

**NALAZ I MIŠLJENJE SUDSKOG VJEŠTAKA
PROCJEMBENI ELABORAT**

**POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Ul. Matije Gupca br. 76, Petrinja**

k.č.br. 2254 i 2289/1, k.o. Petrinja

zk.č.br. 1517/2 i 1517/1, k.o. Petrinja, zk.ul.br. 512

svrha procjene: ovršni predmet posl.broj: Ovr-89/2022
Trgovački sud u Zagrebu

izrada: Milena Polimac Rođak dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
za procjene nekretnina

ovrhovoditelj: DOĞANLAR DIŞ TICARET VE PAZARLAMA LIMITED
ŞİRKETİ, ALEMDAĞ EKŞİOĞLU MAH. TURGUT
ÖZAL CAD. D2 ÇEKMEKÖY 181A,
Republika Turska, Istanbul

ovršenik: KIZILKAYA d.o.o. u stečaju, Matije Gupca 76 Petrinja

PREDMET: PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

**POSLOVNA ZGRADA I DVORIŠTE
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Ul. Matije Gupca br. 76, Petrinja**

k.č.br. 2254 i 2289/1, k.o. Petrinja

zk.č.br. 1517/2 i 1517/1, k.o. Petrinja, zk.ul.br. 512

NARUČITELJ: TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Ovršni predmet posl.broj: Ovr- 89/2022

ovrhovoditelj: DOĞANLAR DIŞ TICARET VE PAZARLAMA
LIMITED ŞİRKETİ
ALEMDAĞ EKŞİOĞLU MAH. TURGUT
ÖZAL CAD. D2 ÇEKMEKÖY 181A,
Republika Turska, Istanbul

ovršenik: KIZILKAYA d.o.o. u stečaju,
Matije Gupca 76 Petrinja

PROCJENITELJ: MILENA POLIMAC - ROĐAK, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i za procjene nekretnina

VRIJEME KAKVOĆE: 20.01.2023. godine

VRIJEME VREDNOVANJA: 20.01.2023. godine

***veling* d.o.o.** SUDSKA VJEŠTAČENJA IZ PODRUČJA GRADITELJSTVA I PROCJENE

URED: LIČKA UL.33,10000ZAGREB tel.01/6111581, email: veling@zg.t-com.hr IBAN: HR1223600001101352122

SADRŽAJ

1. OVLAŠTENJE
2. POPIS PRIMIJEJENIH PROPISA I LITERATURE
3. ZADATAK :
 - OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE
 - DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE
 - PROSTORNA IDENTIFIKACIJA
4. REZULTATI OČEVIDA
 - PODACI O OČEVIDU
 - DOKUMENTACIJA
 - FOTODOKUMENTACIJA
5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE
 - OPIS STVARNOG STANJA NEKRETNINE
 - POVRŠINA
 - ODRŽAVANJE
 - BUKA I ZAGAĐENJE
 - PROSTORNO PLANSKI STATUS
 - KOMUNALNA INFRASTRUKTURA
 - PROMETNA INFRASTRUKTURA
6. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
7. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA, IZVORI
9. PROCJENA NEKRETNINE
 - MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE
 - INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
10. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI
11. ZAKLJUČAK I OVJERA VJEŠTAKA

1. OVLAŠTENJE



Republika Hrvatska
Županijski sud u Sisku
Ured predsjednice

Broj: 4-Su-551/20.-7
U Sisku 19. prosinca 2020.

Predsjednica Županijskog suda u Sisku, odlučujući povodom zahtjeva Milene Polimac-Rodak za ponovno imenovanje stalnog sudskog vještaka, nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. stavka 4. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14., 123/15. i 29/16., 61/19, dalje u tekstu: Pravilnik), donosi

RJEŠENJE o ponovnom imenovanju

1. Milena Polimac-Rodak, OIB: 03787723226, s prebivalištem u Sisku, Brezovačkog odreda 6, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina, zaključno do 19. prosinca 2024.

2. Imenovani stalni sudski vještak u obvezi je ovom sudu svake godine za vrijeme trajanja mandata dostaviti policu osiguranja od odgovornosti, a na temelju članka 9. stavak 3. Pravilnika.

Obrazloženje

Milena Polimac-Rodak podnijela je ovom sudu dana 13. studenog 2020. zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina, u roku propisanom u članku 12. stavak 2. Pravilnika. Uz zahtjev je priložila rješenje iz prethodnog mandata i dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika.

Kako je u postupku utvrđeno da imenovana osim općih uvjeta za prijam u državnu službu ispunjava i uvjete iz članka 2. i 12. Pravilnika, zahtjev je utvrđen osnovanim.

Slijedom navedenog odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa RH u roku od 15 dana od dana dostave rješenja (članak 12. Pravilnika). Žalba se podnosi putem ovog suda u tri primjerka.

DNA:

1. Milena Polimac-Rodak, Brezovačkog odreda 6, Sisak
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



PREDSJEDNICA
Lucijana Vukelić



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 87/2021
Zagreb, 5. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe VELING d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **VELING d.o.o. (OIB 20821218379)** sa sjedištem u Zagrebu, Lička br. 33 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Veling d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Veling d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Sisku o imenovanju Milene Polimac-Rođak stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrde Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedena vještakinja zaposlena u Veling d.o.o. te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu pravnu osobu.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. VELING d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN105/2015)
- Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, 1, Hrvatsko društvo sudskih vještaka, Zagreb
- Odluke gradova i općina o komunalnom doprinosu,
- Podaci iz biltena «Standardna kalkulacija», IGH Zagreb,
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa, Pravilnik o dopuni pravilnika o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN134/2012)
- Uredba o visini vodnoga doprinosa (NN14/2006)
- Uredba o izmjenama uredbe o visini vodnoga doprinosa (NN76/2011)
- Uredba o izmjenama uredbe o visini vodnoga doprinosa (NN19/2012)
- Indeks cijena stambenih nekretnina (Bilten HNB)
- Zakon o prostornom uređenju NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19
- Zakon o gradnji NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19
- 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
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja NN 59/20
- PP SMŽ (SGSMŽ 04/01), PP SMŽ ID (SGSMŽ 12/10), PP SMŽ II ID (SGSMŽ 10/17), PP SMŽ III ID (SGSMŽ 12/19), pročišćeni tekst (SGSMŽ 23/19)
- Prostorni plan uređenja Grada Petrinje ("Službeni vjesnik" broj: 30/05, 55/06, 08/08, 13/08, 42/08, 12/11, 17/12, 21/14, 6/15, 18/15, 48/16, 1/18, 62/20 i 71/21)
- Generalni urbanistički plan grada Petrinje, te izmjene i dopune I-X („Službeni vjesnik“, broj: 10/07., 8/08., 42/08., 12/11., 17/12., 14/13., 18/15., 48/16., 50/16., 67A/16, 69/19, 62/20 i 71/21, 79/22)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- S. Bezak, B. Horvat, M. Beler: Vrednovanje korisnog prostora u višestambenim zgradama (Građevinar 57 /2005, 3, 157-162)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN68/20).

