

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

NEKRETNINA:

**ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM
GRAĐEVINOM**

katastarska čestica br. 938
br. ZK uloška 1631, k.o. Križ

BROJ PREDMETA:

24/2022

NARUČITELJ:

Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
OIB: 10369907905

IZRADIO:

STALNI SUDSKI VJEŠTAK:
DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,
IVANEC, Ul. ak. Mirka Maleza 18

DIREKTOR:

DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.,

NADNEVAK:

ožujak 2022. godine



Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec

Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
k.č.br. 938 k.o. Križ

**Broj
procjene:** 24/2022
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. STAMBENA GRAĐEVINA	19
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI	21
8.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA	21
8.1.1. UVOD	21
8.1.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	22
8.1.3. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	26
8.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA	30
8.2.1. VRIJEDNOST STAMBENE GRAĐEVINE	30
8.2.2. VRIJEDNOST OGRADE	35
8.2.3. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA	35
8.3. VRIJEDNOST UZGREDNIH TROŠKOVA	36
8.3.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU	36
8.3.2. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA VODOVODNU MREŽU	36
8.3.3. VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA	36
8.3.4. VRIJEDNOST VODNOG DOPRINOSA	36
8.3.5. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI UZGREDNIH TROŠKOVA	37
9. REKAPITULACIJA	37
10. ZAKLJUČAK	38
11. FOTODOKUMENTACIJA	39
12. PRILOZI	43

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

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

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Građevina: Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Broj ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
procjene: k.č.br. 938 k.o. Križ
 24/2022
 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 DI FENIKS d.o.o.
 Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
 k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj 24/2022
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 DI FENIKS d.o.o.
 Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
 k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj 24/2022
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 DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj 24/2022
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 DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj 24/2022
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.
[Signature]

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 DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj 24/2022
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 DI FENIKS d.o.o.
 Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
 k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj 24/2022
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 DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec

Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
k.č.br. 938 k.o. Križ

Broj 24/2022

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 DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 20/17, 39/19, 98/19)
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 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

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 DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

PROCJEMBENI ELABORAT

PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE U

KRIŽU, ULICA BRAĆE RADIĆA 86D

3. UVOD

Na zahtjev naručitelja, izvršit će se procjena vrijednosti nekretnine: stambene građevine sa zemljištem na k.č.br. 938 k.o. Križ, ukupne površine 8.135,00 m². 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 23. ožujka 2022. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, biti će izrađena ova procjena. S tim u svezi izvršen je očevid nekretnine, obavljeno snimanje, mjerenje te prikupljanje svih relevantnih elemenata i podataka koji su bitni za izradu ovog elaborata. Procjena vrijednosti nekretnine provedena je na osnovu izvršenog pregleda građevina, izmjere nekretnina i foto snimaka.

3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

Stambena građevina se nalazi na lokaciji ul. Braće Radića 86D, Križ, na k.č.br. 938 k.o. Križ upisana u izvatku iz zemljišne knjige (broj ZK uložka: 1631).

Stambena građevina izgrađena je 2011. godine. Građevina se sastoji od prizemlja i potkrovlja.

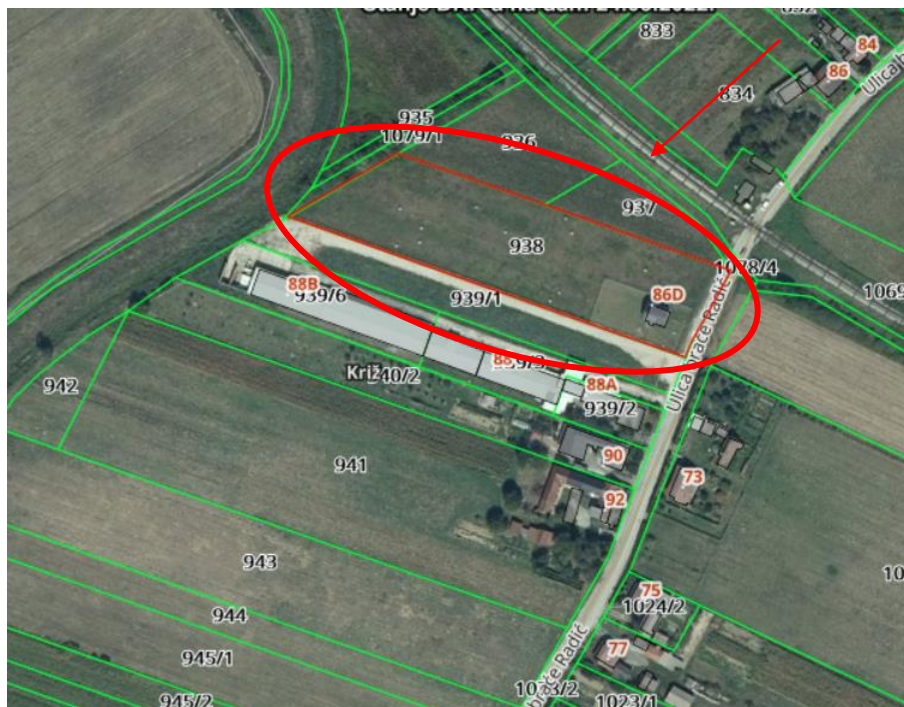
Prema ZK izvatku br. 1631, navodi se kako je dostavljeno rješenje o izvedenom stanju Klasa: UP/I-361-06/13-02/5358, Urbroj: 238/1-18-04/5-15-09 od 13.01.2015. izdano od Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Ivanić Grad.

