

Naručitelj : **Stečajni upravitelj ZORAN BOGOJEVIĆ**
Kranjčevićeva 10/II, 10000 Zagreb

Nekretnina : **ULIČNA I DVORIŠNA STAMBENA GRAĐEVINA i**
POMOĆNE DVORIŠNE GRAĐEVINE
s pripadajućim zemljištem

Lokacija: **Petrinja, Carekova ul. 18a**
k.č. br. 250/1, k. o. Petrinja

ELABORAT



PROCJENE VRIJEDNOSTI

Jastrebarsko, 31. siječanj 2022. god.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA

Željko Šimanović dipl. ing. građ.



SADRŽAJ: A / OPĆENITO

- rješenje o imenovanju

B / PROCJENA

1. Uvodni dio str. 3
2. Lokacija i opis nekretnine str. 4-9
3. Prilozi: iza str. 10
 - vlasnički list
 - posjedovni list
 - makrosituacija
 - katastarski plan
 - tlocrtne skice izmjere
 - fotosnimci
4. Procjena vrijednosti str. 11 - 13
 - 4.1. Zemljište str. 11 - 14
 - 4.2. Vrijednost ovisna o učešću ostalih troškova str. 14-15
 - 4.3. Građevinska vrijednost str. 15-17
 - 4.4. Prometna (tržna) vrijednost str. 18
5. Zaključno mišljenje str. 19



A/ OPĆENITO

- rješenja 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.

r i j e š i o j e

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=#13004852813535380303537353138
L=VELIKA GORICA
S=RAMUŠČAK
G=NIKOLA
CN=NIKOLA RAMUŠČAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LJIEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, 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, I=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 naručitelja odvjetnika Zorana Bogojevića iz Zestreba, Kranjčevićeva 10/II, Zagreb predmet izrade ovog elaborata je procjena prometne vrijednosti nekretnine k.č.br. 250/1, k. o. Petrinja na adresi Carekova ul. 18a u Petrinji, koja se u naravi sastoji od ulične i dvorišne stambene građevine i od tri pomoćne dvorišne građevine, zajedno s pripadajućim zemljištem k.č.br. 250/1, k. o. Petrinja na kojemu su građevine izgrađene.

Elaborat je izrađen na osnovu utvrđenih činjenica i ocjena dobivenih po pregledu i snimanju predmetnih nekretnina izvršenom prosincu 2021. god., odnosno na bazi uzimanja svih relevantnih podataka potrebnih za izradu procjene prometne (tržne) vrijednosti.

Za procjenu predmetne nekretnine sukladno članku 32. stavku (1) Pravilnika o procjeni nekretnina (Narodne novine RH broj 105/2015) korištena je troškovna metoda. Prilikom primjene troškovne metode uzeti su u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Za vršenje procjene korišteni su slijedeći propisi i odluke:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine RH broj 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine RH broj 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. god.



2. LOKACIJA I OPIS NEKRETNOSTI

Nekretnost koja je predmet ove procjene u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sisku, zemljišno knjižni odjel Petrinja, uknjižena je u zemljišno knjižni uložak broj 7285, k. o. Petrinja, kao z.k.č. broj 92/1, k. o. Petrinja, zgrada i dvorište u Carekovoj ulici, površine 482 m².

U katastarskom operatu predmetna nekretnost upisana je u posjedovnom listu broj 5397, k. o. Petrinja kao k.č.br. 250/1, zgrada i dvorište površine 474 m².

U naravi predmetna nekretnost ul. Dragutina Careka 18a, Petrinja, sastoji se od:

- 1) ulične stambene jednokatne građevine (roh bau - oštećene potresom)
- 2) pomoćne dvorišne prizemne zidane građevine (spremišta)
- 3) dvorišne stambene jednokatne građevine (u uporabi)
- 4) pomoćne dvorišne građevine (pušnice)
- 5) pomoćne dvorišne drvene građevine (spremišta) i

Predmetna nekretnost nalazi se u blizini centra grada Petrinja a od gradske tržnice udaljena je svega stotinjak metara.

Prema Odluci grada Petrinja predmetno zemljište nalazi se u I - zoni.

1) **Ulična stambena građevina**

Stambena građevina je slobodnostojeća građevina etažnosti prizemlje + kat, i tlocrtnih je dimenzija 8,10 x 9,80 m.

Građevina je sagrađena prije 40-tak god. i ista je uknjižena u zemljišne knjige općinskog suda u Sisku, zemljišno knjižni odjel Petrinja u zemljišno knjižni uložak broj 2285, k. o. Petrinja.

Konstrukcija građevine

Temelji građevine su trakasti betonski.

Vanjski zidovi građevine, izvedeni su od blok opeke debljine 30 cm s izvedenim vertikalnim i horizontalnim armirano betonskim serklažima. Unutarnji nosivi zid izveden je od blok opeke u debljini 25 cm.

Pregradni zidovi su od opeke debljine 12 cm zidani u prod. mortu.

Međukatne stropne konstrukcije izvedene su kao fert-strop.

Krovište je dvostrešno s pokrovom od crijepa.

Limarija na građevini je pocinčana.

Fasada građevine klasične je izvedbe primjerene vremenu gradnje.

Funkcionalnost i raspored prostorija

Građevina se sastoji od prizemlja kata i tavanjskog dijela.

Prizemlje građevine sastoji se od ulaznog prostora, predprostora, spremišta, kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka, sanitarnog čvora i jedne sobe.

Katni dio građevine sastoji se od predprostora, 3 spavaće sobe, balkona, kupaoine s wc-om i terase.

Katni dio povezan je s prizemljem montažnim neuređenim stubištem.

Stolarija – vanjska stolarija je pvc izvedbe ostakljena Izo staklom.



Stanje građevine

Građevina je u stupnju izvedenosti grubi roh bau - bez izvedene unutarnje stolarije, instalacija, i završno obrtničkih radova.

Građevina je oštećena u potresu na način da je došlo do urušavanja dimnjaka i dijela zabatnih tavanskih zidova te do pojave pukotina na vanjskim nosivim zidovima. Za privođenje građevine namjeni za stanovanje potrebna je sanacija nastalih oštećenja i kompletna izvedba instalaterskih, i završno obrtničkih radova.