3. ZADATAK

Opis nekretnine

Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj: 81. Ovr-89/2022 po sutkinji toga suda Nelli Stipaničev, u ovršnom postupku ovrhovoditelja DOĞANLAR DIŞ TICARET VE PAZARLAMA LIMITED ŞİRKETİ ALEMDAĞ EKŞİOĞLU MAH. TURGUT ÖZAL CAD. D2 ÇEKMEKÖY 181A, Republika Turska, Istanbul, protiv ovršenika KIZILKAYA d.o.o. u stečaju, Matije Gupca 76, Petrinja, potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina

- k.č.br. 1517/1 u naravi ORANICA ULICA MATIJE GUPCA
- k.č.br. 1517/2 u naravi POSLOVNA ZGRADA ULICA MATIJE GUPCA površine 287 m² i DVORIŠTE ULICA MATIJE GUPCA površine 692 m², sveukupne površine 995 m², koje katastarske čestice su upisane u zk.ul. 512, k.o. Petrinja u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Sisku, ZK odjel Petrinja.

Dan kakvoće: 20.01.2023.

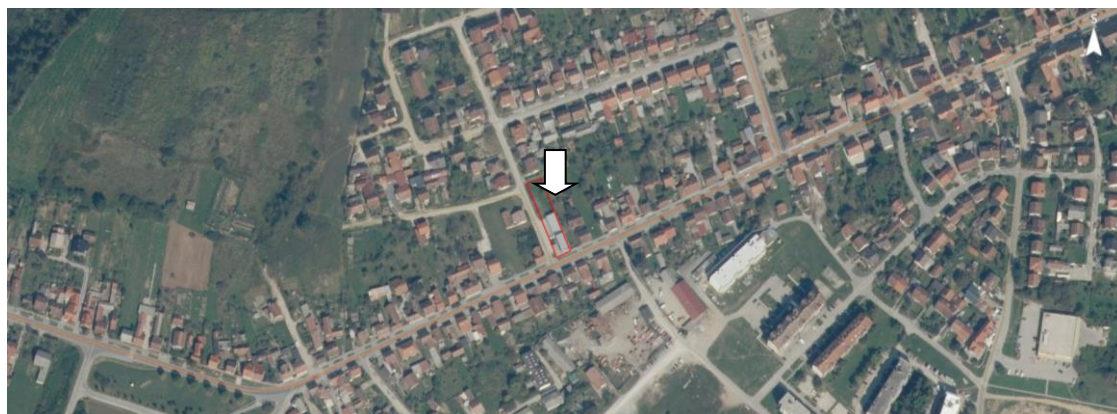
Dan vrednovanja: 20.01.2023.

Prostorna identifikacija

Položaj na karti: unutar gradskog područja Petrinje



Položaj uže područje : unutar područja mješovite namjene



Makrolokacija

Predmetna nekretnina se nalazi u području grada Petrinje (uže gradsko područje), uz Ulicu Matije Gupca. U krugu od cca. 1 km postoje svi javni sadržaji – tržnica, banka, škole, trgovine.

Udaljenost do prometnice Petrinja - Zagreb je cca. 200 m.

Udaljenost do autobusnog stajališta je 1 km.

Udaljenost do središta županije- grada Siska je 16 km.

Najbliža zračna luka je Zagreb, udaljena od ove lokacije 60 km.

Grad Petrinja je jedna od 19 jedinica lokalne samouprave u Sisačko moslavačkoj županiji. Prema popisu stanovništva od 2021. godine grad Petrinja ima 20165, a prema popisu iz 2011. godine grad Petrinja je imao 24.671 stanovnika, od kojih 70 % živi u užem gradskom području. Prema popisu stanovništva iz 1991. Petrinja je imala 35.565 stanovnika. Taj trend smanjenja broja stanovnika se nastavlja.

Petrinja je nastala na ušću rijeke Petrinjčice u Kupu oko 14 km jugozapadno od Siska i 60 km jugoistočno od glavnog grada Zagreba. Najveći je grad na području Banovine, smješten na križanju prometnica koje povezuju sjeverozapad Hrvatske i glavni grad Zagreb sa Banovinom i BiH, te prometnica koje povezuju prostor Korduna i Banovine sa Posavinom.

Gospodarska aktivnost se uglavnom temelji na mesnoj industriji Gavrilović i poljoprivredi.

Kao rezultat negativnih trendova u gospodarstvu i raseljavanju stanovništva, dugogodišnji pad cijena nekretnina, te veća ponuda od potražnje je zaustavljen nakon potresa u SMŽ, otkada je veća potražnja za stambenim i poslovnim nekretninama od ponude.

BDP Sisačko moslavačke županije u 2019. godini je 71.958 Kn po stanovniku.

Prosječna neto plaća u SMŽ za III tromjesečje 2022. godine iznosi 6.986 Kn, a bruto plaća iznosi 9.294 Kn.

Lokalni položaj

Poslovna zgrada i dvorište koji su predmet procjene, su smješteni u Petrinji, Matije Gupca br. 76 - k.č.br. 2254, k.o. Petrinja – katastarska evidencija.

Također, predmet procjene je k.č.br. 2289/1, k.o. Petrinja koja čestica je građevinsko zemljište (u naravi put).

Susjedne parcele su izgrađene građevinske čestice: stambeno-poslovne građevine.

Na području Grada Petrinje kao oblik mjesne samouprave ustrojene su 4 gradske četvrti i 24 mjesna odbora.

Predmetna nekretnina pripada gradskoj četvrti Petrinja I – Jugo-zapad.

4. REZULTATI OČEVIDA

Podaci o očevidu

Datum očevida: 20.01.2023.

Opseg očevida: Obavljen je vizualni pregled nekretnina i izmjera poslovne zgrade, te fotografiranje. Na očevidu su prisutni: Stečajna upraviteljica Nevenka Koroman, predstavnik ovršenika Tufan Kizilkaya, te sudski vještak Milena Polimac Rođak

Dostupna dokumentacija na očevidu:

- Izvadak iz ZK-a za zk.č.br. 1517/1 i 1517/2, k.o. Petrinja, zk.ul.512
- Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. 2254 i 2289/1, K.o. Petrinja

Predmet procjene vrijednosti nekretnine je poslovna zgrada i dvorište te građevinsko zemljište u Petrinji, Ul. Matije Gupca br.76.