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

4. ORTO-FOTO SNIMAK
– lokacija i položaj nekretnine

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Lokacija: Predmetna nekretnina nalazi se u Zagrebačkoj županiji, u katastarskoj općini Križ. Katastarska čestica k.č.br. 938, k.o. Križ nalazi se izvan granica građevinskog područja naselja



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

16

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec

Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
k.č.br. 938 k.o. Križ

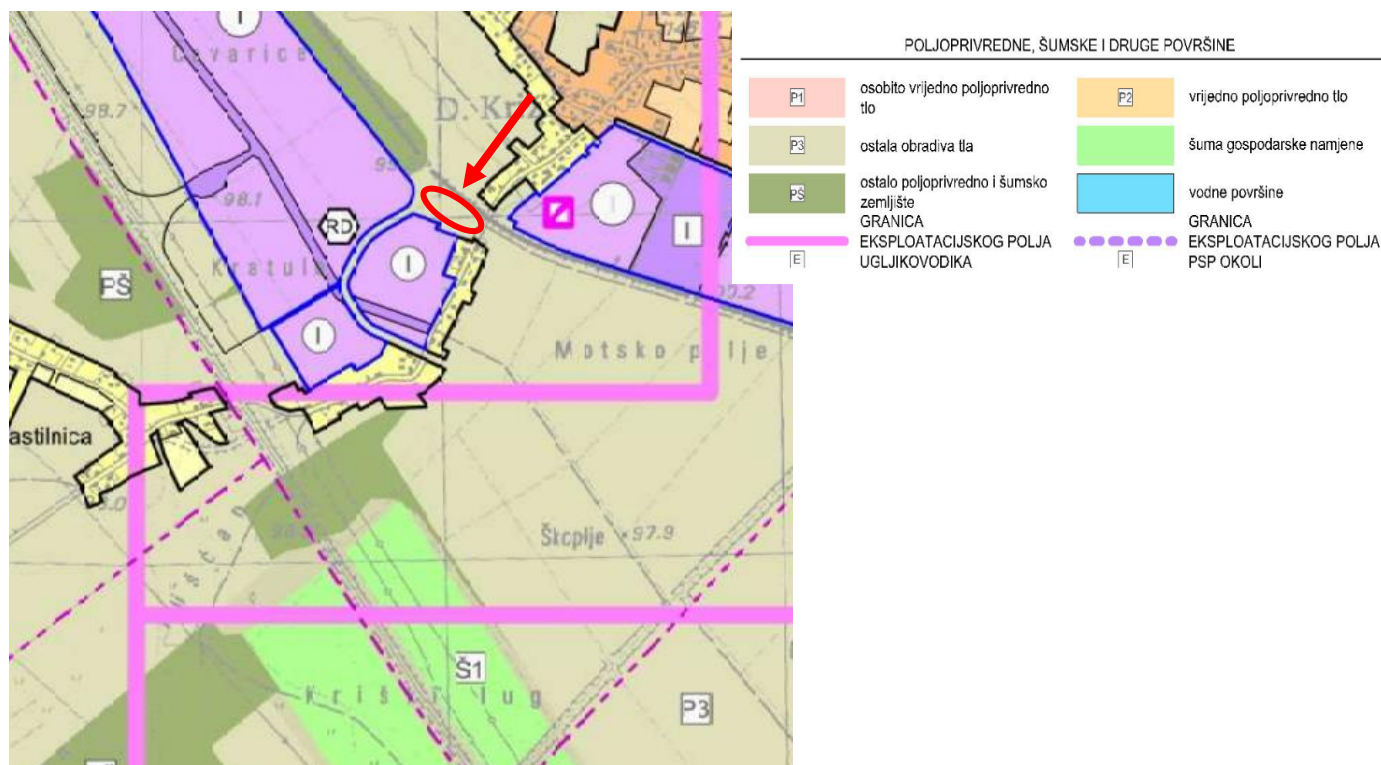
Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

5. LOKACIJA

5.1. POLOŽAJ

PROSTORNI PLAN UREĐENJA OPĆINE KRIŽ

VIII. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE KRIŽ (Glasnik Zagrebačke županije, br. 12/21)



- predmetna katastarska čestica 938, k.o. Križ, nalazi se izvan granica
građevinskog područja – ostala obradiva tla

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
 Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
 k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

Prometna povezanost: uz javno prometnu površinu, u blizini centra općine Križ

Udaljenost: 14,4 od centra Ivanić Grada, 51,2 km do centra grada Zagreba

Udaljenost od autoputa: cca 1,1 kilometara

Udaljenost od aerodroma: od zračne luke Zagreb – cca 44,1 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 značajno 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. 938, k.o. Križ, je izgrađena stambena građevina sa pripadajućim zemljištem, što je i predmet ove procjene. Katastarska čestica nalazi se u Zagrebačkoj županiji, u sklopu općine Križ, izvan granica građevinskog područja naselja, prema prostornom planu uređenja Općine Križ. Stambena građevina je legalizirana te se u budućnosti u istim gabaritima može graditi na području ucrtane predmetne građevine. Teren parcele je ravan, bez nagiba. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati obujam stambene građevine.