Neto korisna površina, bruto razvijena površina i bruto volumen

Prizemlje

red. br.	Naziv prostorije	dim (m)	dim (m)	Površina m ²	koef.	NKP m ²
1	ulazna veža	2,87	4,63	13,29	0,5	6,64
		1,44	5,00	7,20	0,5	3,60
2	stubišni prostor	4,49	2,00	8,98	1	8,98
3	kuhinja i blagovaona	4,09	3,69	15,09	1	15,09
4	soba	4,69	3,31	15,52	1	15,52
5	sanitarni čvor	1,30	2,50	3,25	1	3,25
6	spremište	1,30	2,30	2,99	1	2,99
Ukupno prizemlje				66,32		56,08

Kat

red. br.	Naziv prostorije	dim (m)	dim (m)	Površina m ²	koef.	NKP m ²
7	predprostor	1,45	2,00	2,90	1	2,90
		1,00	1,00	1,00	1	1,00
8	soba-1	3,32	2,59	8,60	1	8,60
9	sanitarni čvor	3,32	1,45	4,81	1	4,81
10	soba-2	4,64	2,84	13,18	1	13,18
11	kuhinja i blagovaona	3,73	2,86	10,67	1	10,67
12	loggia	1,00	2,86	2,86	0,75	2,15
13	dnevni boravak	3,73	4,22	15,74	1	15,74
Ukupno kat				59,76		59,04

Rekapitulacija

red. br.	Etaža			Površina m ²	koef.	NKP m ²
2	PRIZEMLJE			66,32		56,08
4	KAT			59,76		59,04
SVEUKUPNO (stambena ulična građevina)				126,08		115,12

BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA BGP = 158,76 m²

BRUTO VOLUMEN BV = 595,36 m³



2) Pomoćna dvorišna građevina (spremište)

Pomoćna dvorišna građevina je slobodnostojeća građevina etažnosti prizemlje. Tlocrtnih je dimenzija 5,85 x 2,53 m. Izgrađena je kada i ulična stambena građevina tj. prije 40-tak god. Građevina nije uknjižena u zemljišne knjige niti je za istu predložen dokaz o legalnosti gradnje,

Konstrukcija građevine

Temelji građevine su trakasti betonski.

Zidovi građevine izvedeni su od opeke.

Strop prizemlja građevine izveden je po sistemu fert strop i isti predstavlja ravni krov građevine.

Limarija na građevini je pocinčana.

Fasada građevine klasične je izvedbe primjerene vremenu gradnje

Neto korisna površina, bruto razvijena površina i bruto volumen

red. br.	Naziv prostorije			Površina m ²	koef.	NKP m ²
1	ulazni hall	5,35	2,03	10,86	1	10,86
					1	0,00
SVEUKUPNO (pomoćna dvorišna građevina - spremište)				10,86		10,86

BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA BGP = 14,80 m²

BRUTO VOLUMEN BV = 44,40 m³

3) Dvorišna stambena građevina

Stambena građevina je slobodnostojeća građevina etažnosti prizemlje + kat, i tlocrtnih je dimenzija 8,60 x 5,30 m + aneks 7,40 x 1,96 m.

Građevina je novoizgrađena. Ista nije uknjižena u zemljišne knjige općinskog suda u Sisku u zemljišno knjižni odjel Petrinja, niti je za istu na uvid predan dokaz o legalnosti gradnje.

Konstrukcija građevine

Temelji građevine su trakasti betonski.

Vanjski zidovi građevine, izvedeni su od blok opeke i s izvedenim su vertikalnim i horizontalnim armirano betonskim serklažima. Unutarnji nosivi zid izveden je od blok opeke u debljini 25 cm.

Pregradni zidovi su od opeke debljine 12 cm zidani u prod. mortu.

Međukatne stropne konstrukcije izvedene su kao fert strop.

Krovište je dvostrešno s pokrovom od crijepa.

Limarija na građevini je pocinčana.

Pročelja građevine su ožbukana s izvedenom pripremom za izvedbu završnog fasadnog sloja.



Funkcionalnost i raspored prostorija

Građevina se sastoji od prizemlja i kata.

Prizemlje građevine sastoji se od ulaznog natkrivenog trijema, kuhinje i blagovaone, dnevnog boravka, sanitarnog čvora i spremišta smještenog u prizemnom aneksu s južne strane.

Katni dio građevine sastoji se hodnika, dvije sobe, wc-a, kupaone.

Zidne površine su ožbukani su grubom i finom žbukom i okrečeni su poudisperzionom bojom. Zidovi sanitarnih čvorova obloženi su keramikom kao i djelomično zidovi kuhinje.

Stropne površine su kao i zidovi ožbukani grubom i finom žbukom i završno obrađeni poludisperzionom bojom.

Podne površine – u prizemlju u sanitarnom čvoru i kuhinji je keramika a u dnevnom boravku parket. Na katu u hodniku i sobama je laminat a u kupaoni i wc-u je keramika.

Stolarija – vanjska stolarija je pvc izvedbe ostakljena izo staklom, a unutarnja stolarija je od drvene građe zaštićena lazur bojom.

Instalacije

Elektroinstalacija – je trofazna instalirane snage 6,5 kW providena preko dvotarifnog elektrobrojila.

Instalacija hladne vode – razvedena je.

Instalacija tople vode – razvedena je u kupaonama, a topla voda dobiva se zagrijavanjem preko zidnog elektro bojlera.

Sanitarni uređaji i armature - u wc-u prizemlja i kat sastoje se od wc školjke, i umivaonika a u kupaoni na katu od tuš kade i umivaonika.

Grijanje – na kruto gorivo s mogućnošću uvođenja centralnog grijanja.

Priključci - izvedeni su priključci na vodovodnu mrežu, nn elektro mrežu, i gradsku kanalizaciju.

ODRŽAVANJE GRAĐEVINE - građevina je novo izgrađena, koristi se za stanovanje i ista je dobro održavana.

Neto korisna površina, bruto razvijena površina i bruto volumen

Prizemlje

red. br.	Naziv prostorije			Površina m ²	koef.	NKP m ²
1	ulaz - nadstrešnica	4,50	2,00	9,00	0,25	2,25
2	kuhinja i blagovaona	3,38	4,53	15,31	1	15,31
3		1,00	2,00	2,00	1	2,00
4	wc	0,84	2,40	2,02	1	2,02
5	dnevni boravak	3,59	4,53	16,26	1	16,26
6	spremište	3,59	4,53	16,26	0,5	8,13
				60,85		45,97



Kat

red. br.	Naziv prostorije	dim (m)	dim (m)	Površina m ²	koef.	NKP m ²
7	hodnik	6,87	1,10	7,56	1	7,56
8	soba-1	3,70	3,38	12,51	1	12,51
9	wc	1,08	2,04	2,20	1	2,20
10	soba-2	3,06	3,38	10,34	1	10,34
11	kupaona	1,08	2,22	2,40	1	2,40
				35,01		35,01

Rekapitulacija

red. br.	Etaža			Površina m ²	koef.	NKP m ²
1	PRIZEMLJE			60,85		45,97
2	KAT			35,01		35,01
SVEUKUPNO (stambena dvorišna građevina)				95,86		80,98

BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA BGP = 105,66 m²

BRUTO VOLUMEN BV = 351,39 m³

4) Pomoćna dvorišna građevina (pušnica)

Pomoćna dvorišna građevina je novoizgrađena slobodnostojeća građevina etažnosti prizemlje. Tlocrtnih je dimenzija 2,0 x 2,0 m, visine 3,80 m do strehe i cca 4,5 m do sljemena.