Prema uknjiženom stanju, u zk.ul.br. 512, k.o. Petrinja, su upisane nekretnine:

- K.č.br. 1517/1 ULICA MATIJE GUPCA površine 16 m2: ORANICA ULICA MATIJE GUPCA površine 16 m2
- K.č.br. 1517/2 ULICA MATIJE GUPCA površine 979 m2: POSLOVNA ZGRADA ULICA MATIJE GUPCA površine 287 m2 i DVORIŠTE ULICA MATIJE GUPCA površine 692 m2,

vlasništvo ovršenika u cijelosti.

U Posjedovnici predmetnog zk uloška, drugi odjeljak je upisana zabilježba o priloženom aktu za uporabu zgrade pa se ista smatra legalnom nekretninom.

Na predmetnoj nekretnini u listu «C» izvatka iz ZK su upisane zabilježbe:

Zaprimljeno: 03.02.2022.g. pod brojem Z-1281/2022

Zaprimljeno: 28.09.2021.g. pod brojem Z-10594/2021

Zaprimljeno: 24.09.2021.g. pod brojem Z-10467/2021

Uknjiženo je pravo služnosti radi izgradnje javne rasvjete iz transformatorske stanice „Centar“ i transformacijske stanice „Park“ za korist GRAD PETRINJA, IVANA GUNDULIĆA 2,

te slijedeći tereti:

- 1.1 Zaprimljeno: 11. svibnja 2010. Z-1332/2010
- 1.3 Zaprimljeno 10.08.2020.g. pod brojem Z-7992/2020
- 12.1 Zaprimljeno 04.01.2022.g. pod brojem Z- 44/2022.

Dokumentacija:

- Izvadak iz ZK
- Identifikacija čestica
- Prijepis posjedovnog lista
- Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL PETRINJA
Stanje na dan: 28.12.2022. 11:59

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322989, PETRINJA

Broj ZK uložka: 512

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1281/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: KAT. ČESTICE: 1517/1, 1517/2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1517/1	ULICA MATIJE GUPCA ORANICA ULICA MATIJE GUPCA			16 16	
2.	1517/2	ULICA MATIJE GUPCA POSLOVNA ZGRADA ULICA MATIJE GUPCA DVORIŠTE ULICA MATIJE GUPCA			979 287 692	
		UKUPNO:			995	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 01. travnja 2014. Z-799/2014 Na temelju Potvrde Klasa: 361-03/14-03/01 Urbroj:2176/06-08/2-14-02 od 04. ožujka 2014. godine, Sisačko moslavačke županije, Grada Petrinja, Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo, zaštitu okoliša i kulturne baštine, zabilježuje se da je priložen akt za uporabu poslovne zgrade na čest.br. 1517/2 u A.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Vlasnički dio: 1/1 KIZILKAYA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 33036225798, MATIJE GUPCA 76, 44250 PETRINJA	
5.4	Zaprimljeno 03.02.2022.g. pod brojem Z-1281/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, NA BR. ST-3102/2021 01.02.2022	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 322989, PETRINJA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 512


POSEBNI IZVADAK: (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.2	Zaprimljeno 28.09.2021.g. pod brojem Z-10594/2021 Prvenstveni red upisa: Z-1038/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ OVR-172/2021 28.09.2021, zabilježuje se zabrana otuđenja ili opterećenja na nekretnine u A, u prvenstvenom redu koje mu je bilo osigurano zabilježbom pokrenutog postupka (Z-1038/2021).		na 3.1
4.			
4.1	Zaprimljeno 24.09.2021.g. pod brojem Z-10467/2021 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI BROJ OVR-110/2021 22.09.2021		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.12.2022.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 450534/2022



Kontrolni broj: 14548548887b597

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

zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

28.12.2022. 11:59:59

Stranica: 2



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

KLASA: 930-04/22-04/777
URBROJ: 541-14-02-01/5-22-2
 PETRINJA, 27.12.2022

Ispostava za katastar nekretnina Petrinja, OIB: 84891127540, povodom zahtjeva ANIĆ I PARTNERI
 ODVJETNIČKO DRUŠTVO, OIB: 89872589061, GAJEVA ULICA 53, 10000 ZAGREB, HRVATSKA
 izdaje:

IDENTIFIKACIJA ČESTICA

KATASTAR						ZEMLJIŠNA KNJIGA						
Kat.općina	zgr	KČ je dio ZKČ	Broj Kat. čestice	Broj PL.	Površina (m2)	Glavna knjiga	ZKČ je dio KČ	Broj ZK č.	Broj ZK ul.	Površina (m2)	Površina (hvat)	Površina (jutro)
322989, PETRINJA			2254	10144	979	PETRINJA		1517/2	512	979		
322989, PETRINJA			2289/1	3191	185	PETRINJA	D	611	530	1187		
322989, PETRINJA			2289/1	3191	185	PETRINJA		612/2	758	26		
322989, PETRINJA			2289/1	3191	185	PETRINJA	D	1514/1	1959	539		
322989, PETRINJA			2289/1	3191	185	PETRINJA	D	1516	3090	38	0	
322989, PETRINJA			2289/1	3191	185	PETRINJA		1517/1	512	16		
322989, PETRINJA			2289/1	3191	185	PETRINJA	D	1517/3	6908	417		

Ova identifikacija čestica se izdaje u svrhu ovršnog postupka te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21, 93/21 i 95/21), upravna pristojba po Tar. br. 1. ne naplaćuje se.

Izradio/la:
 Mirjana Stojanović, geodetski tehničar
 ovlaštena geodetska referentica

Službena osoba:
 Mirjana Stojanović, geodetski tehničar
 ovlaštena geodetska referentica



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 20.02.2023. 13:19

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PETRINJA (Mbr. 322989)

Posjedovni list: 10144

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KIZILKAYA D.O.O., MATIJE GUPCA 76, 44250 PETRINJA, HRVATSKA (VLASNIK)	33036225798

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2254	UL.MATIJE GUPCA	979	71		
			POSLOVNA ZGRADA, K.B. 76, UL.MATIJE GUPCA	287			
			DVORIŠTE	692			
Ukupna površina katastarskih čestica				979			

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

veling

d.o.o. SUDSKA VJEŠTAČENJA IZ PODRUČJA GRADITELJSTVA I PROCJENE

URED: LIČKA UL.33,10000ZAGREB tel.01/6111581, email: veling@zg.t-com.hr IBAN: HR1223600001101352122



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 20.02.2023. 21:55

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PETRINJA (Mbr. 322989)