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

6. METODOLOGIJA PROCJENE

Metoda korištena u ovom elaboratu je **troškovna metoda u svezi procjene vrijednosti stambene 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 = 23.03.2022. Dan vrednovanja

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
 Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
 k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

7. PODACI O NEKRETNINI

7.1. STAMBENA GRAĐEVINA

TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Križ, ul. Braće Radića 86D
TIP GRAĐEVINE	Stambena građevina
BROJ ETAŽA	Prizemlje + potkrovlje
GODINA GRADNJE	2011.
INFRASTRUKTURA	Uređena
PROČELJE	Uređeno
KROV	Drveni, dvostrešni
POKROV	Lim
LIMARIJA	Izvedena
TEMELJI	AB temeljna ploča
HIDROIZOLACIJA	/
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Drvena konstrukcija
STROPNA KONSTRUKCIJA	Drvena
PREGRADNI ZIDOVI	Drveni
OBRADA ZIDOVA	Uređeni
OBRADA STROPOVA	Uređeni
PODNA OBLOGA	Parquet/keramika
PROZORI	PVC
ZAŠTITA PROZORA	Rolete
VRATA	PVC
INSTALACIJE VODE	Izvedena
INSTALACIJE KANALIZACIJE	Izvedena
INSTALACIJE EL. ENERGIJE	Izvedena
GRIJANJE	Peć na kruto gorivo
KLIMATIZACIJA	/
VLAŽNOST	/
ENERGETSKI CERTIFIKAT	Ne
ENERGETSKI RAZRED	/
SPECIFIČNOSTI	/

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
 Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
 k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Stambena građevina, 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 ²
938 k.o. Križ	Stambena građevina	102,12

VRSTA PROSTORIJE	NETTO POVRŠINA [m ²]	KOEF. KORISNE VRIJEDNOST POVRŠINA	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (KVP) [m ²]
PRIZEMLJE			
Kupaonica	5,72	0,90	5,15
Kuhinja i blagovaonica	21,37	0,90	19,23
Hodnik	3,74	0,90	3,37
Soba	9,23	0,90	8,31
Dnevni boravak	21,37	0,90	19,23
UKUPNO	61,43		55,29
POTKROVLJE			
Kupaonica	6,75	0,90	6,07
Soba	6,48	0,90	5,83
Soba	9,35	0,90	8,41
Hodnik	11,76	0,90	10,58
Galerija	21,26	0,75	15,94
UKUPNO	55,60		46,83
SVEUKUPNO	117,03		102,12

KORISNA NETO POVRŠINA STAMBENE GRAĐEVINE

Pgrađevina = 102,12 m²

GRAĐEVINSKA BRUTO POVRŠINA STAMBENE GRAĐEVINE

Pgrađevina = 155,20 m²

BRUTO VOLUMEN GRAĐEVINE

Vgrađevina = 317,38 m³

21

Naručitelj:	Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o. Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina:	ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO, k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj procjene:	24/2022 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 Općine Križ, utvrditi vrijednost predmetne nekretnine.

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

8.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

8.1.1. UVOD

Zemljište koje se procjenjuje ovim elaboratom čini katastarska čestica br. 938, k.o. Križ.

Iz prostorno-planske dokumentacije Prostornog plana uređenja općine Križ vidljivo je da predmetna parcela ne pripada građevinskom području naselja. S obzirom da je na parceli izgrađena stambena građevina koja je naknadno legalizirana, na području ucrtane građevine, u istim gabaritima se može graditi, s toga će se tlocrtna površina zemljišta ispod građevine, procijeniti po vrijednosti građevinskog zemljišta.

Za procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina 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.

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
 Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec

Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
 k.č.br. 938 k.o. Križ

Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.1.2. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

RB	ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Površina u pr
8	1549731	4619693	ZAGREBAČ...	KRIŽ		ŠUŠNARI	2569	POLJOPRIVREDN...	KP - KUPOPRODAJA	03.12.2021.	30.000,00 KN	11.338,00...
9	1562274	4630192	ZAGREBAČ...	KRIŽ		KRIŽ	3477	POLJOPRIVREDN...	KP - KUPOPRODAJA	18.10.2021.	5.000,00 KN	2.151,00 M²
16	1400228	4434820	ZAGREBAČ...	KRIŽ		HRASTILN...	580	POLJOPRIVREDN...	KP - KUPOPRODAJA	05.03.2021.	30.000,00 KN	10.503,00...