Građevina nije uknjižena u zemljišne knjige niti je za istu predložen dokaz o legalnosti gradnje,

Konstrukcija građevine

Temelji građevine su trakasti betonski.

Zidovi građevine izvedeni su od blok opeke neožbukani i s unutarnje i s vanjske strane i bez izvedene je međukatne konstrukcije.

Krovište je dvostrešno s pokrovom od crijepa.

Limarija na građevini je pocinčana.

Neto korisna površina, bruto razvijena površina i bruto volumen

red. br.	Naziv prostorije			Površina m ²	koef.	NKP m ²
1	ulazni hall	2,00	2,00	4,00	1	4,00
				0,00	1	0,00
SVEUKUPNO (pomoćna dvorišna građevina - pušnica)				4,00		4,00

BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA BGP = 105,66 m²

BRUTO VOLUMEN BV = 351,39 m³



5) Pomoćna dvorišna građevina (spremište)

Građevina je novoizgrađena prizemna slobodnostojeća tlocrtnih dimenzija 4,0 x 4,07 m s visinom do strehe 2,10 m odnosno 3,55 m. Koristi se kao drvarnica za spremanje drva za ogrijev.

Konstrukcija građevine

Temelji građevine su trakasti betonski.

Zidovi građevine izvedeni su od blok opeke neožbukani i s unutarnje i s vanjske strane i bez izvedene je međukatne konstrukcije.

Krovište je jednostrešno s pokrovom od crijepa.

Limarija na građevini je pocinčana.

Neto korisna površina, bruto razvijena površina i bruto volumen

red. br.	Naziv prostorije			Površina m ²	koef.	NKP m ²
1	spremište	3,90	3,90	15,21	1	15,21
						0,00
SVEUKUPNO (pomoć. dvoriš. drvena građev. - spremište)				15,21		15,21

BRUTO GRAĐEVINSKA POVRŠINA BGP = 16,0 m²

BRUTO VOLUMEN BV = 45,58 m³



3. PRILOZI

- vlasnički list
- posjedovni list
- makrosituacija
- katastarski plan
- tlocrtne skice izmjere
- fotosnimci





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PETRINJA
Stanje na dan: 03.11.2021. 23:54

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322989, PETRINJA

Broj ZK uložka: 7285

Broj zadnjeg dnevnika: Z-789/2014
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	92/1	U CAREKOVOJ ULICI			482	
		ZGRADA I DVORIŠTE U CAREKOVOJ ULICI			482	
		UKUPNO:			482	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ČULJAK TOMISLAV, OIB: 53795994088, PETRINJA, DRAGUTINA CAREKA 18 A	
3.1	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.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 10. prosinca 2010. Z-3090/2010 GLAVNA HIPOTEKA Na temelju ovisudnog Rješenja o ovrsi od 10. listopada 2011. godine broj Ovr-1926/2010, uknjižuje se pravo zalogu 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 zateznih 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		
4.			
4.1	Zaprimljeno 10. prosinca 2010. Z-3090/2010 Zabilježuje se ovršivost tražbine uknjižene pod C3.1.		
5.			
5.1	Zaprimljeno 10. prosinca 2010. Z-3090/2010 Zabilježuje se da je zalog upisak u podulošku 38/zk. ul. 10012 k.o. Petrinja kao sporedna hipoteka.		



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.01.2022. 22:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PETRINJA (Mbr. 322989)

Posjedovni list: 5397

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ČULJAK TOMISLAV IVANKE, DRAGUTINA CAREKA 18 A, 44250 PETRINJA (VLASNIK)	53795994088

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
		250/1	UL.DRAGUTINA CAREKA	474	63		
			ZGRADA I DVORIŠTE	474			
Ukupna površina katastarskih čestica				474			

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





Stanje DKP-a na dan: 01.02.2022.



geoportal.dgu.hr

Ispisano 02.02.2022.

NAPOMENA: NIJE JAVNA ISPRAVA





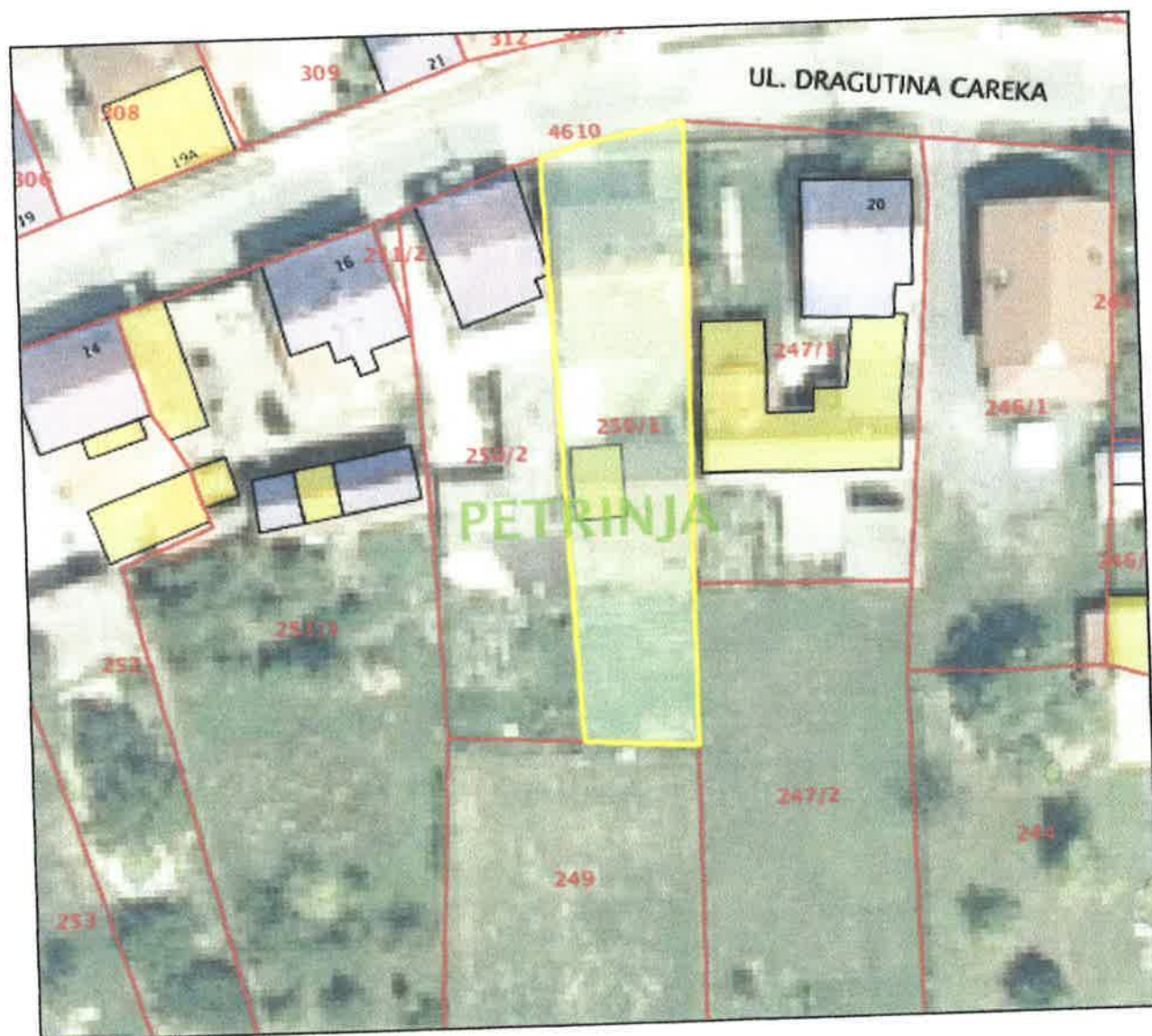
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PETRINJA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PETRINJA, 322989
k.č. br.: 250/1