Posjedovni list: 3191

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MJESNA ZAJEDNICA PUTEVI, PETRINJA	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		137	KRČI	1127	63		
			PUT	1127			
		143	KRČI	1301	63		
			PUT	1301			
		330/3	ULICA A.M.RELJKOVIĆA	49	63		
			PUT	49			
		338/6	ULICA A.M.RELJKOVIĆA	90	64		
			ULICA	90			
		342/4	UL.MATIJE JANDRIĆA	140	64		
			ULICA	140			
		358	ULICA HUGE BADALIĆA	435	64		
			PUT	435			
		379	UL.A.KAČIĆA MIOŠIĆA	1778	64		
			ULICA	1778			
		439/2	TURKULINOVA ULICA	150	73		
			PUT	150			
		493/7	ULICA MILE VOOD	46	64		
			ULICA	46			
		498	ULICA A.M.RELJKOVIĆA	306	64		
			PUT	306			
		618	DUGA ULICA	160	73		
			PUT	160			
		681/6	ULICA LJUDEVITA GAJA	127	65		
			ULICA	127			
		681/9	ULICA LJUDEVITA GAJA	128	65		
			ULICA	128			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2283/3	GUPČEVA	800	71		
			ULICA	800			
		2283/4	KANIŽA	352	71		
			ULICA	352			
		2285/1	KANIŽA	270	71		
			ULICA	270			
		2286/4	B.JANEKOVIĆ	18	71		
			ULICA	18			
		2286/5	B.JANEKOVIĆ	341	71		
			ULICA	341			
		2288/1	B.JANEKOVIĆ	21	71		
			KANAL	21			
		2288/2	B.JANEKOVIĆ	7	71		
			ULICA	7			
		2288/3	B.JANEKOVIĆ	27	71		
			ULICA	27			
		2288/4	B.JANEKOVIĆ	8	71		
			KANAL	8			
		2289/1	B.JANEKOVIĆ	185	71		
			ULICA	185			
		2289/2	B.JANEKOVIĆ	35	71		
			ULICA	35			
		2289/3	B.JANEKOVIĆ	13	71		
			KANAL	13			
		2289/4	B.JANEKOVIĆ	20	71		
			KANAL	20			
		2294/5	ZAGREBAČKA ULICA	330	71		
			PUT	330			
		2302/7	KORDUNSKA ULICA	265	71		
			PUT	265			
		2306/8	B.JANEKOVIĆ	106	71		
			ULICA	106			
		2313/2	GUBCEVA ULICA	307	81		
			PUT	307			
		2380/1	CRET	337	70		
			PUT	337			
		2380/2	CRET	1072	70		
			PUT	1072			
		2394/1	STARA KANIZA	683	70		
			PUT	683			
		2394/2	STARA KANIZA	152	70		
			PUT	152			
		2394/3	STARA KANIZA	182	70		
			PUT	182			
		2534/1	ODV.MAKANČEVE	215	81		
			PUT	215			



K.o. PETRINJA
k.č.br.: 2254

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Prilazimozi QRS kada napreduje po svim elektrodama, zapisa nazivite projekciju jednog posredstva. Isto možete vidjeti i na Internetu odredi <http://www.heartjournal.it/it/public/previsioni/volante/uno/uno.htm> gdje možete vidjeti da je projekcija jednog posredstva u obliku jednog od dva dijela. U slučaju da je ovaj element identičan polarnosti projekcije u digitalnom obliku, tada vam geodetski upravljač potvrdi ispravnost shvaćanja i dalje posredstva u trenutku kada izlaze.