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec

Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
k.č.br. 938 k.o. Križ

Broj procjene: 24/2022
PROCJEMBENI ELABORAT

ODABRANE TRANSAKCIJE

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


k.č. br.	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [kn]	Površina [m ²]	Namjena	Jedinična cijena [kn/m ²]
2569	Šušnjari	03.12.2021.	30.000,00	11.338,00	poljop. Zemljište	2,65
347/7	Križ	18.10.2021.	5.000,00	2.151,00	poljop. Zemljište	2,32
580	Hrastilica	05.03.2021.	30.000,00	10.503,00	poljop. Zemljište	2,86

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

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

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [kn/m ²]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [kn/m ²]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
03.12.2021.	2,65	122,62	122,62	1,0000000	2,65	-0,74
18.10.2021.	2,32	122,62	122,62	1,0000000	2,32	-12,80
05.03.2021.	2,86	115,71	122,62	1,0597183	3,03	13,55
Prosječna vrijednost:					2,67	

Izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku, korišten je posljednji objavljeni indeks, za treći kvartal 2021. godine, koji iznosi 122,62.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		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						
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

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

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
 Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
 k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI	k.č.br. 938 k.o. Križ	k.č.br. 2569 k.o. Šušnjari	k.č.br. 347/7 k.o. Križ	k.č.br. 580 k.o. Hrastilnica
Površina [m ²]	8.135,00	11.338,00	2.151,00	10.503,00
Cijena [kn/m ²]		2,65	2,32	3,03
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		2,65	2,32	3,03
Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		2,65	2,32	3,03
Datum ponude	2022	2021	2021	2021
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,05	1,05	1,05
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		2,78	2,44	3,18
Vlasnička prava (0,90-1,10)	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		2,78	2,44	3,18
Potražnja u odnosu na lokaciju	Križ	Šušnjari	Križ	Hrastilca
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		2,78	2,44	3,18
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		2,78	2,44	3,18
Pristup na javnu prometnu površinu (0,90-1,10)	izravni pristup na put	izravni pristup na put	izravni pristup na put	izravni pristup na put
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		2,78	2,44	3,18
Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		2,78	2,44	3,18
Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		2,78	2,44	3,18

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec

Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
k.č.br. 938 k.o. Križ

Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Mikrolokacija (0,90-1,10)	u naselju	izvan naselja	izvan naselja	izvan naselja
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,05 2,92	1,05 2,56	1,05 3,34
Buka (0,50-2,00)	uobičajena	uobičajena	uobičajena	uobičajena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 2,92	1,00 2,56	1,00 3,34
Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)	djelomično opremljena	djelomično opremljena	djelomično opremljena	djelomično opremljena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 2,92	1,00 2,56	1,00 3,34
Gospodarska mogućnost korištenja	moguća	moguća	moguća	moguća
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 2,92	1,00 2,56	1,00 3,34
Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti	nema ograničenja	nema ograničenja	nema ograničenja	nema ograničenja
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 2,92	1,00 2,56	1,00 3,34
Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 2,92	1,00 2,56	1,00 3,34
Zagađenje okoliša (0,50-2,00)	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 2,92	1,00 2,56	1,00 3,34
Usklađena vrijednost [kn/m²]	2,94	2,92	2,56	3,34
UKUPNA VRIJEDNOST POLJOP. ZEMLJIŠTA	2,94 kn/m² x 8.058,00 m² = 23.690,52 kn			
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%):		-10,25% u redu	-10,25% u redu	-10,25% u redu

Vrijednost predmetne nekretnine iznosi 2,94 kn/m².

Ukupna vrijednost predmetne nekretnine iznosi 23.690,52 kn.

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
 Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec

Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
 k.č.br. 938 k.o. Križ

Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.1.3. IZVADAK IZ E-NEKRETNINA –GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

RB	ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine	Površina u m ²
9	1436434	4475119	ZAGREBAČ...	KRIŽ		KRIŽ	600/4	GRAĐEVINSKO ZE...	KP - KUPOPRODAJA	21.04.2021.	40.000,00 KN	868,00 M ²
12	1415255	4452161	ZAGREBAČ...	KRIŽ		KRIŽ	526/7	GRAĐEVINSKO ZE...	KP - KUPOPRODAJA	15.03.2021.	30.000,00 KN	708,00 M ²
19	1293871	4291426	ZAGREBAČ...	KRIŽ	KRIŽ	KRIŽ	531/9	GRAĐEVINSKO ZE...	KP - KUPOPRODAJA	15.07.2020.	25.000,00 KN	693,00 M ²

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Građevina: Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
 ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
 k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

ODABRANE TRANSAKCIJE

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


k.č.br.	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [kn]	Površina [m ²]	Namjena	Jedinična cijena [kn/m ²]
2569	Križ	21.04.2021.	40.000,00	868,00	građ. zemljište	46,08
347/7	Križ	15.03.2021.	30.000,00	708,00	građ. zemljište	42,37
580	Križ	15.07.2020.	25.000,00	693,00	građ. zemljište	36,08

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

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

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [kn/m ²]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [kn/m ²]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
21.04.2021.	46,08	122,17	122,62	1,0036834	46,25	6,59
15.03.2021.	42,37	115,71	122,62	1,0597183	44,90	3,48
15.07.2020.	36,08	113,35	122,62	1,0817821	39,03	-10,07
Prosječna vrijednost:					43,39	

Izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku, korišten je posljednji objavljeni indeks, za treći kvartal 2021. godine, koji iznosi 122,62.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		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						
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62

