

# TRI PROJEKT d.o.o.

Društvo za gradnju  
i promet nekretnina  
tel: 00 385 42 782 066  
fax: 00 385 42 488 584  
e-mail: tri.projekt.hr@gmail.com

TRI PROJEKT d.o.o.  
Kaniža 41  
42240 IVANEC  
HRVATSKA



## PROCJEMBENI ELABORAT

<b>NEKRETNINA:</b>	<b>ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINAMA</b> katastarska čestica br. 789/4 i 1636/1 k.o. Hreljin
<b>BROJ PREDMETA:</b>	<b>106/2024</b>
<b>NARUČITELJI:</b>	Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o. Meja Gaj 128, 51226 Hreljin OIB: 52159427287
<b>IZRADIO:</b>	<b>STALNI SUDSKI VJEŠTAK:</b> <b>DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,</b> IVANEC, Ul. ak. Mirka Maleza 18
<b>DIREKTOR:</b>	<b>DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,</b>
<b>NADNEVAK:</b>	listopad, 2024. godine



TRI PROJEKT d.o.o.  
Kaniža 41 42240 IVANEC

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
 1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

## **SADRŽAJ**

1. REGISTRACIJA TVRTKE I .....	3
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH .....	3
SUDSKIH VJEŠTAKA .....	3
2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA .....	12
3. UVOD .....	13
3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU .....	13
4. ORTO-FOTO SNIMAK .....	14
5. LOKACIJA .....	16
5.1. POLOŽAJ .....	16
5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA) .....	17
5.3. BUKA I ZAGAĐENJE .....	17
5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA .....	17
6. METODOLOGIJA PROCJENE .....	18
7. PODACI O NEKRETNINI .....	19
7.1. GRAĐEVINA – KUĆA .....	19
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI .....	22
8.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA .....	22
8.1.1. UVOD .....	22
8.1.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE .....	23
8.1.3. ODABRANE TRANSAKCIJE – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE .....	24
8.1.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE .....	24
8.1.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE .....	25
8.1.6. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE .....	27
8.1.7. ODABRANE TRANSAKCIJE –POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE .....	27
8.1.8. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE .....	27
8.1.9. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE .....	29
8.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA .....	31
8.2.1. VRIJEDNOST GRAĐEVINE – KUĆE .....	31
8.3. VRIJEDNOST UZGREDNIH TROŠKOVA .....	36
8.3.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU .....	36
8.3.2. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA VODOVODNU MREŽU .....	36
8.3.4. VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA .....	36
8.3.5. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI UZGREDNIH TROŠKOVA .....	37
9. REKAPITULACIJA .....	38
10. ZAKLJUČAK .....	39
11. FOTODOKUMENTACIJA .....	40
12. PRILOZI .....	47

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

**1. REGISTRACIJA TVRTKE I**  
**RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH**  
**SUDSKIH VJEŠTAKA**

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
 1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA  
 JAVNI BILJEŽNIK  
 Šagi-Belcar Nada  
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

070073070

OIB:

92531350960

TVRTKA:

1 TRI PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju i promet  
 nekretnina

1 TRI PROJEKT d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

3 Kaniža (Grad Ivanec)  
 Kaniža 41

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- |   |   |   |
|---|---|---|
| 1 | * | - Poslovanje nekretninama   |
| 1 | * | - Poslovanje vlastitim nekretninama   |
| 1 | * | - Iznajmljivanje vlastitih nekretnina   |
| 1 | * | - Posredovanje u poslovanju nekretninama, uz naplatu ili po ugovoru   |
| 1 | * | - Inženjerstvo, upravljanje projektima i tehničke djelatnosti   |
| 1 | * | - Građenje, projektiranje i nadzor nad gradnjom   |
| 1 | * | - Tehničko ispitivanje i analiza na području graditeljstva  |
| 1 | * | - Kupnja i prodaja robe   |
| 1 | * | - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu   |
| 1 | * | - Prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu   |
| 1 | * | - Knjigovodstveni i računovodstveni poslovi   |
| 3 | * | - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka   |
| 3 | * | - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane  |
| 3 | * | - Pružanje usluga smještaja   |
| 3 | * | - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima |
| 3 | * | - proizvodnja energije  |
| 3 | * | - prijenos, odnosno transport energije  |
| 3 | * | - skladištenje energije   |
| 3 | * | - distribucija energije   |
| 3 | * | - upravljanje energetske objektima  |
| 3 | * | - opskrba energijom   |
| 3 | * | - trgovina energijom  |
| 3 | * | - organiziranje tržišta energijom   |
| 3 | * | - proizvodnja naftnih derivata  |
| 3 | * | - transport nafte naftovodima   |
| 3 | * | - transport naftnih derivata produktovodima   |

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56  
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004  
 Stranica: 1 od 8

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
 1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA  
 JAVNI BILJEŽNIK  
 Šagi-Belcar Nada  
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- |   |   |  |
|---|---|--|
| 3 | * | - poljoprivredna djelatnost  |
| 3 | * | - integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda  |
| 3 | * | - poljoprivredno-savjetodavna djelatnost   |
| 3 | * | - obavljanje poslova stručne kontrole u ekološkoj proizvodnji  |
| 3 | * | - ekološka proizvodnja, prerada, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda  |
| 3 | * | - proizvodnja, promet, prerada grožđa za vino (osim prerade u sok od grožđa i koncentrirani sok od grožđa)                                       |
| 3 | * | - proizvodnja i promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina  |
| 3 | * | - destilacija promet vina i drugih proizvoda od grožđa i vina  |
| 3 | * | - proizvodnja i promet voćnih vina i drugih proizvoda na bazi voćnih vina  |
| 3 | * | - gospodarenje šumama  |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz šumskog reprodukcijskog materijala   |
| 3 | * | - proizvodnja, stavljanje na tržište ili uvoz božićnih drvaca  |
| 3 | * | - djelatnosti proizvodnje i stavljanja na tržište predmeta opće uporabe  |
| 3 | * | - izrada procjene opasnosti  |
| 3 | * | - osposobljavanje za rad na siguran način  |
| 3 | * | - ispitivanje strojeva i uređaja s povećanim opasnostima i ispitivanja u radnom okolišu  |
| 3 | * | - provjera strojeva i uređaja, osobnih zaštitnih sredstava i opreme  |
| 3 | * | - pružanje usluga u trgovini   |
| 3 | * | - zastupanje inozemnih tvrtki  |
| 3 | * | - upravljanje slobodnim zonama   |
| 3 | * | - turističke usluge u nautičkom turizmu  |
| 3 | * | - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude   |
| 3 | * | - ostale turističke usluge   |
| 3 | * | - turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti  |
| 3 | * | - pripremanje hrane za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrba tom hranom (catering) |
| 3 | * | - sportska priprema  |
| 3 | * | - sportska rekreacija  |
| 3 | * | - sportska poduka  |
| 3 | * | - organiziranje sportskog natjecanja   |
| 3 | * | - vođenje sportskih natjecanja   |
| 3 | * | - upravljanje i održavanje sportskom građevinom  |
| 3 | * | - proizvodnja metala   |
| 3 | * | - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu   |
| 3 | * | - izgradnja, montaža, rekonstrukcija i održavanje industrijskih postrojenja i opreme   |
| 3 | * | - izrada i montaža cjevovoda i čeličnih konstrukcija   |
| 3 | * | - izrada i montaža parovoda, visokotlačnih i niskotlačnih cjevovoda  |
| 3 | * | - rad sa nehrdajućim metalima  |
| 3 | * | - procjene vrijednosti nekretnina  |
| 3 | * | - djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva   |

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56  
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004  
 Stranica: 6 od 8



**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
 1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA  
 JAVNI BILJEŽNIK  
 Šagi-Belcar Nada  
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

# IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## SUBJEKT UPISA

### PREDMET POSLOVANJA:

### OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156  
 Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18  
 3 - jedini član d.o.o.

### OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 3 Darko Geček, OIB: 82986611156  
 Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18  
 3 - direktor  
 3 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 05.09.2016.

### TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

### PRAVNI ODNOSI:

#### Osnivački akt:

- 1 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine.  
 2 Društveni ugovor od 15.02.2006. godine, izmijenjen je radi promjene članova društva, poslovnih uloga i udjela u društvu, promjene sjedišta odnosno poslovne adrese tvrtke te promjene članova uprave i to odlukom članova društva od 03.02.2011. godine, te je donijet pročišćeni tekst Društvenog ugovora TRI PROJEKT d.o.o. od 03. veljače 2011. godine.  
 3 Odlukom jedinog člana društva 05.09.2016. izmijenjen je Društveni ugovor od 03.02.2011., u člancima: 2., 4., 5., 9. i 11., a radi promjene odredbi o članovima društva, predmetu poslovanja, sjedištu, zatim ulozima i poslovnim udjelima člana društva, te je donesen pročišćeni tekst Društvenog ugovora.

### FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	21.10.16	2015	01.01.15 - 31.12.15	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-06/235-2	20.02.2006	Trgovački sud u Varaždinu
0002 Tt-11/208-2	09.02.2011	Trgovački sud u Varaždinu
0003 Tt-16/4525-2	12.09.2016	Trgovački sud u Varaždinu
eu /	30.06.2009.	elektronički upis
eu /	30.06.2010	elektronički upis
eu /	30.06.2011	elektronički upis
eu /	03.07.2012	elektronički upis
eu /	01.07.2013	elektronički upis
eu /	30.06.2014	elektronički upis

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56  
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004  
 Stranica: 7 od 8

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
 1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA  
 JAVNI BILJEŽNIK  
 Šagi-Belcar Nada  
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
eu /	30.06.2015	elektronički upis
eu /	21.10.2016	elektronički upis

Pristojba: \_\_\_\_\_

Nagrada: \_\_\_\_\_



JAVNI BILJEŽNIK  
 Šagi-Belcar Nada  
 Ivanec, Ak.Ladislava Šabana 5

Otisnuto: 2016-12-07 10:07:56  
 Podaci od: 2016-12-07 02:24:06

D004  
 Stranica: 8 od 8

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
 1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska  
 Županijski sud u Varaždinu  
 Varaždin, Braće Radić 2  
 Ured predsjednika suda  
 Broj: 4 Su-117/2021-4  
 Varaždin, 24. veljače 2021.

12.03.2021.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/2014., 123/2015., 29/2016. – Ispravak i 61/2019., dalje: Pravilnik), povodom zahtjeva pravne osobe TRI PROJEKT d.o.o. a sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, predsjednik Županijskog suda u Varaždinu, Zdravko Pintarić donosi

#### RJEŠENJE

Pravnoj osobi TRI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, OIB: 92531350960, kojoj je rješenjem broj 4 Su-153/2017-4 od 22. ožujka 2017. dozvoljeno obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se dozvoljava obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 23. ožujka 2021.

#### Obrazloženje

Pravna osoba TRI PROJEKT d.o.o. sa sjedištem u Ivancu, Kaniža 41, podnijela je po ovlaštenoj osobi, direktoru Darku Gečeku zahtjev za ponovnim davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (preslika rješenja o imenovanju pravne osobe TRI PROJEKT d.o.o. za obavljanje vještačenja za prethodno razdoblje, preslika rješenja o ponovnom imenovanju Darka Gečeka stalnim sudskim vještakom pod brojem 4 Su-307/20220-4 od 15. prosinca 2020., preslika o ispravku rješenja za Darka Gečeka pod brojem 4 Su-307/2020-5 od 21. prosinca 2020., uvjerenje da se ne vodi postupak protiv pravne osobe izdane od strane nadležnog suda, potvrda o zaposlenju da stalni sudski vještak Darko Geček radi u toj pravnoj osobi, popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju za pravnu osobu, potvrde o stručnim usavršavanjima, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za fizičku osobu te zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za pravnu osobu).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije za pravnu osobu, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

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



**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. TRI PROJEKT d.o.o., Ivanec, Kaniža 41
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Ivanec
5. na spis

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
 1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska  
 Županijski sud u Varaždinu  
 Varaždin, Braće Radić 2  
 Ured predsjednika suda  
 Broj: 4 Su-307/2020-4  
 Varaždin, 15. prosinca 2020.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

### RJEŠENJE

Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju – računovodstvo i financije, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za ekonomiju – računovodstvo i financije na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 5. siječnja 2021.

### Obrazloženje

Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, potvrdu o zaposlenju, presliku rješenja o imenovanju iz prethodnog mandata, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja te potvrde o stručnom usavršavanju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.

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

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
 1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT



Republika Hrvatska  
 Županijski sud u Varaždinu  
 Varaždin, Braće Radić 2  
 Ured predsjednika suda  
 Broj: 4 Su-307/2020-5  
 Varaždin, 21. prosinca 2020.

Na temelju čl. 104. Zakona o općem upravnom postupku (NN 47/09.), predsjednik suda donosi

### RJEŠENJE

Ispravlja se izreka rješenja Županijskog suda u Varaždinu, pod poslovnim brojem 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. tako da umjesto „broj 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. za ekonomiju - računovodstvo i financije“ treba stajati „**broj 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017. za graditeljstvo i procjenu nekretnina**“.

### Obrazloženje

Rješenjem ovoga suda poslovni broj 4 Su-307/2020-4 od 15. prosinca 2020. Darko Geček, magistar inženjer građevinarstva iz Ivanca, Akademika Mirka Maleza 18, OIB: 82986611156 ponovno je imenovan stalnim sudskim vještakom za područje ekonomije - računovodstvo i financije pozivajući se na ranije rješenje poslovnog broja 4 Su-507/2016-4 od 15. siječnja 2017. Dakle, stalni sudski vještak je imenovan vještakom za pogrešno područje vještačenja, a uz ujedno pogrešno naveden broj rješenja ranijeg imenovanja.

Budući da je do pogreške u pisanju došlo omaškom jer je imenovani stalni sudski vještak podnio zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i za procjenu nekretnina sukladno ranijem imenovanju rješenjem poslovnog broja 4 Su-542/2016-4 od 4. siječnja 2017., valjalo je temeljem čl. 104. st. 1. Zakona o općem upravnom postupku odlučiti kao u izreci rješenja.