FOTODOKUMENTACIJA

pročelja zgrade

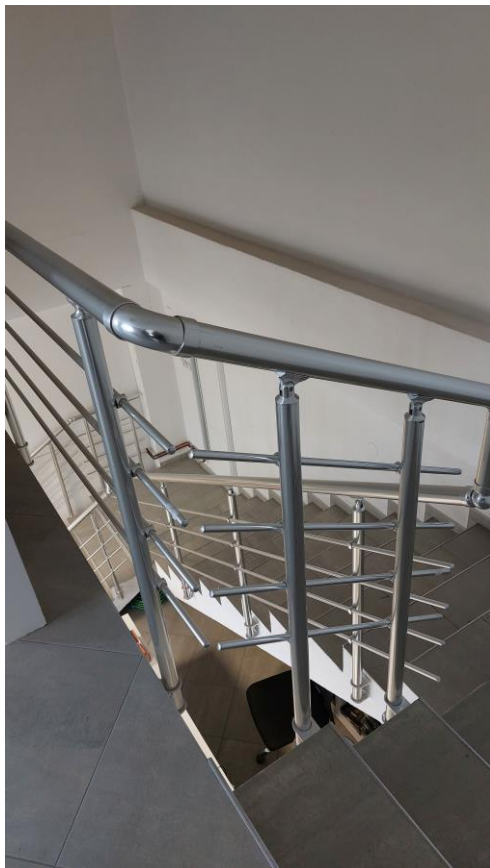


poslovni prostor - prizemlje

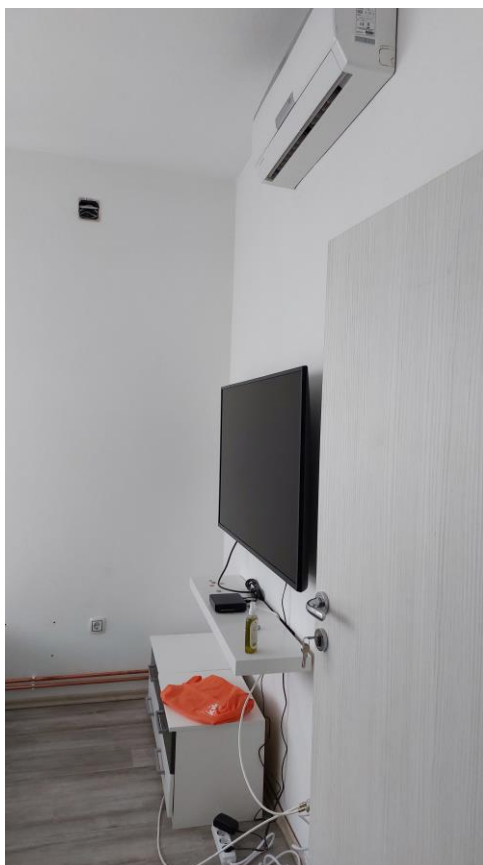




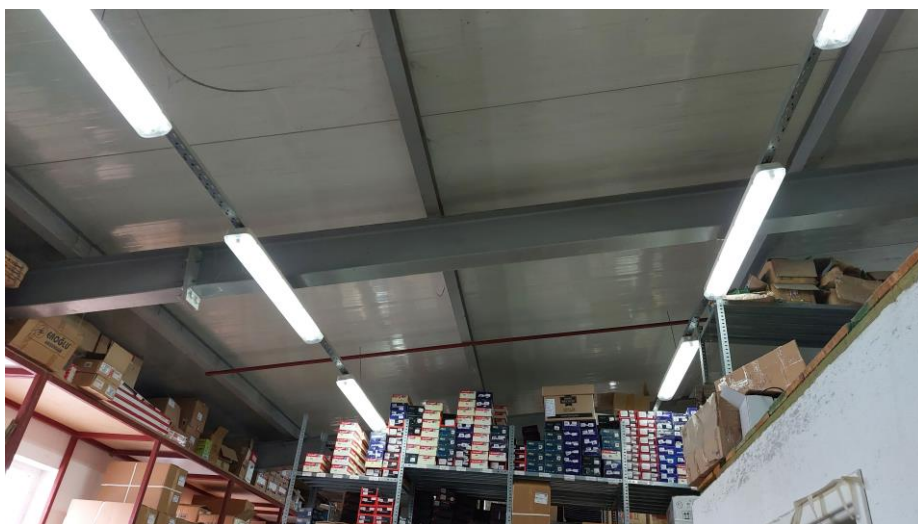
poslovni prostor - I kat

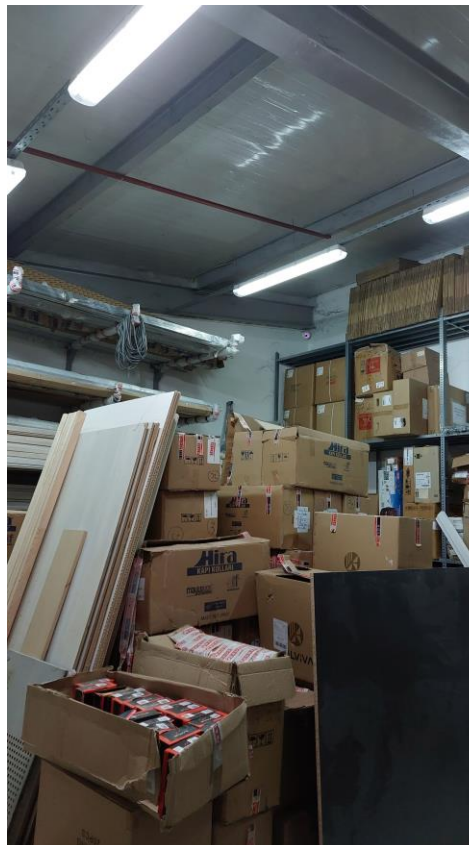






skladišni prostor – prizemlje





5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

OPIS STVARNOG STANJA NEKRETNINE

Na k.č.br. 2254, k.o. Petrinja je izgrađena poslovna zgrada, a ostatak parcele se koristi kao dvorište. Ukupna površina parcele je 979 m².

Poslovna zgrada je izgrađena u etažama: prizemlje i I kat. Namjena zgrade je proizvodno- skladišna, sa uredskim i izložbenim prostorom.

Starost zgrade: 10 godina.

Neto korisna površina poslovne zgrade je 361,03 m².

Visina poslovnih prostorija je 2,87 – 3,00 m, a skladišnog prostora je 3,60 – 4,60 m.

Konstrukcija zgrade je armiranobetonski skelet sa ispunom od zidova od opeke.

Temelji su armirano betonske temeljne trake i temeljne stope. Stropne konstrukcije su armirano betonske ploče.

Pročelje zgrade je ožbukano i obrađeno završnim zaštitnim slojem.

Na dijelu zgrade je ravan krov, a na skladišnom prostoru je kosi jednostrešni krov preko konstrukcije od čeličnih nosača, sa pokrovom od sendvič panela.

Prozori i vrata su aluminijska bravarija sa izo ostakljenjem, osim na dijelu skladišta – prozori od PVC profila sa izo ostakljenjem, vrata garažna segmentna.

Unutrašnja vrata su puna sobna.

Stubište je unutrašnje, armiranobetonsko sa oblogom keramičkim pločicama.

Pregradni zidovi i unutrašnje obloge zidova su od gips kartonskih ploča.

Unutrašnje obrade površina:

Zidovi su završno obojani, a dijelom obloženi keramičkim pločicama – kuhinja, kupaoonica. Stropovi su obojani disperzivnim bojama. Podovi su obloženi keramičkim pločicama, osim u uredskom prostoru na I katu – obloga laminatom i u skladištu – industrijski pod.

Poslovna zgrada je opremljena elektroinstalacijama, te instalacijama vodovoda i kanalizacije. Grijanje je lokalno na struju (klima uređaji – grijanje i hlađenje).

Na parceli je moguće parkiranje vozila.

Predmet procjene je također k.č.br. 2289/1, k.o. Petrinja površine 16 m². Čestica se koristi kao put.

KOMUNALNA INFRASTRUKTURA

Lokacija je u cijelosti opremljena komunalnom infrastrukturom.

PROMETNA INFRASTRUKTURA

Nekretnina je smještena uz gradsku ulicu.

Lokacija je opremljena javnim prijevozom autobusom.

ODRŽAVANJE

Poslovna zgrada je u uporabivom stanju i održavana je.

BUKA I ZAGAĐENJE

Na predmetnoj lokaciji nema izvora buke.

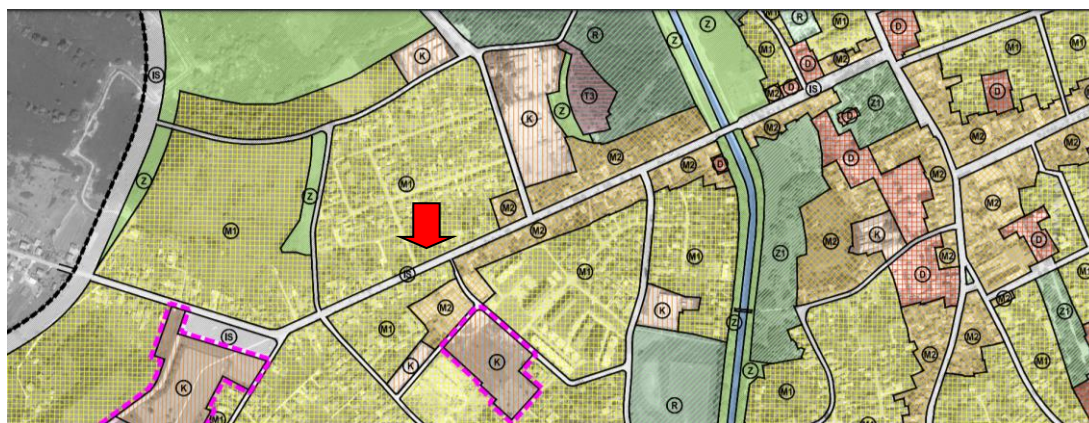
Na parceli nema izvora zagađenja tla koji bi bili uočljivi i prepoznatljivi.

veling d.o.o. SUDSKA VJEŠTAČENJA IZ PODRUČJA GRADITELJSTVA I PROCJENE

URED: LIČKA UL.33,10000ZAGREB tel.01/6111581, email: veling@zg.t-com.hr IBAN: HR1223600001101352122

PROSTORNO PLANSKI STATUS

Prema GUP-u grada Petrinja, predmetna parcela se nalazi u građevinskom području naselja u zoni mješovite pretežito stambene namjene M1.