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

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
 Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
 k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI	k.č.br. 938 k.o. Križ	k.č.br. 600/4 k.o. Križ	k.č.br. 526/7 k.o. Križ	k.č.br. 531/9 k.o. Križ
Površina [m ²]	77,00	868,00	708,00	693,00
Cijena [kn/m ²]		46,25	44,90	39,03
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		46,25	44,90	39,03
Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		46,25	44,90	39,03
Datum ponude	2022	2021	2021	2020
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,05	1,05	1,05
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		48,56	47,15	40,98
Vlasnička prava (0,90-1,10)	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		48,56	47,15	40,98
Potražnja u odnosu na lokaciju	Križ	Križ	Križ	Križ
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		48,56	47,15	40,98
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		48,56	47,15	40,98
Pristup na javnu prometnu površinu (0,90-1,10)	izravni pristup na put	izravni pristup na put	izravni pristup na put	izravni pristup na put
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		48,56	47,15	40,98
Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]	0,40	0,40	0,40	0,40
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		48,56	47,15	40,98
Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		48,56	47,15	40,98

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec

Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
k.č.br. 938 k.o. Križ

Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Mikrolokacija (0,90-1,10)	u naselju	u naselju	u naselju	u naselju
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 48,56	1,00 47,15	1,00 40,98
Buka (0,50-2,00)	povišena	uobičajena	uobičajena	uobičajena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		0,95 46,13	0,95 44,79	0,95 38,93
Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)	djelomično opremljena	djelomično opremljena	djelomično opremljena	djelomično opremljena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 46,13	1,00 44,79	1,00 38,93
Gospodarska mogućnost korištenja	moguća	moguća	moguća	moguća
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 46,13	1,00 44,79	1,00 38,93
Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti	ima ograničenja	nema ograničenja	nema ograničenja	nema ograničenja
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		0,95 43,83	0,95 42,55	0,95 36,99
Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 43,83	1,00 42,55	1,00 36,99
Zagađenje okoliša (0,50-2,00)	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		1,00 43,83	1,00 42,55	1,00 36,99
Usklađena vrijednost [kn/m²]	41,12	43,83	42,55	36,99
UKUPNA VRIJEDNOST GRAĐ. ZEMLJIŠTA	41,12 kn/m² x 77,00 m² = 3.166,24 kn			
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%):		5,24% u redu	5,24% u redu	5,24% u redu

Vrijednost predmetne nekretnine iznosi 41,12 kn/m².

Ukupna vrijednost predmetne nekretnine iznosi 3.166,24 kn.

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Građevina: Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Broj ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
procjene: k.č.br. 938 k.o. Križ
 24/2022
 PROCJEMBENI ELABORAT

8.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA

8.2.1. VRIJEDNOST STAMBENE GRAĐEVINE

Troškovi građenja po m² površine za predmetnu vrstu građevine određeni su sukladno orijentacijskoj tablici pokazatelja troškova građenja – 2017. („Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammer, Stuttgart, pripremio Ž.Hanžek, Hrvatska komora arhitekata):

Pokazatelji troškova građenja - 2017

Posebni udio grupa troškova 2. razine u troškovima građenja zgrade

Vrsta zgrade	Poslovne zgrade	Medicinske ustanove	Osnovne škole i opće srednje škole	Srednje stručne škole	Vrtići	Sportske dvorane (27/40)	Obiteljske kuće jednostavnog standarda	Stambeni nizovi srednjeg standarda	Višestambene zgrade srednjeg standarda	Domići za stanje	Hoteli srednjeg standarda	Industrijski
	ugrup.	ugrup.	ugrup.	ugrup.	ugrup.	ugrup.	ugrup.	ugrup.	ugrup.	ugrup.	ugrup.	ugrup.
Grupa troškova 2. razine												
300 Zgrada - građevinska konstrukcija												
310 Građevna jama	1,8	1,4	2,3	1,8	1,5	1,4	1,0	1,7	1,3	2,3	1,8	3,3
320 Temeljenje	11,1	8,5	12,8	8,9	14,7	11,3	12,6	8,9	15,1	11,9	16,3	2,3
330 Vanjski zidovi	33,3	25,4	26,9	19,0	32,3	24,8	28,7	20,3	30,2	23,7	21,9	16,8
340 Unutarnji zidovi	18,8	14,3	22,0	15,5	14,7	11,3	13,8	8,8	18,1	14,2	11,7	9,0
350 Stropovi	16,8	12,8	17,5	12,4	11,5	8,8	12,4	8,8	4,9	3,9	6,7	4,4
360 Krovovi	12,6	9,6	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	18,5	23,3	18,3	28,7	22,2
370 Građevinske ugradnje	0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,8	2,9	2,3	6,2	4,8
380 Ostale građevinske konstrukcije	4,7	3,6	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,8	3,8	3,0	7,2	5,6
Ukupno	100,0	76,3	100,0	70,6	100,0	76,7	100,0	70,7	100,0	78,6	100	77,2
400 Instalacije												
410 Odvodnja, vodovod, plin	15,2	3,8	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	28,4	6,3	23,8	5,4
420 Grijanje	24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	26,5	5,7	28,4	6,7
430 Instalacije za obradu zraka	8,7	2,1	16,7	4,8	10,8	2,5	15,2	4,5	10,3	2,3	17,2	3,8
440 Jaka struja	31,8	7,5	32,1	9,4	31,2	7,3	30,8	9,0	27,1	5,8	22,4	5,1
450 Telekomunikacije i informacijske instalacije	12,7	3,0	12,2	3,6	6,5	1,5	8,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8
460 Transportni uređaji	3,0	0,7	6,8	2,0	3,8	0,9	3,1	0,9	0,3	0,1	1,8	0,4
470 Posebna postrojenja za korištenje	1,5	0,4	2,5	0,7	7,0	1,8	7,8	2,3	0,1	-	0,4	0,1
480 Automatska zgrade	2,8	0,7	4,1	1,2	3,6	0,8	6,7	2,0	-	0,8	0,2	-
490 Ostale instalacije	0,2	0,0	0,3	0,08	2,0	0,5	0,1	0,0	0,8	0,2	0,5	0,1
Ukupno	100,0	23,7	100	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100	21,4	100,0	22,8
Hrvatska												
Troškovi građenja kn (€/m ² bruto površine, procjena, bez PDV-a)	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn	kn
	od	4500	600	5350	700	4850	647	4550	607	5190	687	5300
	srednji	5.800	773	6.500	867	5.900	787	5.800	773	6.200	827	6.400
faktor	do	8100	1080	7500	1000	7200	950	7500	1000	7300	973	7550
	7,5 (67,50 kn, kvarta 2016)											
	0,50											

Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016). Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammer, Stuttgart.
 Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta i ne predstavljaju konačne podatke o građevini.

Pripremio: Zlatko Hanžek

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
 Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
 k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj 24/2022
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.**

3.000,00 kn/m²

A. procijenjeni trošak građenja predmetne vrste građevine

- zidne konstrukcije
- AB temeljna ploča
- pregrade
- drveni dvostrešni krov, pokrov
- vrata – pvc i drvena stolarija
- prozori – pvc stolarija, rolete
- limarija - pocinčana
- zidna obloga – drvena fasadna obloga
- podna obloga – parket/keramika
- 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 3.000,00 kn/m².

Bruto razvijena površina OBITELJSKE KUĆE (BRP) = 155,20 m²

Troškovi građenja za OBITELJSKU GRAĐEVINU = 3.000,00 kn/m² x 155,20 m² = 465.600,00 kn.

***Jedinične cijene preuzete iz tablice koja se nalazi na 26. str. ovog elaborata „Pokazatelji troškova građenja 2017“**

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec

Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
k.č.br. 938 k.o. Križ

Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

STUPANJ IZGRAĐENOSTI POSLOVNE GRAĐEVINE

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	8,55		100,00	8,55
	Armirački radovi	0,00		0,00	0,00
	Zidarski radovi	17,50		100,00	17,50
	Tesarski radovi i skela	9,31		100,00	9,31
	Građevinski radovi uz instalacije	0,56		100,00	0,56
	KONSTRUKCIJA UKUPNO:		47,82		47,82
ZATVARANJE OBJEKTA	Izolaterski radovi	1,64		100,00	1,64
	Krovopokrivački radovi	1,45		100,00	1,45
	Limarski radovi	0,85		100,00	0,85
	Stolarski radovi	8,44		100,00	8,44
	Bravarski radovi	2,92		100,00	2,92
	Staklarski radovi	0,34		100,00	0,34
	Podne obloge	2,97		100,00	2,97
	Fasaderski radovi	7,15		100,00	7,15
	ZATVARANJE UKUPNO:		25,76		25,76
ZAVRŠNI RADOVI	Keramičarski radovi	0,99		100,00	0,99
	Podovi	1,97		100,00	1,97
	Soboslikarski i ličilački radovi	1,85		100,00	1,85
	Oblaganja (drvo, kamen i ploče)	0,29		100,00	0,29
	ZAVRŠNI RADOVI UKUPNO:		5,10		5,10
ELEKTRO - INSTALACIJE	Instalacija jake struje	2,37		0,00	0,00
	Razvodni uređaji	0,82		100,00	0,82
	Rasvjetna tijela	0,52		100,00	0,52
	Instalacija slabe struje	0,49		100,00	0,49
	ELEKTROINSTALACIJE UKUPNO:		4,20		1,83

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec

Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
k.č.br. 938 k.o. Križ

Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

INSTALACIJA VODE I KANALIZACIJE	Instalacija hladne vode	0,86		100,00	0,86
	Instalacija tople vode	0,50		100,00	0,50
	Instalacija kanalizacije	1,37		100,00	1,37
	Sanitarni uređaji	1,64		100,00	1,64
	Protupožarna zaštita	0,14		100,00	0,14
	VODOVOD I KANALIZACIJA UKUPNO:		4,51		4,51
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		91,96

POČETNA CIJENA STAMBENE GRAĐEVINE

$$91,96 \% \times 3.000,00 \text{ kn} = 2.758,80 \text{ kn}$$

ODABIR KLASIFIKACIJE STAMBENE GRAĐEVINE

A	3
B	2
C	1

ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 2

Stambena građevina je izgrađena prije 2011. godine, te je to referentna godina koja će se uzeti u obzir.

starost građevine G	11 g.
održivi vijek korištenja OVK	70,00 g.
faktor korištenja Fk	2
relativna starost (G/OVK)	15,71%
OOVK = 71 % x OVK	49,70 g.
zamjenska starost (OVK-OOVK)	20,30 g.
linearni otpis (z.s./OVK)	29,00%

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
 Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
 k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

TROŠKOVNA VRIJEDNOST OBITELJSKE KUĆE (NV x linearni otpis):

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

$T_v = (91,96\% \times 465.600,00) \times (1 - 29,00\%) = 303.997,69$

Troškovna vrijednost OBITELJSKE KUĆE iznosi 303.997,69 kn.