### Dostaviti:

1. Darko Geček, Ivanec, Akademika Mirka Maleza 18
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Ivanec
5. u spis

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## **2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA**

### **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17, 39/19, 98/19, 67/23)  
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)  
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)  
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

### **Propisi o vrednovanju:**

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
Pravilnik o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)  
Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20)  
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

### **Propisi o vlasništvu:**

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23)

**Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju** (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)

**Uredba o visini vodnog doprinosa** (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)

**Odluka o komunalnom doprinosu grada/naselja**

**Propisi iz zemlja članica EU**

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## PROCJEMBENI ELABORAT

### PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

#### 3. UVOD

Na zahtjev naručitelja, izvršit će se procjena vrijednosti nekretnina: građevine sa zemljištima na k.č.br. 789/4 i 1636/1 k.o. Hreljin, ukupne površine 1.245,00 i 428,00 m<sup>2</sup>. Prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, građevine tvore jedinstvo nekretnine sa pripadajućim zemljištem, odnosno zemljište na kojoj su načinjene građevine pripada njima samima.

Naš pregled nekretnine izvršen je 04. listopada 2024. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, biti će izrađena ova procjena. S tim u svezi izvršen je očevid nekretnina, obavljeno snimanje, mjerenje te prikupljanje svih relevantnih elemenata i podataka koji su bitni za izradu ovog elaborata. Procjena vrijednosti nekretnina provedena je na osnovu izvršenog pregleda građevina, izmjere nekretnina i foto snimaka.

#### 3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

Građevina se nalazi na lokaciji Meja-Gaj 128, Hreljin, na k.č.br. 789/4 k.o. Ivanec, upisana u izvatku iz zemljišne knjige (broj ZK uložka: 2500).

Građevina je izgrađena prije 1968. godine. Građevina je etažnosti: prizemlje, kat i potkrovlje.



**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

**4. ORTO-FOTO SNIMAK**  
– lokacija i položaj nekretnine

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

**Lokacija:** Predmetne nekretnine nalaze se u Primorsko-goranskoj županiji, u katastarskoj općini Hreljin. Katastarske čestice br. 789/4 i 1636/1 k.o. Hreljin nalaze se dijelom unutar i izvan granica građevinskog područja naselja



**Slika:** Ortofoto snimak područja nekretnina  
(Izvor: Geoportal Državne geodetske uprave, <http://geoportal.dgu.hr>)

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
 1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

## 5. LOKACIJA

### 5.1. POLOŽAJ

#### PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA BAKRA



- predmetna katastarska čestica 789/4 k.o. Hreljin nalazi se unutar granica građevinskog područja naselja – izgrađeni dio, k.č.br. 1636/1 k.o. Hreljin nalazi se izvan granica građevinskog područja naselja, unutar područja P3-ostala obradiva tla

#### PROSTORI / POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

Razvoj i uređenje prostora / površina naselja



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

#### POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE



osobito vrijedno obradivo tlo - P1



vrijedno obradivo tlo - P2



ostala obradiva tla - P3

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

**Prometna povezanost:** uz prometnu površinu  
**Udaljenost:** 6,50 km od centra grada Bakra  
**Udaljenost od autoputa:** cca 2,50 kilometara  
**Udaljenost od aerodroma:** od zračne luke Zagreb – cca 155,00 km  
**Parkiranje:** na vlastitoj parceli  
**Komunalna infrastruktura:** građevina je priključena na:  

- elektrodistributivnu mrežu
- vodovodnu mrežu

## 5.3. BUKA I ZAGAĐENJE

**Buka:** Na parceli nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.  
**Zagađenje:** Na parceli nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

## 5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Na parceli oznake k.č.br. 789/4, k.o. Hreljin je izgrađena građevina sa pripadajućim zemljištem, što je i predmet ove procjene. Katastarske čestice nalaze se u Primorsko-goranskoj županiji, u sklopu Grada Bakra, unutar granica građevinskog područja naselja, prema Prostornom planu uređenja Grada Bakra. Teren parcele je pogodan za gradnju. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati obujam sadašnjih izgrađenih građevina.

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## **6. METODOLOGIJA PROCJENE**

Metoda korištena u ovom elaboratu je **troškovna metoda u svezi procjene vrijednosti građevine i poredbena metoda u svezi procjene vrijednosti zemljišta.**

Prihodovnu metodu ovdje nećemo koristiti, iako se predmetna građevina trenutno može koristiti u vidu postizanja dobiti. Naime, za primjenu ove metode potrebni su nam istiniti parametri iz knjigovodstva, kao što su: račun dobiti i gubitka, prihodi, rashodi, troškovi, rizici, amortizacija.

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

**Dan kakvoće = 04.10.2024. Dan vrednovanja**



**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
 1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## 7. PODACI O NEKRETNINI

### 7.1. GRAĐEVINA – KUĆA

#### TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	k.č.br. 789/4 k.o. Hreljin
TIP GRAĐEVINE	Stambena građevina
BROJ ETAŽA	Prizemlje+kat+potkrovlje
GODINA GRADNJE	Prije 1968.
INFRASTRUKTURA	Uređena
PROČELJE	Trošna
KROV	Dvostrešni
POKROV	Crijep
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	Trakasti temelji
HIDROIZOLACIJA	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Zidovi od opeke
STROPNA KONSTRUKCIJA	Drvena
PREGRADNI ZIDOVI	Blok betonski
OBRADA ZIDOVA	Neobrađeni
OBRADA STROPOVA	Ožbukani, trošni
PODNA OBLOGA	/
PROZORI	Drveni
ZAŠTITA PROZORA	/
VRATA	Drvena
INSTALACIJE VODE	Izvedene djelomično
INSTALACIJE KANALIZACIJE	Izvedene
INSTALACIJE EL. ENERGIJE	Izvedene djelomično
GRIJANJE	Nije izvedeno
KLIMATIZACIJA	/
VLAŽNOST	Uočena
ENERGETSKI CERTIFIKAT	Ne
ENERGETSKI RAZRED	/
SPECIFIČNOSTI	/

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
 1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

### SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Za izračun vrijednosti predmetne nekretnine, potrebna nam je njegova neto korisna površina, bruto površina i volumen. Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti i lokaciji prostorije.

### GEOMETRIJSKI PODACI

NETO KORISNA POVRŠINA:

Broj kat. čestice	Oznaka građevine	Površina/m <sup>2</sup>
k.č.br. 789/4 k.o. Hreljin	Građevina - kuća	

VRSTA PROSTORIJE	NETTO POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	KOEF. KORISNE VRIJEDNOST POVRŠINA	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (KVP) [m <sup>2</sup> ]
<b>PRIZEMLJE</b>			
Prostorija 1	80,50	1,00	80,50
Prostorija 2	93,00	1,00	93,00
Prostorija 3	8,33	0,90	7,50
Prostorija 4	20,00	1,00	20,00
	<b>201,83</b>		<b>201,00</b>
<b>KAT</b>			
Ulazni hodnik	12,33	1,00	12,33
Soba	67,58	1,00	67,58
Ulazni hol	38,00	1,00	38,00
Hodnik	8,06	1,00	8,06
Soba	14,44	1,00	14,44
Sanitarni čvor 1	14,04	1,00	14,04
Sanitarni čvor 2	11,61	1,00	11,61
Hodnik	4,05	1,00	4,05
Hodnik	14,40	1,00	14,40
Soba	23,57	1,00	23,57
Soba	23,94	1,00	23,94
Soba	40,02	1,00	40,02
	<b>272,04</b>		<b>272,04</b>
<b>POTKROVLJE</b>			
Hodnik	14,40	0,75	10,80
Soba 1	24,15	0,75	18,11

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

Soba 2	42,00	0,75	31,50
	<b>80,55</b>		<b>60,41</b>
<b>SVEUKUPNO</b>	<b>562,42</b>		<b>533,45</b>

**KORISNA NETO POVRŠINA GRAĐEVINE****Pgrađevine = 533,45 m<sup>2</sup>****GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA GRAĐEVINE****Pgrađevine = 641,13 m<sup>2</sup>****BRUTTO VOLUMEN GRAĐEVINE****Vgrađevine = 1.656,33 m<sup>3</sup>**

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## **8. PROCJENA VRIJEDNOSTI**

Procjenu vrijednosti nekretnine izvršiti ću tako što ću na temelju poznavanja podataka, o građevinskoj i tržišnoj vrijednosti građevina takve vrste i namjene te temeljem poznavanja načina formiranja cijena u građevinarstvu i tržišnih prilika u prometu nekretnina na području šire okolice grada Ivanca, utvrditi vrijednost predmetne nekretnine.

