 38 (1.1)
20.2	Zaprimljeno 30.08.2019.g. pod brojem Z-10068/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE, na C 20.1.		na 20.1





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PETRINJA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 31.01.2022. 23:32

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PETRINJA (Mbr. 322989)

Posjedovni list: 10484

nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
1	65/2987	IVANKA IŠEK, MATIJE RELJKOVIĆA 50A, 44250 PETRINJA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	07126241917
2	92/2987	MARKO KARTELO, IVANA RIBARA 26, 44250 PETRINJA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	33639138708
3	73/2987	MUSULIN NINO, PETRINJA, HANŽEKOVA 2/1 (VLASNIK)	1/1	39322862815
4	92/2987	BUŽANIĆ NENAD, PETRINJA, HANŽEKOVA 2/1 (VLASNIK)	1/1	63590967249
5	73/2987	KOLAR GABRIJELA, SISAK, ANTUNA GUSTAVA MATOŠA 13 (VLASNIK)	1/1	70693876110
6	92/2987	JOSIP JANDRIĆ, BRAĆE HANŽEK 2/1, 44250 PETRINJA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	96987219357
7	73/2987	DELIĆ ZLATA, PETRINJA, HANŽEKOVA 2 (VLASNIK)	1/1	60789633901
8	85/2987	MARTINA TUBIĆ, BRAĆE HANŽEK 2/1, 44250 PETRINJA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	26150516893
9	65/2987	PERKOVIĆ ILIJA, PETRINJA, HANŽEKOVA 2/2 (VLASNIK)	1/1	
10	74/2987	LUKIĆ RAFAELA, PETRINJA, MATIJE ANTOLCA 117 D (VLASNIK)	1/1	10382176173
11	74/2987	MATEŠIĆ MARIJA, PETRINJA, HANŽEKOVA 2 (VLASNIK)	1/1	77609935114
12	92/2987	LATIN MAJA, PETRINJA, TRG NARODNIH UČITELJA 4 (VLASNIK)	1/1	08309595388
13	74/2987	AUBEL PAVA, PETRINJA, HANŽEKOVA 2/2 (VLASNIK)	1/3	30801177764
		AUBEL ROBERT MLT., PETRINJA, HANŽEKOVA 2/2 (VLASNIK)	1/3	00560955103
		AUBEL RUŽICA MLT., PETRINJA, HANŽEKOVA 2/2 (VLASNIK)	1/3	72915130358
14	92/2987	PAVLOVIĆ MARIO, PETRINJA, HANŽEKOVA 2/2 (VLASNIK)	1/1	
15	74/2987	TIČAK JOSO, PETRINJA, HANŽEKOVA 2/2 (VLASNIK)	1/1	81417446430