IZRAČUN NETO KORISNE POVRŠINE

DOKAZNICA POVRSINA	OBJEKT poslovna zgrada
DATUM 02/2023.	Matije Gupca 76, Petrinja

r.br.	vrsta prostorije	sirina	duzina	koefic.	komada	m2
netto korisna površina (NKP)						
prizemlje						
1	izložbeni prostor	7,30	10,80	1,00	1,00	78,84
2	radionica	7,40	4,00	1,00	1,00	29,60
3	skladište	7,50	19,82	1,00	1,00	148,65
ukupno						257,09
ukupno prizemlje						257,09
I kat						
1	stubišni prostor	2,25	5,99	1,00	1,00	13,48
2	izložbeni prostor	5,15	5,72	1,00	1,00	29,46
		0,30	2,80	1,00	1,00	0,84
3	ured	4,15	7,50	1,00	1,00	31,13
4	hodnik	1,18	5,37	1,00	1,00	6,34
5	kuhinja	1,98	3,72	1,00	1,00	7,37
		0,80	1,61	1,00	1,00	1,29
6	kupaonica	1,94	1,95	1,00	1,00	3,78
7	soba	2,82	3,64	1,00	1,00	10,26
ukupno						103,94
ukupno I kat						103,94
ukupno NKP						361,03

veling d.o.o. SUDSKA VJEŠTAČENJA IZ PODRUČJA GRADITELJSTVA I PROCJENE

URED: LIČKA UL.33,10000ZAGREB tel.01/6111581, email: veling@zg.t-com.hr IBAN: HR1223600001101352122

6. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvor podataka za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa i međuvremensko izjednačenje je Indeks cijena stambenih nekretnina objavljen od HNB, te usporedne vrijednosti kupoprodajnih cijena. Usporedne vrijednosti kupoprodajnih cijena su podaci iz sustava e-nekretnine, obrađeni i pripremljeni od strane Upravnog odjela za za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu SMŽ, te procjenitelja, da bi bili usporedivi sa nekretninom koja se procjenjuje.

Od raspoloživih podataka uzimaju se u obzir oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina.

Vrednuju se podaci unutar četiri godine.

7. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Prema vrsti korištenja radi se o nekretnini poslovne namjene i građevinskom zemljištu.

Budući da je moguće pronaći dovoljno kupoprodajnih cijena nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja, odabrana je poredbena metoda kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Za predmetnu lokaciju postoji uređena baza podataka sa podacima koje propisuju Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene.

8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Sukladno čl. 57. i čl. 71., Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) izrađen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena pohranjenih u sustavu eNekretnine.

Raspoloživi podaci se odnose na poredbene nekretnine koje imaju slijedeća zajednička obilježja sa nekretninom koja se procjenjuje:

- lokacija i urbanistički parametri
- vrsta nekretnine
- površina
- komunalna opremljenost
- način gradnje i arhitektonsko oblikovanje
- starost zgrada i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja
- datum sklapanja ugovora odnosno vrijeme kupoprodaje.

Zbog dovoljnog broja kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina, isključeni su podaci o cijenama nekretnina koji po obilježjima, namjeni ili neuobičajenim okolnostima odstupaju od nekretnine koja je predmet procjene.

Sukladno čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, poredbena metoda se koristi obradom najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Pribavljeni podaci iz sustava e-Nekretnine za poredbenu metodu :

a/ za poslovnu zgradu i dvorište

***veling* d.o.o.** SUDSKA VJEŠTAČENJA IZ PODRUČJA GRADITELJSTVA I PROCJENE

URED: LIČKA UL.33,10000ZAGREB tel.01/6111581, email: veling@zg.t-com.hr IBAN: HR1223600001101352122



REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu

Odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i eNekretnine

Sisak, Rimska 28, tel. 044/ 540-213

e-mail: nekretnine@smz.hr

KLASA: 364-01/23-03/35

URBROJ: 2176-08/16-23-3

Sisak, 21. veljače 2023. godine

Milena Polimac Rođak

VELING d.o.o.

Lička 33, 10 000 Zagreb

PREDMET: Milena Polimac Rođak - Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena

OBILJEŽJA NEKRETNINE NAVEDENA U ZAHTJEVU

k.o. Petrinja, Petrinja

k.č. 2254

vrsta nekretnine: poslovna zgrada/kupoprodaja

Poštovani,

sukladno članku 16. stavku 1. podstavku 5., članku 57. stavcima 1., 4. i 6. i članku 58. stavku 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), a temeljem Vašeg zahtjeva i uvidom u Zbirku kupoprodajnih cijena za područje Sisačko-moslavačke županije, dostavljamo Vam sljedeće očitovanje:

- u **izvatku 37301** koji se nalazi u prilogu, dostavljamo Vam raspoložive poredbene nekretnine kupoprodaje poslovnih zgrada s područja k.o. Petrinja, Petrinja
- podaci o usporednim nekretninama obuhvaćaju period prometa nekretnina – 2019./2022. godina.
- za Izvadak iz ZKC naplaćena je upravna pristojba u ukupnom iznosu od 26,54 €, sukladno Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (NN 156/22).

Za sve nejasnoće i dodatne upite, slobodno se obratite na gornji broj telefona ili navedeni e-mail.

PROČELNICA

Blanka Bobetko-Majstorović, dipl.ing.biolog.