Kod izračuna vrijednosti nekretnine, uzet ćemo u obzir vrijednost zemljišta, vrijednost normalnih troškova, vrijednost uzgrednih troškova (troškovi priključaka i komunalnog doprinosa).

### **8.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA**

#### **8.1.1. UVOD**

Zemljišta koja se procjenjuje ovim elaboratom čine katastarske čestice br. 789/4 i 1636/1 k.o. Ivanec.

Iz prostorno-planske dokumentacije Prostornog plana uređenja grada Bakra, vidljivo je da predmetna parcela k.č.br. 789/4 k.o. Hreljin pripada građevinskom području naselja, te k.č.br. 1636/1 k.o. Hreljin pripada poljoprivrednom području naselja.

Za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine iskoristit će se slične procjenjivane nekretnine iz baze podataka portala e-nekretnine. Kod proračuna sa poredbenom metodom koristit će se 3 odabrane cijene. Izabrane poredbene nekretnine sukladno čl.10 Pravilnika spadaju u I. i IV. kategoriju zemljišta.

Ovdje također moramo biti i svjesni pojma – građevinska parcela, prema Zakonu o gradnji (pročišćeni tekst zakona NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19), jer nije svaka parcela u građevinskoj zoni i građevinska parcela. Naime, sam oblik parcele može određivati stil i način gradnje na istoj ili se uopće ne može graditi (npr. blizina izgrađenih susjednih građevina,...).Također se ne može graditi ako je parcela između regulacijskog pravca i građevinske linije, ako nema pristup do prometnice. Takve parcele, mogu biti zanimljive jedino vlasnicima okolnih građevinskih parcela iz razloga povećanja izgrađenosti, rješavanja parkiranja, izrade zelenih površina. Naravno, da takve parcele imaju i smanjenu vrijednost prema parcelama koje ispunjavaju sve potrebne zahtjeve.

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
 1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

### 8.1.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

<input type="checkbox"/>	RB	ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Opć	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretni	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nek	Vrijednost nek	Površina
<input checked="" type="checkbox"/>	16	2175459	5364874	PRIMORSKO-GORANSKA	HRELJIN		917/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA		07.12.2023.	34.000,00 EUR		566,00 M <sup>2</sup>
<input checked="" type="checkbox"/>	22	2122254	5291178	PRIMORSKO-GORANSKA	HRELJIN		1434/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA		28.09.2023.	36.500,00 EUR		744,00 M <sup>2</sup>
<input checked="" type="checkbox"/>	35	1901899	5024184	PRIMORSKO-GORANSKA	HRELJIN		1664/11	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA		24.01.2023.	24.947,65 EUR		402,83 M <sup>2</sup>



**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
 1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

### 8.1.3. ODABRANE TRANSAKCIJE – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

U nastavku su prikazane odabrane transakcije, mjerodavne za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

k.č.br.	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [€]	Površina [m²]	Namjena	Jedinična cijena [€/m²]
917/1	Hreljin	07.12.2023.	34.000,00	566,00	građ. zemljište	60,07
1434/1	Hreljin	28.09.2023.	36.500,00	744,00	građ. zemljište	49,06
1664/1 1	Hreljin	24.01.2023.	24.947,65	402,83	građ. zemljište	61,93

### 8.1.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Međuvremensko izjednačenje odabranih transakcija je mjerodavno za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [€/m²]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [€/m²]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
07.12.2023.	60,07	167,17	180,96	1,0824909	<b>65,03</b>	1,46
28.09.2023.	49,06	162,69	180,96	1,1122995	<b>54,57</b>	-14,85
24.01.2023.	61,93	154,22	180,96	1,1733887	<b>72,67</b>	13,39
<b>Prosječna vrijednost:</b>					<b>64,09</b>	

Izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku, korišten je posljednji objavljeni indeks, za drugi kvartal 2024. godine, koji iznosi 180,96.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96

\*Izvor: INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
 1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

### 8.1.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>	k.č.br. 789/4 k.o. Ivanec	k.č.br. 917/1 k.o. Hreljin	k.č.br. 1434/1 k.o. Hreljin	k.č.br. 1664/11 k.o. Hreljin
Površina [m <sup>2</sup> ]	<b>1.245,00</b>	566,00	744,00	402,83
Cijena [€/m <sup>2</sup> ]		65,03	54,57	72,67
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
<b>Vrsta transakcije</b>	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,05</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		65,03	57,30	72,67
<b>Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		65,03	57,30	72,67
<b>Datum ponude</b>	2024	2023	2023	2023
<b>Prilagodba prema tržišnim uvjetima</b>		<b>1,05</b>	<b>1,05</b>	<b>1,05</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		68,28	60,16	76,30
<b>Vlasnička prava (0,90-1,10)</b>	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		68,28	60,16	76,30
<b>Potražnja u odnosu na lokaciju</b>	Hreljin	Hreljin	Hreljin	Hreljin
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		68,28	60,16	76,30
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
<b>Oblik</b>	nepravilan	nepravilan	nepravilan	nepravilan
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		68,28	60,16	76,30
<b>Pristup na javnu prometnu površinu (0,90-1,10)</b>	izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu	izravni pristup na ulicu
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		68,28	60,16	76,30
<b>Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]</b>	0,40	0,40	0,40	0,40
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		68,28	60,16	76,30
<b>Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji</b>	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja	građevinsko područje naselja - industrijska namjena	građevinsko područje naselja
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,10</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		68,28	66,18	76,30

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
 1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

Mikrolokacija (0,90-1,10)	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [€/m²]		1,00 68,28	1,00 66,18	1,00 76,30
Buka (0,50-2,00)	uobičajena	uobičajena	uobičajena	uobičajena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [€/m²]		1,00 68,28	1,00 66,18	1,00 76,30
Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)	opremljeno	opremljeno	opremljeno	opremljeno
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 68,28	1,00 66,18	1,00 76,30
Gospodarska mogućnost korištenja	moguća	moguća	moguća	moguća
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [€/m²]		1,00 68,28	1,00 66,18	1,00 76,30
Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti	nema	nema	nema	nema
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [€/m²]		1,00 68,28	1,00 66,18	1,00 76,30
Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [€/m²]		1,00 68,28	1,00 66,18	1,00 76,30
Zagađenje okoliša (0,50-2,00)	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [€/m²]		1,00 68,28	1,00 66,18	1,00 76,30
Usklađena vrijednost [€/m²]	70,25	68,28	66,18	76,30
UKUPNA VRIJEDNOST GRAĐ. ZEMLJIŠTA	70,25 €/m² x 1.245,00 m² = 87.461,25 €			
Usklađena vrijednost nekretnine kn/m² dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):	-5,00% u redu	-21,28% u redu	-5,00% u redu	

Vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta iznosi 70,25 eur/m<sup>2</sup>.