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 Općine Križ, gdje se i nalazi procjenjivana nekretnina.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu stambenih građevina, na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta općine Križ 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:

$T_f = 1,00$

$S_p = S_v \times T_f = 303.997,69 \times 1,00 = 303.997,69 \text{ kn}$

Sadašnja vrijednost stambene građevine iznosi 303.997,69 kn.

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA

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

$S_p = S_v \times T_f = 303.997,69 \text{ kn} \times 1,00 = 303.997,69 \text{ kn}$

Sadašnja vrijednost stambene građevine iznosi 303.997,69 kn.

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE

Predmetna građevina je legalna te se s toga vrijednost neće umanjivati.

$S_p = S_v \times T_f = 303.997,69 \times 1,00 = 303.997,69 \text{ kn}$

Sadašnja vrijednost stambene građevine iznosi 303.997,69 kn.

35

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec

Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
k.č.br. 938 k.o. Križ

Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.2.2. VRIJEDNOST OGRADE

Oko jednog dijela parcele koje je u naravi dvorište, postavljena je i drvena ograda. Duljina ograde iznosi cca. 129,00 m².

Za procjenu će se uzeti cijena ograde 200,00 kn/m².

Vrijednost ograde oko parcele iznosi:

$$S_v = 129,00 \text{ m}^2 \times 200,00 \text{ kn/m}^2 = 25.800,00 \text{ kn}$$

Ukupna vrijednost ograde će se umanjiti za 30% zbog starosti te vrijednost ograde iznosi:

$$25.800,00 \text{ kn} - 30\% = 18.060,00 \text{ kn}$$

8.2.3. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA

R.br.	Uzgređni troškovi:	Cijena (kn)
1.	Stambena građevina	303.997,69
2.	Ograda	18.060,00
UKUPNO:		322.057,69

36

Naručitelj:	Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o. Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina:	ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO, k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj procjene:	24/2022 PROCJEMBENI ELABORAT

8.3. VRIJEDNOST UZGREDNIH TROŠKOVA

Građevina je priključena na:

- elektrodistributivnu mrežu
- vodovodnu mrežu

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.

8.3.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU

Priključni elektroenergetski vod s razvodnim ormarom	7.500,00 kn
--	-------------

UKUPNO:	7.500,00 kn
---------	-------------

Vrijednost priključka na elektroenergetsku mrežu iznosi 7.500,00 kn.

8.3.2. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA VODOVODNU MREŽU

Priključni vod:	4.500,00 kn
Vodomjerno okno, brojilo i fazonski komadi	1.000,00 kn

UKUPNO:	5.500,00 kn
---------	-------------

Vrijednost priključka na vodovodnu mrežu iznosi 5.500,00 kn.

8.3.3. VRIJEDNOST KOMUNALNOG DOPRINOSA

Ukupni volumen obiteljske kuće iznosi 317,38 m³.

Komunalni doprinos za predmetnu građevinu u zoni III iznosi 20,00 kn/m³.

$$V = 317,38 \text{ m}^3 \times 20,00 \text{ kn/m}^3 = 6.347,60 \text{ kn}$$

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi 6.347,60 kn.

8.3.4. VRIJEDNOST VODNOG DOPRINOSA

Ukupna vrijednost vodnog doprinosa za obiteljsku kuću do 400 m² površine, obujma 317,38 m³, u zoni B (ostalo područje RH osim zone A i C) iznosi 2.377,50 kuna.

37

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec

Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
k.č.br. 938 k.o. Križ

Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.3.5. REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI UZGREDNIH TROŠKOVA

TABELARNI PRIKAZ VRIJEDNOSTI UZGREDNIH TROŠKOVA

R.br.	Uzgredni troškovi:	Cijena (kn)
1.	Elektroenergetska mreža	7.500,00
2.	Vodovodna mreža	5.500,00
3.	Komunalni doprinos	6.347,60
4.	Vodni doprinos	2.377,50
UKUPNO:		21.725,10

Ukupna vrijednost uzgrednih troškova iznosi 21.725,10 kn.

9. REKAPITULACIJA

U nastavku je prikazana sumarna vrijednost nekretnina:

r.br.	VRSTA PROSTORA	VRIJEDNOST kn
1.	Zemljište - građevinsko	3.166,24
2.	Zemljište - poljoprivredno	23.690,52
3.	Normalni troškovi	322.057,69
4.	Uzgredni troškovi	21.725,10
UKUPNO:		370.639,55

Ukupna tržišna vrijednost nekretnine iznosi 370.639,55 kn.

38

Naručitelj:	Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o. Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina:	ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO, k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj procjene:	24/2022 PROCJEMBENI ELABORAT

10. ZAKLJUČAK

Nakon naprijed iznijetog moje stručno mišljenje je da sadašnja tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi:

371.000,00 kn

Slovima: tristosedamdesetjednatisuća kuna i 00/100

Ili

49.000,16 eura

Slovima: pedesettrisućečetristodevedeset eura i 16/100

srednji tečaj HNB na dan 23.03.2022.: 1 euro = 7,571404

NAPOMENA: Porez nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine.