PRILOG: kao u tekstu

DOSTAVITI:

1. Naslov
2. Spis



REPUBLIKA HRVATSKA - SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I OBNOVU

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA POSLOVNE, GOSPODARSKE I VIŠESTAMBENE ZGRADE

Zatražio/la: MILENA POLIMAC-ROĐAK (03787723226)

ID Izvatka: 37301

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	MJE SRNAKA 51, PETRINJA	BRAĆE HANŽEK 10, PETRINJA	MJE SRNAKA 51, PETRINJA	ANTE STARČEVIĆA 2, PETRINJA	STJEPANA RADIĆA 320B, PETRINJA	BRAĆE HANŽEK 19, PETRINJA
4	VRSTA NEKRETNINE	PZG	PZG	PZG	PZG	PZG	PZG
5	NAMJENA ZGRADE	PROIZVODNO-POSLOVNA	DJEČJI VRTIĆ	PROIZVODNO-POSLOVNA	DRVNA INDUSTRIJA	DRVNA INDUSTRIJA	USTANOVA ZA OBRAZOVANJE
6	K.Č.	2767	78	1139	1018/1.1018/4.1018/5	3481/8	70
7	K.O.	PETRINJA	PETRINJA	PETRINJA	MOŠĆENICA MOŠĆENICA, MOŠĆENICA	PETRINJA	PETRINJA
8	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m²)	5965	815	5965	175742	817	1978
9	POVRŠINA U PROMETU (m²)	5965	815	5965	175742	817	1978
10	SUVLASNIČKI UDIJEL KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
11	K.Č.	2767	239	2767	995/1	6488/7	266
12	K.O.	PETRINJA	PETRINJA	PETRINJA	MOŠĆENICA	PETRINJA	PETRINJA
13	TLOCRTNA POVRŠINA ZGRADE (m²)	1240	280	1240	8600	215	666
14	TLOCRTNA POVRŠINA POM. GRAD. (m²)	904		904			
15	POVRŠINA DVORIŠTA (m²)	3821	535	3821	167142	602	1312
16	GODINA IZGRADNJE						
17	ETAŽNOST	PR + K	PR + K + PK	PR + K	PR	PR	PR + K + K
18	GBP						
19	VRJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	670.000,00	1.800.000,00	2.634.112,95	3.000.000,00	260.000,00	3.950.000,00
20	VRJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	90.558,06	237.324,22	350.000,00	400.829,18	34.428,71	524.583,93
21	PODLJEŽE NAPLATI POV	NE	NE	DA	DA	NE	NE
	UKLJUČEN POV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
22	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.09.2019	21.04.2020	17.07.2020	03.08.2020	30.11.2020	23.12.2020
23	CIJENOVNI BLOK	PETRINJA II - MJEŠOVITO STAMBENO 5	PETRINJA II - MJEŠOVITO STAMBENO 4	PETRINJA II - MJEŠOVITO STAMBENO 5	MOŠĆENICA - NASELJE	PETRINJA II - POSLOVNO 2	PETRINJA II - MJEŠOVITO STAMBENO 4
24	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 3

4201640/18. MILLING TOLIMAC NOBNA (03101123420)

ID Izvotka: 37301

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	MJE SRNAKA 51, PETRIJNA	BRAĆE HANŽEK 10, PETRIJNA	MJE SRNAKA 51, PETRIJNA	ANTE STARČEVIĆA 2, PETRIJNA	STJEPANA RADIĆA 3208, PETRIJNA	BRAĆE HANŽEK 19, PETRIJNA
4	VRSTA NEKRETNINE	PZG	PZG	PZG	PZG	PZG	PZG
5	NAMJENA ZGRADE	PROIZVODNO-POSLOVNA	DJEČJI VRTIĆ	PROIZVODNO-POSLOVNA	DRVNA INDUSTRIJA	DRVNA INDUSTRIJA	USTANOVA ZA OBRAZOVANJE
6	K.Č.	2767	78	1139	1018/1,1018/4,1018/5	3481/8	70
7	K.O.	PETRIJNA	PETRIJNA	PETRIJNA	MOŠĆENICA, MOŠĆENICA, MOŠĆENICA	PETRIJNA	PETRIJNA
8	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m²)	5965	815	5965	175742	817	1978
9	POVRŠINA U PROMETU (m²)	5965	815	5965	175742	817	1978
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
11	K.Č.	2767	239	2767	995/1	6488/7	266
12	K.O.	PETRIJNA	PETRIJNA	PETRIJNA	MOŠĆENICA	PETRIJNA	PETRIJNA
13	TLOCRTNA POVRŠINA ZGRADE (m²)	1240	280	1240	8600	215	666
14	TLOCRTNA POVRŠINA POM. GRAD. (m²)	904		904			
15	POVRŠINA DVORIŠTA (m²)	3821	535	3821	167142	602	1312
16	GODINA IZGRADNJE						
17	ETAŽNOST	PR + K	PR + K + PK	PR + K	PR	PR	PR + K + K
18	GBP						
19	VRJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	670.000,00	1.800.000,00	2.634.112,95	3.000.000,00	260.000,00	3.950.000,00
20	VRJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	90.559,06	237.324,22	350.000,00	400.829,18	34.428,71	524.583,93
21	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	DA	DA	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
22	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	25.09.2019	21.04.2020	17.07.2020	03.08.2020	30.11.2020	23.12.2020
23	CJENOVNI BLOK	PETRIJNA II - MJEŠOVITO STAMBENO 5	PETRIJNA II - MJEŠOVITO STAMBENO 4	PETRIJNA II - MJEŠOVITO STAMBENO 5	MOŠĆENICA - NASELJE	PETRIJNA II - POSLOVNO 2	PETRIJNA II - MJEŠOVITO STAMBENO 4
24	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

VELING a.o.o. SUDSKA VJESTACENJA IZ PODRUČJA GRADITELJSVA I PROCJENE

URED: LIČKA UL.33,10000ZAGREB tel.01/6111581, email: velling@zg.t-com.hr IBAN: HR1223600001101352122