Ukupna vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta iznosi 70,25 eur/m<sup>2</sup> x 1.245,00 m<sup>2</sup> = 87.461,25 eur.

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
 1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

### 8.1.6. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

RB	ID ZKC	ID PN	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu
43	2198231	5396668	PRIMORSKO-GORANSKA	KRASICA	2394	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	25.09.2023.	6.000,00 EUR	762,49 M <sup>2</sup>
48	2064007	5220790	PRIMORSKO-GORANSKA	VELI DOL	4761	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	28.08.2023.	8.300,00 EUR	992,68 M <sup>2</sup>
123	1581087	4648289	PRIMORSKO-GORANSKA	RUŽIĆ SELO	864	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	07.12.2021.	6.648,45 EUR	931,54 M <sup>2</sup>

### 8.1.7. ODABRANE TRANSAKCIJE –POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

U nastavku su prikazane odabrane transakcije, mjerodavne za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

k.č.br.	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [€]	Površina [m <sup>2</sup> ]	Namjena	Jedinična cijena [€/m <sup>2</sup> ]
2394	Krasica	25.09.2023.	6.000,00	762,49	poljop. zemljište	7,87
4761	Veli Dol	28.08.2023.	8.300,00	992,68	poljop. zemljište	8,36
864	Ružić Selo	07.12.2021.	6.648,45	931,54	poljop. zemljište	7,14

### 8.1.8. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Međuvremensko izjednačenje odabranih transakcija je mjerodavno za procjenu vrijednosti svih predmetnih nekretnina ovog elaborata:

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [€/m <sup>2</sup> ]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [€/m <sup>2</sup> ]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
25.09.2023.	7,87	162,69	180,96	1,1122995	<b>8,75</b>	-7,66
28.08.2023.	8,36	162,69	180,96	1,1122995	<b>9,30</b>	-1,89
07.12.2021.	7,14	124,37	180,96	1,4550133	<b>10,38</b>	9,55
<b>Prosječna vrijednost:</b>					<b>9,48</b>	

Izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku, korišten je posljednji objavljeni indeks, za drugi kvartal 2024. godine, koji iznosi 180,96.

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
 1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small>		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96

\*Izvor: INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA- Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske



**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
 1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

### 8.1.9. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>	k.č.br. 1636/1 k.o. Hreljin	k.č.br. 2394 k.o. Krasica	k.č.br. 4761 k.o. Veli Dol	k.č.br. 864 k.o. Ružić Selo
Površina [m <sup>2</sup> ]	<b>428,00</b>	762,49	992,68	931,54
Cijena [€/m <sup>2</sup> ]		8,75	9,30	10,38
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
<b>Vrsta transakcije</b>	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,05</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		8,75	9,77	10,38
<b>Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		8,75	9,77	10,38
<b>Datum ponude</b>	2024	2023	2023	2021
<b>Prilagodba prema tržišnim uvjetima</b>		<b>1,05</b>	<b>1,05</b>	<b>1,05</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		9,19	10,25	10,90
<b>Vlasnička prava (0,90-1,10)</b>	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		9,19	10,25	10,90
<b>Potražnja u odnosu na lokaciju</b>	Hreljin	Krasica	Veli Dol	Ružić Selo
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		9,19	10,25	10,90
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
<b>Oblik</b>	nepravilan	nepravilan	nepravilan	nepravilan
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		9,19	10,25	10,90
<b>Pristup na javnu prometnu površinu (0,90-1,10)</b>	nema izravni pristup na ulicu	ima izravni pristup na ulicu	nema izravni pristup na ulicu	ima izravni pristup na ulicu
<b>Prilagodba</b>		<b>0,90</b>	<b>1,00</b>	<b>0,90</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		8,27	10,25	9,81
<b>Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		8,27	10,25	9,81
<b>Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji</b>	poljoprivredno područje	poljoprivredno područje	poljoprivredno područje	poljoprivredno područje
<b>Prilagodba</b>		<b>1,00</b>	<b>1,10</b>	<b>1,00</b>
Prilagođena ponudbena cijena [€/m <sup>2</sup> ]		8,27	11,28	9,81
<b>Mikrolokacija (0,90-1,10)</b>	izvan naselja	izvan naselja	izvan naselja	izvan naselja

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
 1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [€/m²]		<b>1,00</b> 8,27	<b>1,00</b> 11,28	<b>1,00</b> 9,81
<b>Buka (0,50-2,00)</b>	uobičajena	uobičajena	uobičajena	uobičajena
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [€/m²]		<b>1,00</b> 8,27	<b>1,00</b> 11,28	<b>1,00</b> 9,81
<b>Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)</b>	djelomično opremljeno	djelomično opremljeno	djelomično opremljeno	djelomično opremljeno
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		<b>1,00</b> 8,27	<b>1,00</b> 11,28	<b>1,00</b> 9,81
<b>Gospodarska mogućnost korištenja</b>	moguća	moguća	moguća	moguća
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [€/m²]		<b>1,00</b> 8,27	<b>1,00</b> 11,28	<b>1,00</b> 9,81
<b>Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti</b>	nema	nema	nema	nema
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [€/m²]		<b>1,00</b> 8,27	<b>1,00</b> 11,28	<b>1,00</b> 9,81
<b>Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)</b>	blagi nagib	blagi nagib	blagi nagib	blagi nagib
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [€/m²]		<b>1,00</b> 8,27	<b>1,00</b> 11,28	<b>1,00</b> 9,81
<b>Zagađenje okoliša (0,50-2,00)</b>	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
<b>Prilagodba</b> Prilagođena ponudbena cijena [€/m²]		<b>1,00</b> 8,27	<b>1,00</b> 11,28	<b>1,00</b> 9,81
<b>Usklađena vrijednost [€/m²]</b>	<b>9,79</b>	<b>8,27</b>	<b>11,28</b>	<b>9,81</b>
<b>UKUPNA VRIJEDNOST GRAĐ. ZEMLJIŠTA</b>	<b>9,79 €/m² x 428,00 m² = 4.190,12 €</b>			
Usklađena vrijednost nekretnine kn/m² dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
<b>Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):</b>	<b>5,50%</b> u redu	<b>-21,28%</b> u redu	<b>5,50%</b> u redu	

Vrijednost predmetnog poljoprivrednog zemljišta iznosi 9,79 eur/m<sup>2</sup>.

Ukupna vrijednost predmetnog poljoprivrednog zemljišta iznosi 9,79 eur/m<sup>2</sup> x 428,00 m<sup>2</sup> = 4.190,12 eur.