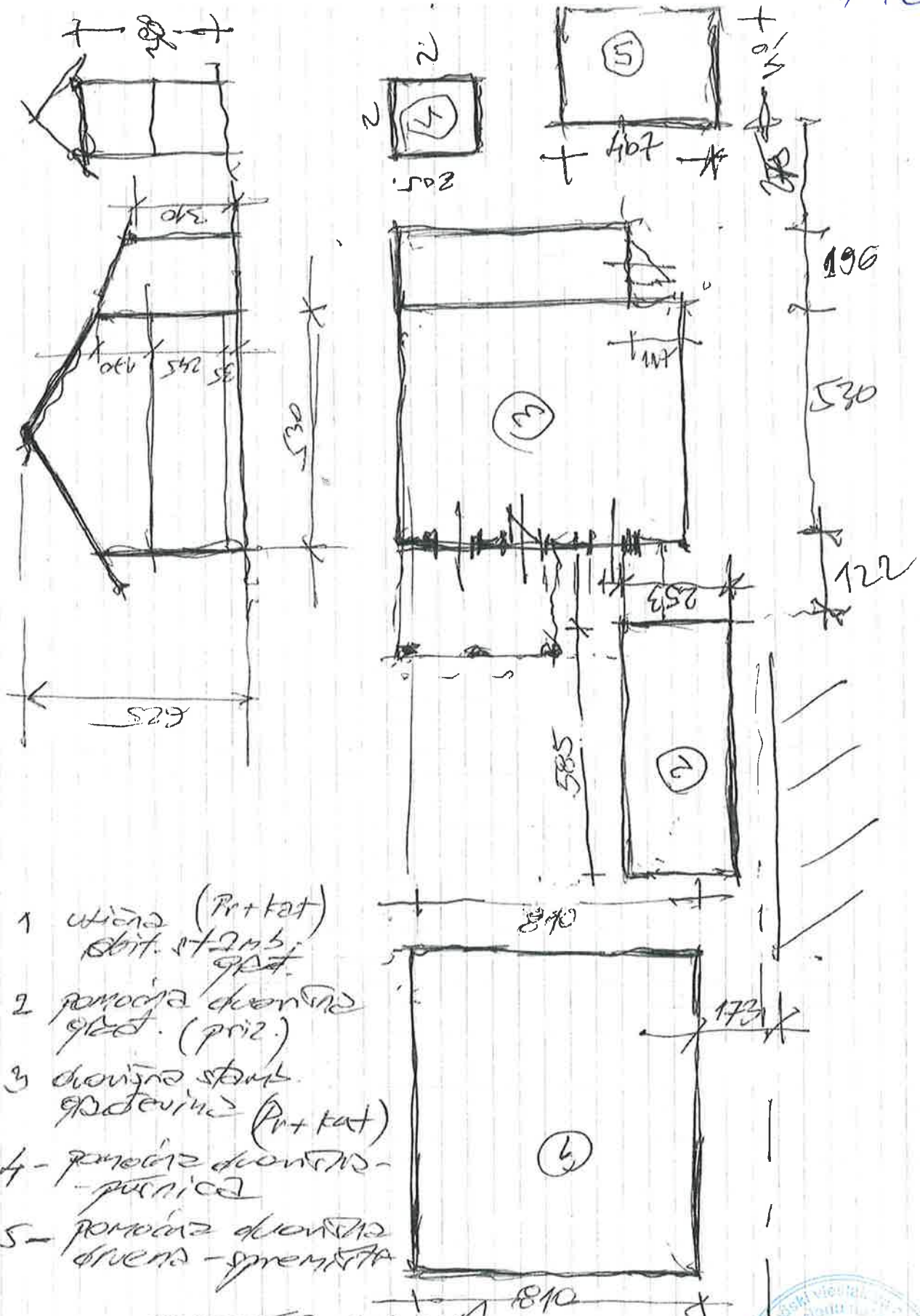
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 31.01.2022