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
16	92/2987	GORDANA ŠČETKO HREŠČEK, CEROVLJANI 7, CEROVLJANI 44430 HRVATSKA KOSTAJNICA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	60132543561
17	74/2987	DURBIĆ ANTO , PETRINJA, HANŽEKOVA 2/2 (VLASNIK)	1/1	
18	85/2987	ROKIĆ IVICA , PETRINJA, HANŽEKOVA 2/2 (VLASNIK)	1/1	
19	72/2987	TONI GRUBIŠIĆ, BRAĆE HANŽEK 2/3, 44250 PETRINJA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	83590736796
20	60/2987	VUČIĆ DRAŽEN , PETRINJA, HANŽEKOVA 2/3 (VLASNIK)	1/1	18591668525
21	87/2987	ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., JADRANSKI TRG 3A, 51000 RIJEKA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	23057039320
22	74/2987	ANJA KOLIĆ, BRAĆE HANŽEK 2/3, 44250 PETRINJA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	80261025436
23	87/2987	GRABOVAC MARIJETA , PETRINJA, RADOSLAVA LOPAŠIĆA 13 (VLASNIK)	1/1	57954893184
24	74/2987	BOJAN DELIĆ, BRAĆE HANŽEK 2/3, 44250 PETRINJA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	37808756465
25	87/2987	MARINČIĆ NIKO , PETRINJA, HANŽEKOVA 2/3 (VLASNIK)	1/1	
26	74/2987	BREBRIĆ IVANA , PETRINJA, HANŽEKOVA BB (VLASNIK)	1/1	70344640189
27	84/2987	KOREN IVICA , PETRINJA, HANŽEKOVA 2/3 (VLASNIK)	1/1	
28	74/2987	KRIŽANOVIĆ JURO , PETRINJA, HANŽEKOVA 2/3 (VLASNIK)	1/1	56213418910
29	64/2987	REŠIĆ NENAD , PETRINJA, HANŽEKOVA 2/4 (VLASNIK)	1/1	
30	88/2987	KIM KLJAJIĆ, BRAĆE HANŽEK 2/4, 44250 PETRINJA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	76851900001
31	85/2987	BIFFLIN VALENTINA , PETRINJA, HANŽEKOVA 2/4 (VLASNIK)	1/1	31121452462
32	89/2987	MARINA ŽIGOLIĆ BELAJEC, BRAĆE HANŽEK 2, 44250 PETRINJA, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	60373954241
33	85/2987	BOBETA ANA , PETRINJA, LJUDEVITA GAJA 135 (VLASNIK)	1/1	81803677824
34	89/2987	OROZ DRAGO , PETRINJA, HANŽEKOVA 2/4 (VLASNIK)	1/1	49685960355
35	85/2987	BEGIĆ MIRSAD , PETRINJA, HANŽEKOVA 2/4 (VLASNIK)	1/1	
36	55/2987	PEJAKOVIĆ MIROSLAV , PETRINJA, HANŽEKOVA 2/4 (VLASNIK)	1/1	
37	82/2987	REPUBLIKA HRVATSKA , (VLASNIK)	1/1	
38	51/2987	ČULJAK TOMISLAV , PETRINJA, DRAGUTINA CAREKA 18 A (VLASNIK)	1/1	

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
		194/1	ULICA BRAĆE HANŽEK	2523	72		
			STAMBENA ZGRADA, ULICA BRAĆE HANŽEK	866			
			DVORIŠTE	1657			
Ukupna površina katastarskih čestica				2523			

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



ZAKUP poslovnog prostora k. č. br. 1885/1, k.o. Petrinja V. Nazora 13

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1024742
Datum pregleda	1.2.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	37,70
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.779,23
Datum ugovora	21.12.2018
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">• Promet podliježe plaćanju PDV-a• Stopa PDV-a (%)• PDV uključen u prikazanoj cijeni• Optiranje	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PETRINJA II - MJEŠOVITO POSLOVNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

ZAKUP poslovnog prostora k. č. br. 2004/1, k.o. Petrinja Ivana Filipovića – Trg S. Radića

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1330838
Datum pregleda	1.2.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.10.2020
Površina u prometu	40,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	1.891,38
Datum ugovora	13.10.2020
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">• Promet podliježe plaćanju PDV-a• Stopa PDV-a (%)• PDV uključen u prikazanoj cijeni• Optiranje	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PETRINJA II - MJEŠOVITO POSLOVNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA



ZAKUP poslovnog prostora k. č. br. 2004/1, k.o. Petrinja Ivana Filipovića – Trg S. Radića

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	976582
Datum pregleda	1.2.2022.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	38,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	2.000,00
Datum ugovora	28.09.2018
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none">• Promet podliježe plaćanju PDV-a• Stopa PDV-a (%)• PDV uključen u prikazanoj cijeni• Optiranje	
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	PETRINJA II - MJEŠOVITO POSLOVNO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA





Pogled na lokal (u prizemlju zgrade) iz ul. Braće Hanžek



Unutrašnjost lokala





Unutrašnjost lokala



4. PROCJENA VRIJEDNOSTI

Prihodovna metoda procjene vrijednosti

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. periodične prihodovne metode.

U konkretnom slučaju a obzirom da je cijela zemljišna čestica u funkciji hale koja je predmet procjene prometna vrijednost nekretnine proračunat će se na način da se vrijednost zemljišta zanemari.

Iz navedenog razloga kao prihodovna metoda procjene odabrat će se pojednostavljena metoda procjene.

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost utvrđuje se iz kapitaliziranog čistog prihoda i utvrđene vrijednosti zemljišta koja se diskontira na dan vrednovanja uz izuzimanje vrijednosti samostalno iskoristivih djelomičnih površina prema općenitom izrazu:

$$PV = PG \times M + VZ/q^n$$

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

Pojednostavljena prihodovna metoda se također primjenjuje kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda, pri čemu se vrijednost samostalno iskoristivih djelomičnih površina mora uzeti u obzir u punome iznosu.