### 8.2.1. VRIJEDNOST GRAĐEVINE – KUĆE

Postatki udio grupe projekta 2. razine u troškovima gradnje zgrade  
 Klasa: 025-03(23-0)03  
 Ubroj: 251-505-01-23-3

Hrvatska komora  
arhitekata

Vrsta zgrada	Poslovne zgrade	Obiteljske kuće - jednostavni standard	Obiteljske kuće s podrumom - jednostavni standard	Obiteljske kuće, nizovi i manje višestambene zgrade do 6 stanova - srednji standard	Višestambene zgrade - srednji standard	Stambeno-poslovne zgrade (85% stambene namjene) - srednji standard
300 Zgrada - građevinska konstrukcija	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi	u grupi
310 Građevna jama	2,3	1,5	1,2	4,6	4,0	2,3
320 Temeljanje	10,8	15,2	12,5	8,0	6,9	5,8
330 Vanjski zidovi	33,4	37,9	30,6	33,4	28,7	24,3
340 Unutarnji zidovi	18,0	11,9	9,7	14,0	12,0	15,6
350 Stropovi	17,1	18,4	15,0	21,5	19,5	19,7
360 Krovovi	12,1	10,6	8,7	16,4	14,1	11,4
380 Građevinske ugradnje	1,3	-	-	0,5	0,4	0,1
390 Ostale građevinske konstrukcije	5,0	4,8	3,9	1,9	1,4	5,3
<b>Ukupno</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>81,7</b>	<b>100,0</b>	<b>85,9</b>	<b>100,0</b>
400 Instalacije	12,9	3,2	5,8	3,6	5,1	3,6
410 Otvodna jama	24,0	42,6	7,8	40,7	5,7	35,6
420 Grijanje	9,5	6,0	1,1	0,5	0,1	3,0
430 Instalacije za obradu zraka	32,7	15,7	2,9	19,2	2,7	22,1
440 Javna struja	12,9	3,3	0,6	3,6	0,5	3,3
450 Telekomunikacija i informacije instalacije	2,7	-	-	-	-	0,6
460 Transportni uređaji	1,8	-	-	-	-	7,5
470 Posebna postrojenja za korištenje	3,5	-	-	-	-	-
480 Automatska zgrade	0,0	-	-	-	-	0,6
490 Ostale instalacije	0,0	-	-	-	-	0,1
<b>Ukupno</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>18,3</b>	<b>100,0</b>	<b>14,1</b>	<b>100,0</b>
<b>Hrvatska</b>	<b>100,0</b>	<b>24,1</b>	<b>18,3</b>	<b>14,1</b>	<b>19,4</b>	<b>20,0</b>
Troškovi gradnje kn (€/m <sup>2</sup> bruto površine, procjena, bez PDV-a. Vanjsko uređenje obračunava se po m <sup>2</sup> uređene površine.	kn	€	kn	€	kn	€
od	9.527	1.25	4.782	632	4.684	672
iznad	11.297	1.43	5.250	697	5.139	7.08
do	13.653	1.83	6.381	847	6.642	9.382
Podaci mogu pos						
Prilikom procjena odabranih troškova u raznim fazama projekta dati postoje						

16-7-2024 kn, Služb. izd. 11. 12. 2022.

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

Obzirom na zatečeno stanje, kvalitetu izvedbe i ugrađene materijale, te elemente tlocrtna dispozicije unutar predmetne građevine, određen je iznos **jedinične cijene troškova građenja za obiteljsku kuću jednostavnog standarda.**

**847,00 eur/m<sup>2</sup>**

**A. procijenjeni trošak građenja predmetne vrste građevine**

- zidne konstrukcije
- ploča
- pregrade
- dvostrešni krov, pokrov
- vrata
- prozori
- limarija - pocinčana
- zidna obloga - žbuka i boja
- podne obloge
- izgradnja
- projektna dokumentacija

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

**NAPOMENA: ZA POTREBE PROCJENE UZETA JE VRIJEDNOST U IZNOSU OD 847,00 eur/m<sup>2</sup>.**

Bruto razvijena površina GRAĐEVINE iznosi (BRP) = 641,13 m<sup>2</sup>

**Troškovi građenja za GRAĐEVINU iznose = 847,00 eur/m<sup>2</sup> x 641,13 m<sup>2</sup> = 543.037,11 eur.**

\*Jedinične cijene preuzete iz tablice koja se nalazi na 26. str. ovog elaborata „Pokazatelji troškova građenja 2022“

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
 1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

### **STUPANJ IZGRAĐENOSTI STAMBENE GRAĐEVINE – obiteljske kuće**

GRUPA	VRSTA RADOVA	% UČEŠĆA OD UKUPNOG	% UČEŠĆA GRUPE	IZVEDENO %	% UČEŠĆA IZVEDENO
ZEMLJANI RADOVI	Predradnje	0,29		100,00	0,29
	Iskopi	3,64		100,00	3,64
	Nasipavanje, razastiranje podloge	0,50		100,00	0,50
	Transporti	2,51		100,00	2,51
	ZEMLJANI RADOVI UKUPNO:		6,94		6,94
KONSTRUKCIJA OBJEKTA	Betonski	1,85		100,00	1,85
	A.B. radovi	10,05		100,00	10,05
	Montažne konstrukcije I elementi	0,54		90,00	0,49
	Armirački radovi	8,01		100,00	8,01
	Zidarski radovi	17,50		80,00	14,00
	Tesarski radovi i skela	9,31		100,00	9,31
	Građevinski radovi uz instalacije	0,56		90,00	0,50
	KONSTRUKCIJA UKUPNO:		47,82		44,21
ZATVARANJE OBJEKTA	Izolaterski radovi	1,64		20,00	0,33
	Krovopokrivački radovi	1,45		100,00	1,45
	Limarski radovi	0,85		100,00	0,85
	Stolarski radovi	8,44		20,00	1,69
	Bravarski radovi	2,92		20,00	0,58
	Staklarski radovi	0,34		20,00	0,07
	Podne obloge	2,97		60,00	1,78
	Fasaderski radovi	7,15		30,00	2,15
	ZATVARANJE UKUPNO:		25,76		8,90
ZAVRŠNI RADOVI	Keramičarski radovi	0,99		80,00	0,79
	Podovi	1,97		60,00	1,18
	Soboslikarski i ličilački radovi	1,85		60,00	1,11
	Oblaganja (drvo, kamen i ploče)	0,29		70,00	0,20
	ZAVRŠNI RADOVI UKUPNO:		5,10		3,29
ELEKTRO - INSTALACIJE	Instalacija jake struje	2,37		100,00	2,37
	Razvodni uređaji	0,82		90,00	0,74
	Rasvjetna tijela	0,52		10,00	0,05
	Instalacija slabe struje	0,49		100,00	0,49
	ELEKTROINSTALACIJE UKUPNO:		4,20		3,65
INSTALACIJA VODE I KANALIZACIJE	Instalacija hladne vode	0,86		100,00	0,86
	Instalacija tople vode	0,50		0,00	0,00

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
 1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

	Instalacija kanalizacije	1,37		100,00	1,37
	Sanitarni uređaji	1,64		70,00	1,15
	Protupožarna zaštita	0,14		0,00	0,00
	VODOVOD I KANALIZACIJA UKUPNO:		4,51		3,38
TERMO - INSTALACIJE	Instalacije centralnog grijanja	3,97		0,00	0,00
	Oprema i uređaji cen. grijanja	1,13		0,00	0,00
	Oprema klime	0,34		0,00	0,00
	Instalacija klime i ventilacije	0,23		0,00	0,00
	TERMO-INSTALACIJE UKUPNO:		5,67		0,00
SVEUKUPNO:		100,00	100,00		70,36