PETRIJA
odg. Bogdanović



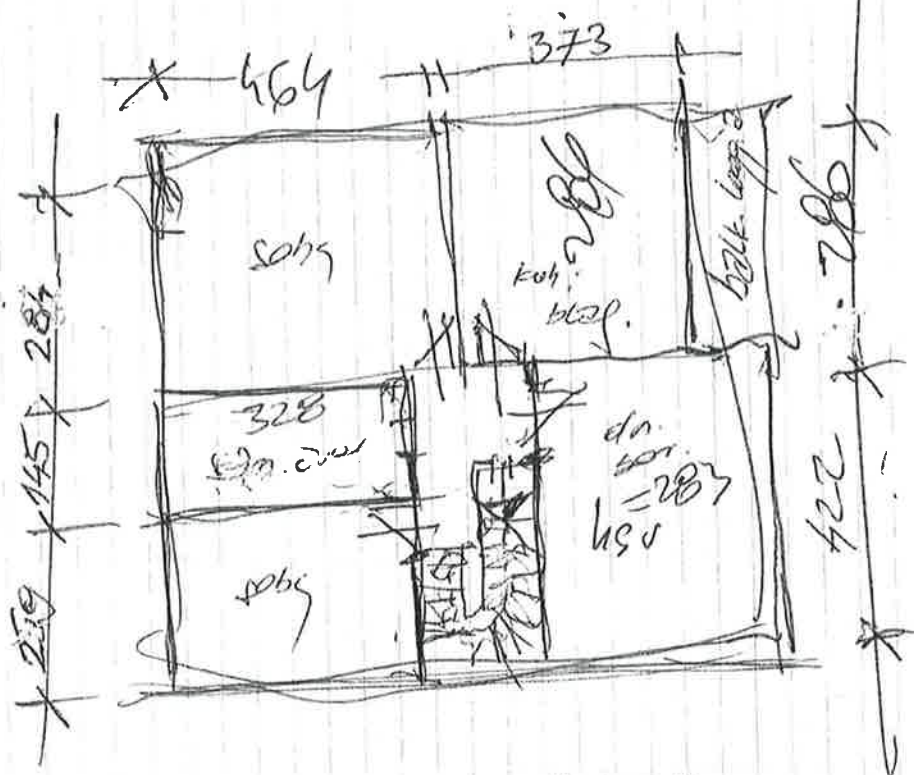
ULIČNA STAMBENA PRIZMA

1
 rida...
 put...
 pot...
 Rilemka



Potvrđ

УЧІОНА СПАЛБЕНА
КАТ



✓✓✓✓

332 373

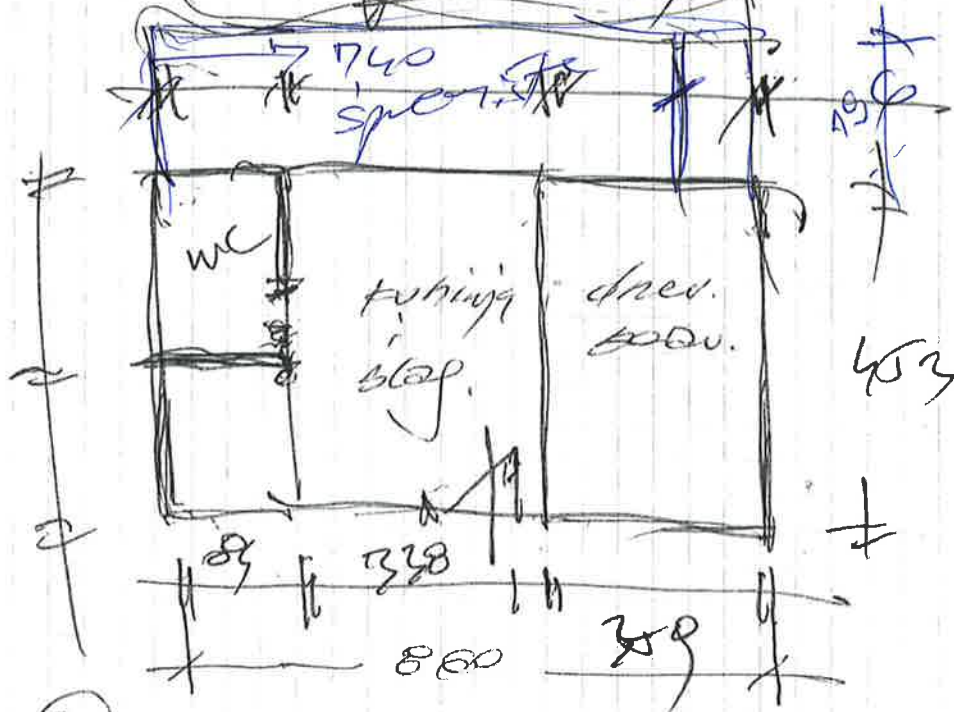
2020



OVORNA STANETA

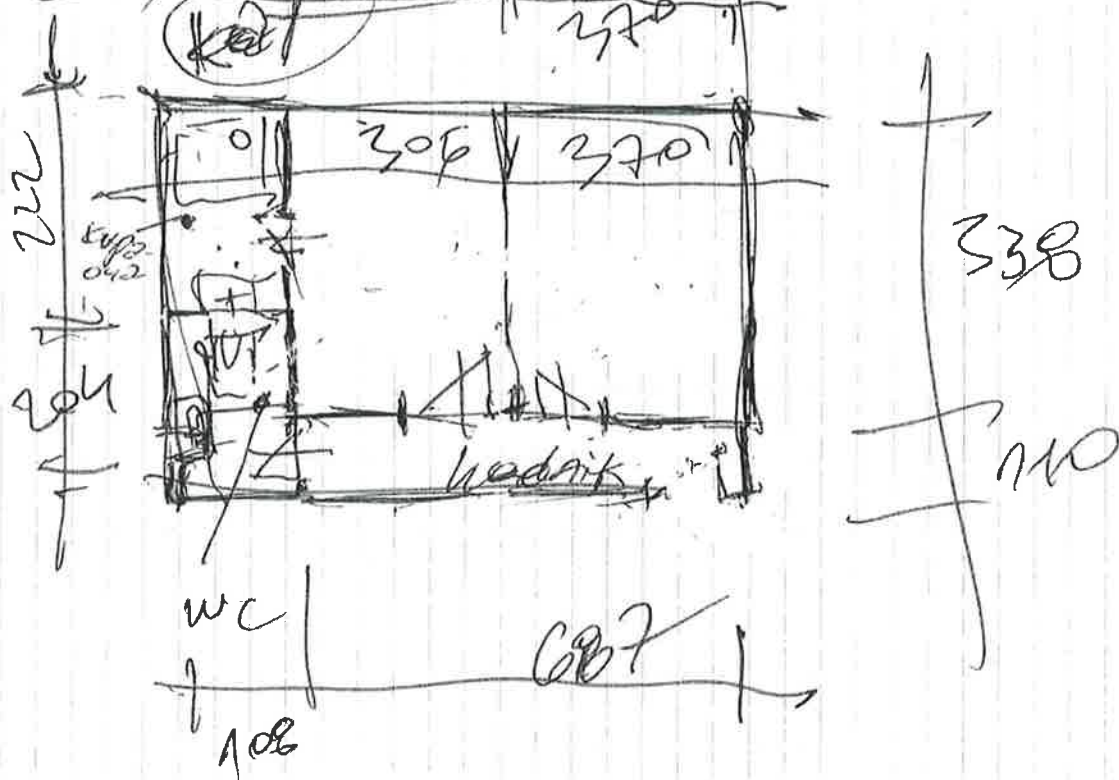
3

PROJEKTO



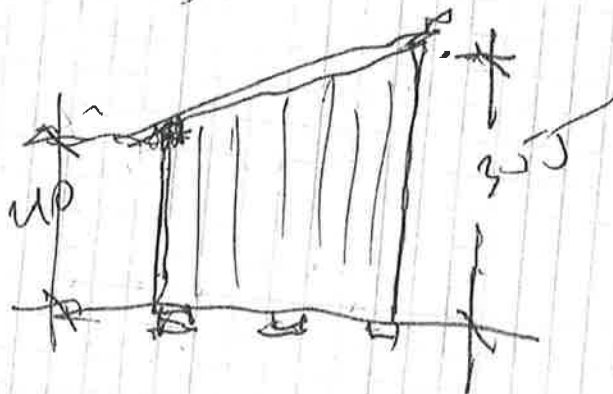
3

PROJEKTO



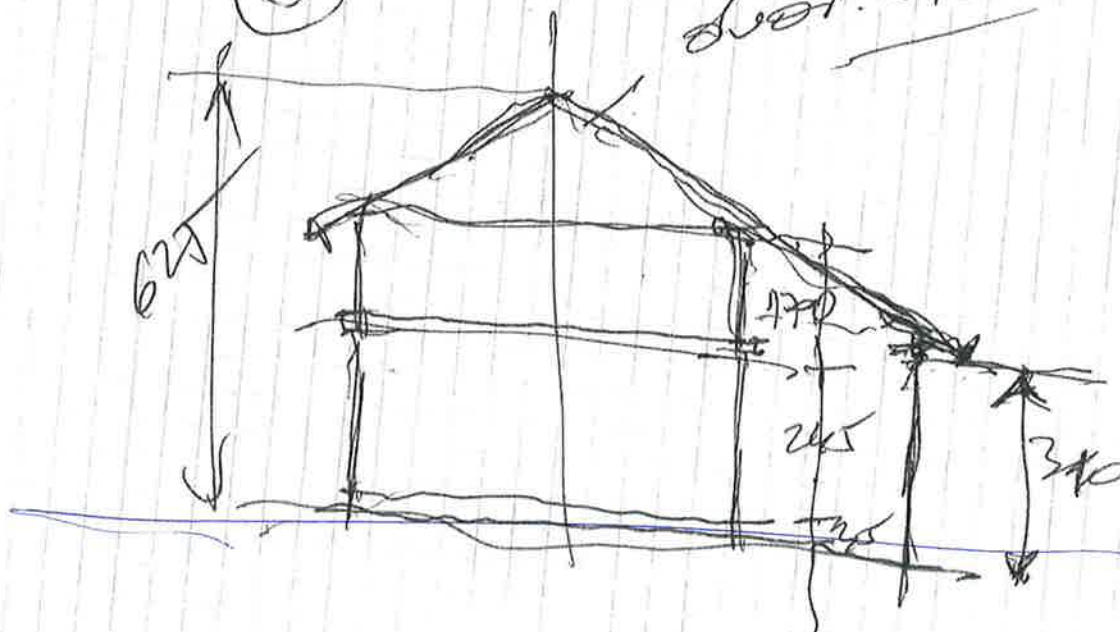
⑤ dvor. post.
speciálne

DRVENÝ
OBJEKT



DVOROVÁ STANOVKA
dvor. stamb.

③



1. line

Ulična stambena građevina ul. Dragutina Careka 18, Petrinja



Ulično sjeverno pročelje prema Carekovoј ulici



ulično pročelje



istočno pročelje



Istočno i sjeverno (ulično) pročelje



Ulična stambena građevina ul. Dragutina Careka 18, Petrinja



Unutarnje scrubište



dio južnog (dvorišnog) pročelja



Prostorija u prizemlju



katni dio građevine



Stubište (pogled iz kata)





Katni dio – predprostor



pogled na krovšte s kata građevine



Prizemlje (pogled sa stubišta na ulaznu vežu)





Pročelje



prizemlje



Katni dio



Katni dio





Sanitarni čvor u prizemlju



blagovaona u prizemlju



Hodnik na katu



soba na katu

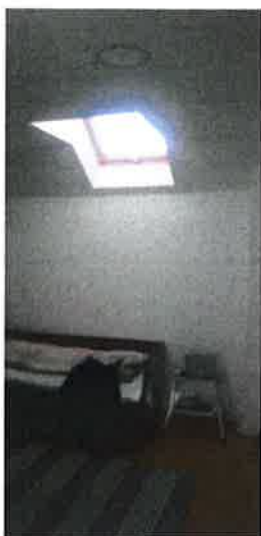


Soba na katu



soba na katu





Soba na katu



wc na katu



Kupaona na katu



tuš kada – kupaona na katu





Pomoćna svorišna građevina br. 2 - spremište



Pomoćna svorišna građevina br. 5 - šupa



Pomoćna svorišna građevina br.4 - pušnica



Građevinsko zemljište k. č. br. 5293/7, k.o. Petrinja

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1453020
Datum pregleda	1.2.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4497635
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.06.2021
Površina u prometu	601,00
Vrijednost nekretnine (KN)	100.000,00
Datum ugovora	30.03.2021