***Napomena: iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem na cijele 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 predočeni.
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, ožujak 2022.

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



DARKO GEČEK, mag.ing.aedif.
Ivanec, ul. Ak. Mirka Maleza 18

stalni sudski vještak
tel./mob. 091 563 35 74

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

11. FOTODOKUMENTACIJA



Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



43

Naručitelj:	Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o. Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina:	ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO, k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj procjene:	24/2022 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 DI FENIKS d.o.o.
 Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
 k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

- izvadak iz baze zemljišnih podataka (neslužbena kopija) - Broj ZK uložka: 1631



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
 ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL IVANIČ GRAD
 Stanje na dan: 24.03.2022. 23:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312363, KRIŽ

Broj ZK uložka: 1631

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10002/2021
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	938	DVORIŠTE ORANICA STAMBENA ZGRADA, Križ, ULICA BRAČE RADIĆ 86D			8135 989 7069 77	
		UKUPNO:			8135	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 11.08.2015.g. pod brojem Z-4579/2015	
3.1	ZABILJEŽBA, na temelju čl. 149. st.1. Zakona o gradnji (NN.153/13), zabilježuje se da je za evidentiranje građevine u katastru priloženo rješenje o izvedenom stanju Klasa:UP/I-361-06/13-02/5358, Urbroj:238/1-18-04/5-15-09 od 13.01.2015. g. izdano od Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Ivanič Grad.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 14/28 JAREC ŠTEFICA, BUNJANI, MOSLAVAČKA 85	
4.	Suvlasnički dio: 12/28 DI FENIKS D.O.O., ZAGREB, TOPOLOVEČKI PRIKLJUČAK 5A	
4.1	Zaprimljeno 08.12.2021.g. pod brojem Z-9705/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU POSLOVNI BROJ: 5 ST-201/2018-42 06.10.2021	na 4 (1.1)
5.	Suvlasnički dio: 1/28 PETRANOVIĆ SUNČICA, OIB: 63654693813, SUSEDGRAD, DUBRAVICA 121	
6.	Suvlasnički dio: 1/28 PETRANOVIĆ BRANIMIR, OIB: 26551033768, SUSEDGRAD, DUBRAVICA 121	

Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Građevina: Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Broj procjene: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
 k.č.br. 938 k.o. Križ
 24/2022
 PROCJEMBENI ELABORAT

Katastarska općina: 312363, KRIŽ IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE Verificirani ZK uložak
 Broj ZK uložka: 1631

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 18.07.2011. broj Z-1230/11		
	<p>Na temelju ovosudnog rješenja o osiguranju od 15. srpnja 2011. god. broj OVR-667/11, uknjižuje se založno pravo na dijelu Di Feniksa d.o.o. radi osiguranja iznosa od 78.622,60 kn, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja teče na glavnici u iznosu od 59.058,14 kn od dana 28.03.2011. god. pa do isplate po stopi od 14% godišnje, a u slučaju promjene zakonske zatezne kamate prema eskontnoj stopi HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, te radi namirenja troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 1.000,00 kn, za korist:</p> <p>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA</p>		
5.2	zabilježba ovršivosti tražbine.		
14. Na suvlasnički dio: 4 (12/28)			
14.1	Zaprimljeno 12.01.2018.g. pod brojem Z-375/2018 vezano uz B 4 (1.1)		
	<p>ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, BROJ P-121/2018 11.01.2018. između Landeka Nade kao tužiteljice protiv Centar banke d.d. u stečaju kao tužene, isti se vodi kod Trgovačkog suda u Zagrebu, pod brojem P-121/2018.</p>		
15. Na suvlasnički dio: 5 (1/28)			
15.3	Zaprimljeno 24.09.2019.g. pod brojem Z-6327/2019 na 15.1		
	<p>ZABILJEŽBA, OVRHA, OVOSUDNO RJEŠENJE O OVRSI POSLOVNI BROJ: 26. OVR-271/2019-5 23.09.2019</p>		
16. Na suvlasnički dio: 6 (1/28)			
16.3	Zaprimljeno 24.09.2019.g. pod brojem Z-6327/2019 na 16.1		
	<p>ZABILJEŽBA, OVRHA, OVOSUDNO RJEŠENJE O OVRSI POSLOVNI BROJ: 26. OVR-271/2019-5 23.09.2019</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.03.2022.

46
Naručitelj: Stečajna masa iza DI FENIKS d.o.o.
Trg Hrvatskih Ivanovaca 9, 42240 Ivanec
Građevina: ZEMLJIŠTE SA STAMBENOM GRAĐEVINO,
k.č.br. 938 k.o. Križ
Broj 24/2022
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

- izvod iz katastarskog plana (neslužbena verzija)

25. 03. 2022. 15:01

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KRIŽ, 312363
k.č. br.: 938

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Približno mjerenje ispisa 1: 2000
Izvorno mjerenje plana 1:2000



Datum ispisa: 25.03.2022

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=dgpViewerPublic>

1/1