### POČETNA CIJENA GRAĐEVINE

70,36 % x 847,00 eur = 595,95 eur

### ODABIR KLASIFIKACIJE GRAĐEVINE

<b>A</b>	<b>3</b>
<b>B</b>	<b>5</b>
<b>C</b>	<b>5</b>

### ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 4

Građevina je izgrađena prije 1968. godine, te će se ta godina uzeti za referentnu godinu.

starost građevine G	56,00 g.
održivi vijek korištenja OVK	100,00 g.
faktor korištenja Fk	4
relativna starost (G/OVK)	56%
OOVK = 32 % x OVK	32,00 g
zamjenska starost (OVK-OOVK)	68,00 g.
linearni otpis (z.s./OVK)	0,68

### TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (NV x linearni otpis):

$T_v = (\text{koef.dovršenosti} \times \text{troškovi građenja}) \times (1 - \text{linearni otpis})$

$T_v = (70,36\% \times 543.037,11) \times (1 - 0,68) = 382.208,91 \times 0,32 = 122.265,89 \text{ eur}$

**Troškovna vrijednost GRAĐEVINE iznosi 122.265,89 eur.**

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

### **KOEFICIJENT PRILAGODBE NA TRŽIŠTU**

Ne postoji uređena baza podataka sa vrijednosti i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su

- koeficijenti za prilagodbu

U procjeni koristiti će se procjenitelju poznati tržišni pokazatelji, koji su se posljednjih godina dogodili na području Hreljina, gdje se i nalazi procjenjivana nekretnina.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu poslovnih građevina, na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta okolice Hreljina i šire okolice i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina, te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe troškovne metode tržištu u iznosu:

$$T_f = 1,00$$

$$S_p = S_v \times T_f = 122.265,89 \text{ eur} \times 1,00 = 122.265,89 \text{ eur}$$

**Sadašnja vrijednost građevine iznosi 122.265,89 eur.**

### **UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA**

Prilikom očevida utvrđeno je da na građevini ima nastalih nedostataka i šteta pa će se vrijednost umanjiti.

$$S_p = S_v \times T_f = 122.265,89 \text{ eur} \times 0,90 = \mathbf{110.039,30 \text{ eur}}$$

**Sadašnja vrijednost građevine iznosi 110.039,30 eur.**

### **UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE**

Za predmetnu građevinu naručitelj nije dostavio Uporabnu dozvolu, no s obzirom da je građevina izgrađena prije 15. veljače 1968. godine, njezina vrijednost se neće umanjivati.

$$S_p = S_v \times T_f = \mathbf{110.039,30 \text{ eur}} \times 1,00 = \mathbf{110.039,30 \text{ eur}}$$

**Sadašnja vrijednost građevine iznosi 110.039,30 eur.**

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
 1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

### 8.3. VRIJEDNOST UZGREDNIH TROŠKOVA

Građevina je priključena na:

- elektrodistributivnu mrežu
- vodovodnu mrežu

#### 8.3.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU

Priključni elektroenergetski vod s razvodnim  
ormarom 995,42 eura

-----  
 UKUPNO: 995,42 eura  
 -----

**Vrijednost priključka na elektroenergetsku mrežu iznosi 995,42 eura.**

#### 8.3.2. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA VODOVODNU MREŽU

Priključni vod: 597,25 eura

Vodomjerno okno, brojilo i  
fazonski komadi 132,72 eura

-----  
 UKUPNO: 729,97 eura  
 -----

**Vrijednost priključka na vodovodnu mrežu iznosi 729,97 eura.**

Procjena vrijednosti priključaka provodi se na temelju stvarnih troškova. Na priključke se ne obračunava amortizacija jer im je vrijednost trajna i neprenosiva na druge pravne ili fizičke osobe. U vrijednost uzgrednih troškova, također ćemo ubrojiti vrijednost komunalnog doprinosa.

#### 8.3.4. VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA

Ukupni volumen građevine iznosi: 1.656,33 m<sup>3</sup>.

Građevine se nalaze u zoni IV., vrijednost komunalnog doprinosa za zonu IV. Iznosi 1,60 eur.

Ukupna vrijednost komunalnog doprinosa iznosi: **1.656,33 m<sup>3</sup> x 1,60 eur= 2.650,13 eur.**



**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

### 8.3.5. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI UZGREDNIH TROŠKOVA

#### TABELARNI PRIKAZ VRIJEDNOSTI UZGREDNIH TROŠKOVA

R.br.	Uzgredni troškovi:	Cijena (eur)
1.	Elektroenergetska mreža	995,42
2.	Vodovodna mreža	729,97
3.	Komunalni doprinos	2.650,13
<b>UKUPNO:</b>		<b>4.375,52</b>

**Ukupna vrijednost uzgrednih troškova iznosi 4.375,52 eur.**

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
 1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

### **9. REKAPITULACIJA**

U nastavku je prikazana sumarna vrijednost nekretnine:

<b>r.br.</b>	<b>VRSTA</b>	<b>VRIJEDNOST (eur)</b>
1.	Zemljište k.č.br. 789/4	<b>87.461,25</b>
2.	Zemljište k.č.br. 1636/1	<b>4.190,12</b>
3.	Normalni troškovi – stambena građevina	<b>110.039,30</b>
4.	Uzgredni troškovi – stambena građevina	<b>4.375,52</b>
<b>UKUPNO:</b>		<b>206.066,19</b>

**Ukupna tržišna vrijednost nekretnine iznosi 206.066,19 eur.**

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## **10. ZAKLJUČAK**

Nakon naprijed iznijetog, moje stručno mišljenje je da sadašnja ukupna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina k.č.br. 789/4 i 1636/1 k.o. Hreljin iznosi:

**206.000,00 EUR**

Slovima: dvjestošesttisuća EUR i 00/100

**NAPOMENA:** Porez nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine.

**\*Napomena: iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele desetice, stotice, tisućice i deset tisućice.**

Poslije osiguranja dokaza, navedeni nalaz i mišljenje izradio sam po svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da se takvog i prihvati.

### ***IZJAVA PROCJENITELJA:***

- 1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.*
- 2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima*
- 3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.*
- 4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.*
- 5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.*
- 6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima*
- 7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene*
- 8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.*

U Ivancu, listopad 2024.