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	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PETRINJA II - MJEŠOVITO STAMBENO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Građevinsko zemljište k. č. br. 418/1, k.o. Petrinja

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1222648
Datum pregleda	1.2.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3858886
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	500,00
Vrijednost nekretnine (KN)	89.700,00
Datum ugovora	02.08.2018
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	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PETRINJA II - MJEŠOVITO POSLOVNO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA



IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA

k.č.br. 92/1, k. o. Petrinja (250/1, k.o. Petrinja - katastarski operat)

datum prodaje nekretnine		31.12.2021.	30.03.2021.	02.08.2018.
adresa nekretnine		k.č. 337/7, k.o. Petrinja Građ zemlj	k.č. 5293/7 k.o. Petrinja Građ zemlj	k.č. 418/1 k.o. Petrinja Građ zemlj
Izvor podataka o cijeni građevinskog zemljišta uzet je prema podacima Ministarstva Financija, Porezne Uprave Ispostave Petrinja o ostvarenoj prodaji građevinskog zemljišta za makrolokaciju Grada Petrinja na sličnoj lokaciji na kojoj se nalazi i nekretnina koja je predmet procjene.		Porezna Uprava Petrinja (e - nekretnine)	Porezna Uprava Petrinja (e - nekretnine)	Porezna Uprava Petrinja (e - nekretnine)
prodajna cijena		93.000,00	100.000,00	89.700,00
površina (m2)		507	601	500
cijena (kn/m2)		183,43	166,39	179,40
Interkvalitativno izjednačenje	tražena cijena / korekcija potražnje	0%	0%	0%
	veličina zemljišta	0%	0%	0%
	lokacija	0%	0%	0%
	infrastruktura	0%	0%	0%
	oblik	0%	0%	0%
	ostalo (pogled, zona i sl.)	0%	0%	0%
	ukupna korekcija	0%	0%	0%
	ukupna korigirana vrijednost	183,43	166,39	179,40

ukupna prosječna cijena (kn/m2)	176,41
---------------------------------	--------