U pojednostavljenoj prihodovnoj metodi diskontirana vrijednost zemljišta može se zanemariti kod predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevina dužeg od 50 godina pa se izraz za jednotračnu prihodovnu metodu svodi na:



$$PV = PG \times M$$

PV = prihodovna vrijednost nekretnine; PG = čisti prihod građevine; M = multiplikator;

Tržišna kamatna stopa (%)

Tržišna kamatna stopa za predmetnu nekretninu poslovni prostor u višestambenoj zgradi odabire se prema prilogu 13 Pravilnika o procjeni nekretnina.

Tržišna kamatna stopa za poslovni prostor	5%
-------------------------------------------	----

Troškovi gospodarenja (%)

Troškovi gospodarenja procjenjuju se 15 % od ukupnih godišnjih prihoda nekretnine.

Održivi vijek korištenja nekretnine (OVK)

Prema prilogu 9 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina održivi vijek korištenja predmetne nekretnine – poslovnog prostora je 100 – 120 godina.

Odabrano OVK = 120 god

Neto građevinska površina građevine

NGP (m ²)	50,80
-----------------------	-------

Jedinična cijena najma

Jedinična cijena najma odabrana je prema podacima porezne uprave Ministarstva financija o zakupima poslovnih prostora na području na kojem se nalazi predmetna nekretnina ili na sličnom području uvidom u e-nekretnine.

Prema dostupnim podacima cijena najma poslovnih prostora varira od 40,00 - 50,00 kn/m².

Jedinična cijena najma odnosno zakupa odabire se 45,00 kn/m².

Jedin. cijena najma (kn/m ² /mjes)	45,00
-----------------------------------------------	-------

VREDNOVANJE NEKRETNOSTI

Ukupni godišnji prihod (Pv)

12 * BGP (m ²) * Jed cj najma	27.412,00
-------------------------------------------	-----------

Troškovi gospodarenja (Tg)

Ukupni prihodi * 15%	4.114,80
----------------------	----------

Čisti prihod građevine (Pg)

Ukupni prihodi - trošak gospodarenja	23.317,20
--------------------------------------	-----------

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema postupku faktora korištenja (FK) kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

Prema prilogu br. 10 Pravilnika o procjeni nekretnina iz Fk matrice odabire se faktor korištenja zgrade "Fk".

A = 3	B = 2	C = 2	odabrani Fk = 2
-------	-------	-------	-----------------



<p>dobra lokacija postoji potražnja za takvom vrstom zgrade dovoljna ponuda</p>	<p>- dovoljna infrastruktura, - prosječno oblikovanje i prostorna organizacija - umjerena fleksibilnost</p>	<p>mala oštećenja puna stabilnost još dobra uporabljivost</p>	<p>Uporabivost smanjena ali srednjoročno osigurana</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------

Iz tablice s predvidivim ostatkom održivog vijeka korištenja kao priloga Pravilnika o procjeni nekretnosti za relativnu starost građevine (G/OVK) u % OVK, odabire se predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja

<p>relativna starost G/OVK=35/120 (%)</p>	<p>Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja za $F_k = 2,0$</p>	<p>Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u godinama</p>
<p>OVK = 30%</p>	<p>OOVK = 30% OVK</p>	<p>OOVK = 76,8 god ~ 77 god</p>

Prema prilogu br. 14 Pravilnika o procjeni nekretnosti za kamatnu stopu od 5% i predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja OOVK = 77 godina odabran je faktor sadašnje vrijednosti za kapitalizaciju (multiplikator "M").

Multiplikator "M"	19,53
-------------------	-------

Prihodovna vrijednost nekretnosti (PV)

$$PV = PG \times M = 23.317,20 \times 19,53$$

$$PV = 455.384,92 \text{ kn (60.319,38 Eur)}$$

5. ZAKLJUČNO MIŠLJENJE

Prometna vrijednost predmetne nekretnosti poslovnog prostora broj 38 smještenog u prizemlju višestambene zgrade ul. Braće Hanžek 2 u Petrinji po prihodovnoj metodi procjenjuje se na iznos od **455.384,92 kn** odnosno na iznos od **60.500,77 Eur**.

Zagreb, 10. studeni 2020. god.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI

Željko Šimanović dipl. ing. građ.