Stalni sudski vještak  
za područje graditeljstva i za  
procjenu nekretnina  
Darko Geček, mag.ing.aedif

RJEŠENJEM ŽUPANIJSKOG SUDA  
U VARAŽDINU BR:  
4 Su-307/2020-5  
21.prosinca 2020.  
Stalni sudski vještak  
za područje graditeljstva i za  
procjenu nekretnina

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

### 11. FOTODOKUMENTACIJA



**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---





**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---



**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---



**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

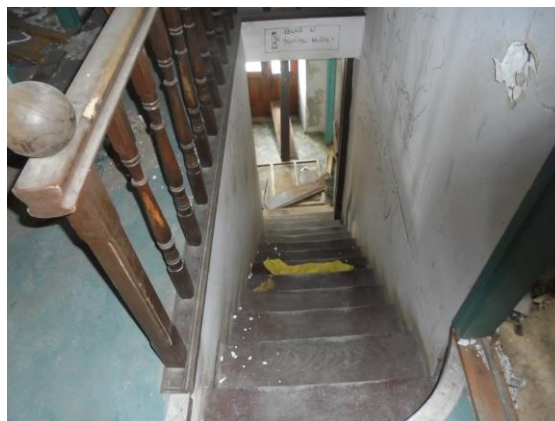
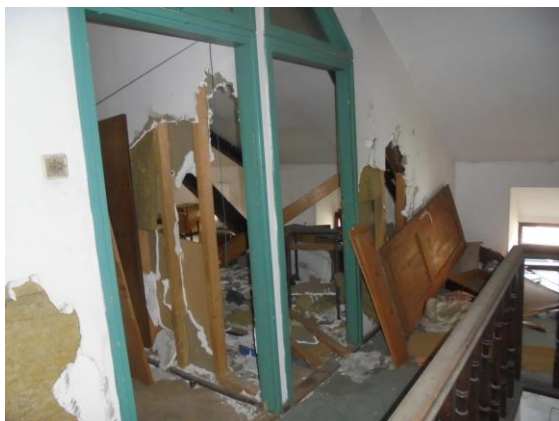
---





**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---



**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---



**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

---

## **12. PRILOZI**

- Izvod iz zemljišne knjige
- Izvod iz katastarskog plana

### **NAPOMENA:**

U procjembeni elaborat priložena je neslužbena kopija izvoda iz zemljišnih knjiga za predmetnu katastarsku česticu.



**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
 1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

- izvadak iz baze zemljišnih podataka (neslužbena kopija) - Broj ZK uložka: 2500



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci  
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA  
 Stanje na dan: 22.10.2024. 13:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324540, HRELJIN

Broj ZK uložka: 2500

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17839/2024  
 Aktivne plombe:

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	789/4	KUĆA I DVORIŠTE			1245	
2.	1636/1	LIVADA		119		
		UKUPNO:		119	1245	

##### DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Primljeno. 04. listopada 2002. Z-10678/02 na temelju čl. 75. st. 3 zakona o gradnji (N.N. 52/99) zabilježeno je da za novosagrađeni dio građevine sagrađene na k.č.br. 789/4 lokacijska, građevinska i uporabna dozvole nije priložena.	

##### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>1. Vlasnički dio: 1/1</b> <b>GP GRAĐEVING-RI D.O.O. , HRELJIN</b>		
6.1	Zaprimljeno 05.05.2016. broj Z-7227/16  Temeljem čl. 84.a st 1 ZZK zabilježuje se da je u pogledu nekretnina upisanih u A vlasništvu GP GRAĐEVING - RI d.o.o., pokrenut ovršni postupak pod ovos. posl.br.OVR- 2087/2016 .  Po donošenju ovršnog rješenja u zemljišnoj knjizi će se pod ovim posl.br. i prvenstvenim redom izvršiti upis.	ZABILJEŽBA
1.3	Zaprimljeno 11.07.2024.g. pod brojem Z-17839/2024  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 11.07.2024. Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl. br.St-282/2024-5 od 11. srpnja 2024.g. zabilježuje se da je otvoren stečajni postupak na nekretninama GP GRAĐEVING - RI d.o.o. Hreljin, Meja Gaj 128, kč. 789/4, kč.1636/1,upisanim u odjeljku A, temeljem čl. 129 st. 2 Stečajnog zakona.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

Katastarska općina: 324540, HRELJIN

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2500

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:</b>		
1.1	Zaprimljeno 02.09.2011. broj Z-12597/11  Na temelju ovosudne naredbe od 02. rujna 2011. zabilježuje se pokretnje ovršnog postupka na nekretninama a upisanim u A koji se vodi kod ovog suda pod posl.br Ovr-3205/11.	ZABILJEŽBA POKRETANJA OVRŠNOG POSTUPKA

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>2.</b>			
2.1	Zaprimljeno 10.03.2011. broj Z-3551/11  Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 18. veljače 2011.g., solemn. kod javnog bilj. u Rijeci Marije Grozdanić-Dekleva, dana 07. ožujka 2011.g pod posl.br. OV-2622/2011., i Ugovora o dugoročnom kreditu br. 8540001535 od 05. studeni 2010.g., te Aneksa br. 1 istom ugovoru od 15.02.2011.. uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama upisanim u A, u iznosu od 300. 000,00 kn, što na dan zaključenja Ugovora iznosi 40.857,75 EUR, uz pripadajuće kamate, naknade i troškove, te uz sva ostala prava i obveze , sve prema navedenom Ugovoru, za korist: <b>CREDO BANKA D.D. "U STEČAJU", OIB: 94141384086, BIHAĆKA 2, 21000 SPLIT</b>	300.000,00 KN	
<b>3.</b>			
3.1	Zaprimljeno 10.03.2011. broj Z-3551/11  Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 18. veljače 2011.g., solemn. kod javnog bilj. u Rijeci Marije Grozdanić-Dekleva, dana 07. ožujka 2011.g pod posl.br. OV-2622/2011., i Ugovora o dugoročnom kreditu br. 8040000444 po poslovnom računu broj 1100009155 od 04.05.2008., Aneksa br. 1 istom ugovoru od 04.11.2009., Aneksa br. 2 istom ugovoru od 17.12.2009., Aneksa br. 3 istom ugovoru od 04.05.2010., Aneksa br. 4 istom ugovoru od 04.11.2010., Aneksa br. 5 istom ugovoru od 04.02.2011.g i Aneksa br. 6 istom ugovoru od 15.02.2011.g., uknjižuje se pravo zaloga na nekretninama upisanim u A, u iznosu do 300. 000,00 kn, uz pripadajuće kamate, naknade i troškove, te uz sva ostala prava i obveze , sve prema navedenom Ugovoru, za korist: <b>CREDO BANKA D.D. "U STEČAJU", OIB: 94141384086, BIHAĆKA 2, 21000 SPLIT</b>	300.000,00 KN	
<b>4.</b>			
4.1	Zaprimljeno 02.11.2011. broj Z-16010/11  Na temelju ovosudnog rješenja posl.br. OVR-3205/11 od 19. listopada 2011.g., i prijedloga za osiguranje od 29. kolovoza 2011.g., uknjižuje se ovršno pravo zaloga na nekretninama upisanim u A, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 394.558,07 kn uvećano za kamate i ostale eventualne troškove, sve prema citiranoj ispravi, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINANCIJA</b>	394.558,07 KN	
<b>6.</b>			

**Naručitelj:** Stečajna masa iza GP GRAĐEVING - RI d. o. o.  
**Građevina:** ZEMLJIŠTA SA GRAĐEVINOM, k.č.br. 789/4 i  
1636/1 k.o. Hreljin  
**Broj** 106/2024  
**procjene:** PROCJEMBENI ELABORAT

Katastarska općina: 324540, HRELJIN

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2500

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 13.12.2016.g. pod brojem Z-33134/2016  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. OVR-533/16 22.09.2016, KLAUZULA PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 25.01.2017, uknjižuje se ovršno pravo zaloga u iznosu od 46.618,90 KN uvećano za pripadajuće zakonske zatezne kamate i troškove ovršnog postupka Ovr-3767/14 (prije Ovr-1221/13) u iznosu od 1.587,50 KN, za korist: <b>KOMADINA IVAN, MEŠTROVIĆEVA 10, 51000 RIJEKA</b>	46.618,90 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.10.2024.