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje.

odabrana cijena (kn/m2)	185,00
-------------------------	--------



Karakteristika zemljišta	preporučljivi raspon			
GEOMETRIJSKE	preporučljivi raspon			odabrano
oblik parcele	22	-	24	22
tlocrtne dimenzije i površina	10	-	14	12
pravac pružanja	13	-	17	15
MORFOLOŠKE				
sastav tla	8	-	12	10
nagib terena	3	-	7	5
URBANISTIČKE				
stanje prostorne dokumentacije	20	-	30	25
namjena/način korištenja	5	-	9	7
komunalna opremljenost	5	-	9	7
izgradivost i iskoristivost čestice	8	-	14	11
Ukupno				114
koeficijent korekcije				1,14

korigirana cijena (kn/m2)	210,90
---------------------------	--------

Zemljište	Jedinična cijena (kn/m2)	Površina (m2)	Koeficijent prilagodbe	Koeficijent tržišta (ponuda i potražnja)	
građevinsko	185,00	482	1,14	0,85	86.405,73
UKUPNO VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)					86.405,73
UKUPNO VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (Eur)					11.479,55

1 EUR = 7,526928 kn	srednji tečaj teč. liste HNB-a br. 18 od 26.01.2022.
---------------------	--

4.2. VRIJEDNOST NEKRETNINE – OVISNA O UČEŠĆU OSTALIH TROŠKOVA (Vot)

4.2.1. NUZGREDNI TROŠKOVI

Troškovi ishoda tehnike dokumentacije, potrebnih dozvola, investitorskih poslova i nadzora. Troškovi se procjenjuju na 5 % od građevinske vrijednosti građevine.

$$T_{\text{nuzg. trošk.}} = 1.011.121,26 \text{ kn} \times 5 \% = 50.556,06 \text{ kn}$$

4.2.2. KOMUNALNI DOPRINOS

Red. Broj	GRAĐEVINA	BRUTO VOLUM. m3	cijena kom. doprinosa po m3 volumena građevine (kn)	cijena vodnog doprinosa po m3 volumena građevine (kn)	VRIJEDNOST KOMUN. DOP. (kn)	VRIJEDNOST VODNOG DOP. (kn)	UKUPNA VRIJEDNOST DOPRINOS (kn)
1	STAMBENA ULIČNA GRAĐEV..	595,35	30,00	2,10	17.860,50	1.250,24	19.110,74
2	POMOĆNA DVORIŠNA	45,16			0,00	0,00	0,00
3	STAMBENA DVORIŠNA GRAĐ.	351,39			0,00	0,00	0,00
4	POMOĆNA DVORIŠNA	16,00			0,00	0,00	0,00
5	POMOĆNA DVORIŠNA	45,58			0,00	0,00	0,00
REKAPITULACIJA:		1.053,48			17.860,50	1.250,24	19.110,74



4.2.3. PRIKLJUČCI

VRSTA PRIKLJUČKA	VODOVOD	STRUJA	KANALIZACIJA	PLIN	TELEFON
	kn	kn	kn	kn	kn
naknada za priključak	5.000,00	13.000,00	5.000,00	0,00	0,00
priključak	5.000,00		5.000,00	0,00	
Ukupno:	10.000,00	13.000,00	10.000,00	0,00	0,00
SVEUKUPNO					33.000,00

4.3. GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (troškovna metoda)

Obzirom je potrebno ulaganje u intenzivno održavanje stambene građevine koja je predmet procjene građevinska vrijednost procjenit će se troškovnom metodom.

TROŠKOVNAMETODA je u prvom 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.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Cijena izgradnje obiteljske kuće ovisi o vrsti materijala, konstrukciji, transportu na gradilištu i tipu kuće (prizemnica, katnica, kaskadna ili razvedena).

Prizemne kuće u pravilu imaju najveću cijenu, jer im se obračunavaju svi zemljani radovi, temelji i krovnište na malu površinu.

Kod kuće na kat svi navedeni radovi se obračunavaju na kompletnu površinu (prizemlje + kat), tako da se umanjuje cijena bruto površine. **Najveće povećanje cijene po bruto površini** odnosi se na podrum i tip krovništa (ravno, jednostrano, dvostrano ili četverostrano, razvedeno na više razina, s kućicama).

Ukratko, **gradnja kuće može koštati od 200-tinjak eura po kvadratu za niski rohbau do 650 eura po kvadratu za objekt spreman na useljenje (bez namještaja).**

Prema posljednjim podacima o etalonskoj cijeni građenja (NN RH broj 100/2012) etalonska cijena građenja utvrđena je u iznosu od 6.000,00 kn.



Vrijednost etalonske cijene građenja sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos i porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu.

Etalonska cijena troškova građenja za građevine procjenjuje se kako je prikazano slijedećom tabelom:

red. br.	GRAĐEVINA	etalonska cijena građenja kn/m2 NKP
1	STAMBENA ULIČNA GRAĐEV..	4.800,00
2	POMOĆNA DVORIŠNA	3.800,00
3	STAMB. DVORIŠNA GRAĐEV..	4.800,00
4	POMOĆNA DVORIŠNA	3.200,00
5	POMOĆNA DVORIŠNA	2.200,00

IZRAČUN GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI (troškovna metoda)

$$SGvr = NGvr - U = Jc \times Pk \times Fi (1-U)$$

SGvr – sadašnja građevinska vrijednost

NGvr – nova građevinska vrijednost

U – umanj enje zbog starosti građevine oštećenja neodržavanja i drugih faktora

Pk – neto korisna površina

Fi – faktor stupnja izgrađenosti građevine

NKP (neto korisna površina)

„n“ – starost građevine

„N“ – vjerojatni vijek trajanja građevine



Redni broj	VRSTA RADOVA	postotak pojedinih građevina na izgrađenu i sklopova po m2	učešća sklopova u odnosu na kompletnu građevinu i jed. cijene građevine po m2	Nkp	NOVA GRAD. VRIJEDNOST GRAĐEVINE	izgrađenost	CIJENA PO M2 BEZ UMANJENJA	UMANJENJE	umanjenje cijene po m2	sadašnja cijena po m2	SADAŠNJA GRAĐEV. VRIJEDNOST
		%	kn/m2	m2	kn	%	kn/m2	kn	kn/m2	kn/m2	kn
STAMBENA ULIČNA GRAĐEVINA n => 50 god.; N = 110 god ; NKP = 115,20 m2											
1.	konstrukcija	53,00%	2.544,00	115,12	292.875,07	100,00%	2.544,00	40%	1.015,78	1.528,22	175.934,46
2.	obrtnički radovi	16,00%	768,00	115,12	88.415,12	0,00%	0,00	25%	0,00	0,00	0,00
3.	završni radovi	15,00%	720,00	115,12	82.889,17	0,00%	0,00	25%	0,00	0,00	0,00
4.	instalacije	16,00%	768,00	115,12	88.415,12	0,00%	0,00	25%	0,00	0,00	0,00
Ukupno:		100,00%	4.800,00		552.594,48		2.544,00	1,15	1.015,78	1.528,22	175.934,46
POMOĆNA DVORIŠNA GRAĐEVINA (spremište) n = 25 god.; N = 90 god ; NKP = 10,86 m2											
1.	konstrukcija	60,00%	2.280,00	10,86	24.761,94	100,00%	2.280,00	9%	194,22	2.085,78	22.652,59
2.	obrtnički radovi	17,00%	646,00	10,86	7.015,88	50,00%	323,00	50%	161,50	161,50	1.753,97
3.	završni radovi	15,00%	570,00	10,86	6.190,49	50,00%	285,00	50%	142,50	142,50	1.547,62
4.	instalacije	8,00%	304,00	10,86	3.301,59	50,00%	152,00	50%	76,00	76,00	825,40
Ukupno:		100,00%	3.800,00		41.269,90		3.040,00		574,22	2.465,78	26.779,58
STAMBENA DVORIŠNA GRAĐEVINA n = 5 god.; N = 110 god ; NKP = 77,29 m2											
1.	konstrukcija	53,00%	2.544,00	77,29	196.627,29	100,00%	2.544,00	1%	25,63	2.518,37	194.646,39
2.	obrtnički radovi	16,00%	768,00	77,29	59.359,18	50,00%	384,00	15%	57,60	326,40	25.227,65
3.	završni radovi	15,00%	720,00	77,29	55.649,23	50,00%	360,00	15%	54,00	306,00	23.650,92
4.	instalacije	16,00%	768,00	77,29	59.359,18	50,00%	384,00	15%	57,60	326,40	25.227,65
Ukupno:		100,00%	4.800,00		370.994,88		3.672,00		194,83	3.477,17	268.752,62
POMOĆNA DVORIŠNA GRAĐEVINA (pušnica) n = 5 god.; N = 110 god ; NKP = 4,0 m2											
1.	konstrukcija	90,00%	2.880,00	4,00	11.520,00	100,00%	2.880,00	2%	68,85	2.811,15	11.244,60
2.	obrtnički radovi	10,00%	320,00	4,00	1.280,00	50,00%	160,00	50%	80,00	80,00	320,00
3.	završni radovi	0,00%	0,00	4,00	0,00	50,00%	0,00	0%	0,00	0,00	0,00
4.	instalacije	0,00%	0,00	4,00	0,00	50,00%	0,00	0%	0,00	0,00	0,00
Ukupno:		100,00%	3.200,00		12.800,00		3.040,00		148,85	2.891,15	11.564,60
POMOĆNA DVORIŠNA GRAĐEVINA (spremište) n = 5 god.; N = 90 god ; NKP = 16,0 m2											
1.	konstrukcija	90,00%	1.980,00	15,21	30.115,80	100,00%	1.980,00	1%	20,14	1.959,86	29.809,47
2.	obrtnički radovi	10,00%	220,00	15,21	3.346,20	50,00%	110,00	50%	55,00	55,00	836,55
3.	završni radovi	0,00%	0,00	15,21	0,00	50,00%	0,00	0%	0,00	0,00	0,00
4.	instalacije	0,00%	0,00	15,21	0,00	50,00%	0,00	0%	0,00	0,00	0,00
Ukupno:		100,00%	2.200,00		33.462,00		2.090,00		75,14	2.014,86	30.646,02

	NGvr						SGvr
Sveukupno građevinska vrijednost:	1.011.121,26						513.677,28



4.4. PROMETNA VRIJEDNOST

$$Pvrij = (Vz + Vpriklij + Sgv) \times (Flx Fstx Fkpx Fpx Fkvx Fux Fix Fpp)$$

VRSTA NEKRETNINE	Vz+Vpriklij.+Sgv (kn)	Fl	Fst	Fkp	Fos	Fkv	Fu	Fi	Fpp	Pv
GRAĐEVINA SA ZEMLJIŠTEM	681.651,75	1,00	0,95	1,00	0,95	0,95	0,95	0,95	0,90	538.336,66 kn
EUR-a										71.521,43

FAKTORI KOJI DETERMINIRAJU TRŽNU - PROMETNU VRIJEDNOST

Fl (0,5-1,20)
faktor lokacije

ovisi o području, makro i mikro lokaciji, položaju u prostoru, infrastrukturi, broju stambenih jedinica i dr.

Fst (1,0-1,15) faktor dovršenosti i starosti građevine

ovisi o dovršenosti objekta

Fkp (0,8-1,2) faktor korisne površine

ovisi o korisnoj površini

Fos (0,8-1,2) faktor općeg stanja

ovisi o općem stanju građevine

Fkv (0,10-1,5) faktor kvalitete

ovisi o opremljenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevinski objekt, te o kvaliteti ugrađenih materijala i opremi

Fu (0,0-1,0) faktor usklađenosti

legalnost izgrađenosti građevine, usklađenost s prostornim planom i urbanističkim uvjetima, upis u katastar i zemljišnu knjigu, posjedovanje uporabne dozvole

Fi (0,10-1,0) faktor izgrađenosti

ovisi o izgrađenosti objekta u odnosu na tipski, prosječni građevni objekt

Fpp (0,2-2,0) faktor ponude i potražnje

ovisi o ponudi i potražnji na tržištu

Prom vrijednost =	538.336,66 kn	kn
	71.521,43	EUR-a

1 EUR = 7,526928 kn

srednji tečaj teč. liste HNB-a br.18 od 26.01.2022.

5. ZAKLJUČNO MIŠLJENJE


Prometna odnosno tržišna vrijednost nekretnine z.k.č.br. 92/1, k. o. Petrinja, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sisku, zemljišnoknjižni odjel Petrinja uknjižene u zemljišno knjižni uložak broj 7285, k. o. Petrinja procjenjuje se na iznos od **538.336,66 kn** odnosno na iznos od **71.521,43 Eur-a.**

NAPOMENA

U katastarskom operatu predmetna nekretnina upisana je u posjedovnom listu broj 5397, k. o. Petrinja kao k.č.br. 250/1, zgrada i dvorište površine 474 m².

Jastrebarsko, 31. siječanj 2022. god.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA


Željko Šimanović dipl. ing građ.