1 od 1

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	AUGUSTA ŠENOJE 6, PETRINJA	SISAČKA 116, PETRINJA	VLADKA MAČEKA 47, PETRINJA
4	VRSTA NEKRETNINE	PZG	PZG	PZG
5	NAMJENA ZGRADE	UREDI, USLUŽNI, TRGOVAČKI I	INDUSTRIJSKE ZGRADE	UPRAVNA ZGRADA
6	K.Č.	465/3	4109/5,4113/3,4114	417/2,833/2,834/1
7	K.O.	PETRINJA	PETRINJA, PETRINJA A, PETRINJA	PETRINJA, PETRINJA A, PETRINJA
8	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m²)	176	33458	1561
9	POVRŠINA U PROMETU (m²)	176	33458	1561
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1
11	K.Č.	1822/3	1374/2	4214/1
12	K.O.	PETRINJA	PETRINJA	PETRINJA
13	TLOCRTNA POVRŠINA ZGRADE (m²)	130	3370	261
14	TLOCRTNA POVRŠINA POM. GRAD. (m²)		96	92
15	POVRŠINA DVORIŠTA (m²)	46	29992	1208
16	GODINA IZGRADNJE			
17	ETAŽNOST	PR	PR	PR + K + K + K
18	GBP			
19	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	363.868,60	5.500.000,00	4.170.000,00
20	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	48.000,00	734.270,85	550.756,50
21	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	DA	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE
22	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	06.03.2021	04.08.2021	23.03.2022
23	CENOVNI BLOK	PETRINJA II - MJEŠOVITO STAMBENO 5	PETRINJA IV - PROIZVODNO	PETRINJA II - MJEŠOVITO STAMBENO 3
24	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	ADRESA	NAPOMENA
1	MUJE SRNAKA 51, PETRINJA	NA ČESTICI JE IZGRABENO 12 ZGRADA ZA KOJE IZDANO RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU, KLASA: UP/I-361-03/13-10/5637, URBROJ: 2176/06-07/8-19-13 OD 02.12.2019. GODINE. UPRAVNA ZGRADA 274M2, STOLARSKA RADIONICA 108M2, GOSPODARSKA ZGRADA PROIZVODNO-POSLOVNA ZGRADA 412 M2, GOSPODARSKA ZGRADA OTVORENO NATKRIVENO SKLADIŠTE 326M2, GOSPODARSKA ZGRADA PROIZVODNA ZGRADA 158 M2, STOLARSKA RADIONICA 210M2, POMOĆNA ZGRADA SKLADIŠTE 31M2, GOSPODARSKA ZGRADA SKLADIŠTE 58 M2, GOSPODARSKA ZGRADA SKLADIŠTE 175M2, GOSPODARSKA ZGRADA 26M2, GOSPODARSKA ZGRADA 71M2, GOSPODARSKA ZGRADA SKLADIŠTE 217M2
2	BRAĆE HANŽEK 10, PETRINJA	NA TEMELJU POTVRDE IZVEDENOG STANJA OD 30. RUJNA 2011. GODINE, BROJ KL.: 361-03/11-06/05, URBROJ: 2176/06-08/2-11-14, ZABILJEŽUJE SE DA JE PRILOŽEN AKT ZA UPORABU DJEČJEG VRTIĆA
3	MUJE SRNAKA 51, PETRINJA	NA ČESTICI JE IZGRABENO 12 ZGRADA ZA KOJE IZDANO RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU, KLASA: UP/I-361-03/13-10/5637, URBROJ: 2176/06-07/8-19-13 OD 02.12.2019. GODINE. UPRAVNA ZGRADA 274M2, STOLARSKA RADIONICA 108M2, GOSPODARSKA ZGRADA PROIZVODNO-POSLOVNA ZGRADA 412 M2, GOSPODARSKA ZGRADA OTVORENO NATKRIVENO SKLADIŠTE 326M2, GOSPODARSKA ZGRADA PROIZVODNA ZGRADA 158 M2, STOLARSKA RADIONICA 210M2, POMOĆNA ZGRADA SKLADIŠTE 31M2, GOSPODARSKA ZGRADA SKLADIŠTE 58 M2, GOSPODARSKA ZGRADA SKLADIŠTE 175M2, GOSPODARSKA ZGRADA 26M2, GOSPODARSKA ZGRADA 71M2, GOSPODARSKA ZGRADA SKLADIŠTE 217M2
4	ANTE STARČEVIĆA 2, PETRINJA	PREDMET KUPOPRODAJE SU TRI KATASTARKE ČESTICE: 995/1, 995/3 I 995/4 NA KOJIMA JE IZGRABENO VIŠE PROIZVODNO-POSLOVNIH ZGRADA
5	STJEPANA RADIĆA 320B, PETRINJA	ZA STAMBENO POSLOVNU ZGRADU JE IZDANA UPORABNA DOZVOLA, KLASA: UP/I-361-05/20-30/000023, URBROJ: 2176/06-07/2-20-0006 OD 13.08.2020.
6	BRAĆE HANŽEK 19, PETRINJA	NA ČESTICI SU IZGRABENE DVIJE POSLOVNE ZGRADE DO ULICE JE IZGRABENA USTANOVA ZA OBRAZOVANJE ODRASLIH (STRUKOVNA ŠKOLA KOTVA, P=365 M2, E=P+2) ZA KOJU JE IZDANA UPORABNA DOZVOLA, KLASA: UP/I-361-05/05-01/01, URBROJ: 2176-09-02-05-14 OD 20.07.2005. GODINE U DVORIŠTU JE IZGRABENA POSLOVNA GRAĐEVINA U SKLOPU USTANOVE ZA OBRAZOVANJE ODRASLIH (P=301 M2, E=P+1) ZA KOJU JE IZDANO UVJERENJE ZA UPORABU, KLASA: 361-03/08-07/35, URBROJ: 2176/01-14-3/1-08-07 OD 02.07.2008. GODINE PREDMET KUPOPRODAJE JE DIO ZGRADE KOJA JE IZGRABENA NA ČESTICI 1822/3 A SASTAVNI JE DIO ZGRADE IZGRABENE I NA ČESTICI 1822/2
7	AUGUSTA ŠENOVIĆ 6, PETRINJA	ZA CIJELU ZGRADU JE IZDANA UPORABNA DOZVOLA, KLASA: UP/I-361-05/21-30/000070, URBROJ: 2176/06-07/10-21-0006 OD 06.07.2021.
8	SISAČKA 116, PETRINJA	PREDMET KUPOPRODAJE SU TRI KATASTARKE ČESTICE (1373/5, 1373/6 I 1374/2) NA KOJIMA SU IZGRABENE LEGALNE ZGRADE: - HALA (1276 M2) - PUMPA STANICA (68 M2) - INDUSTRIJSKA ZGRADA (23 M2) - INDUSTRIJSKA ZGRADA (2074 M2) POMOĆNA ZGRADA (25 M2)
9	VLADKA MAČEKA 47, PETRINJA	PREDMET KUPOPRODAJE SU DVIJE KATASTARKE ČESTICE: NA KČ 4214/1 JE IZGRABENA POSLOVNA ZGRADA OD 261M2 I POMOĆNA ZGRADA OD 32M2 NA KČ 4219 JE IZGRABENA KUĆA OD OCA 60 M2

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi MATIJE GUPCA 76, PETRINJA odnosno na k.č. 2254 k.o. PETRINJA, PETRINJA. Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/23-03/35

URBROJ: 2176-08/16-23-2

SISAČ, 21.2.2023.

IZRADIO
SANJA DEAK

SANJA DEAK
HR-76671912991



Elektronički potpisan: 21.02.2023 10:27:20 (UTC-2023-02-21T07:27:20Z)

Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>

Broj zapisa: e07effbe-c6f7-4d65-948e-194dd22d96c8

SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu

Odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i eNekretnine

POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

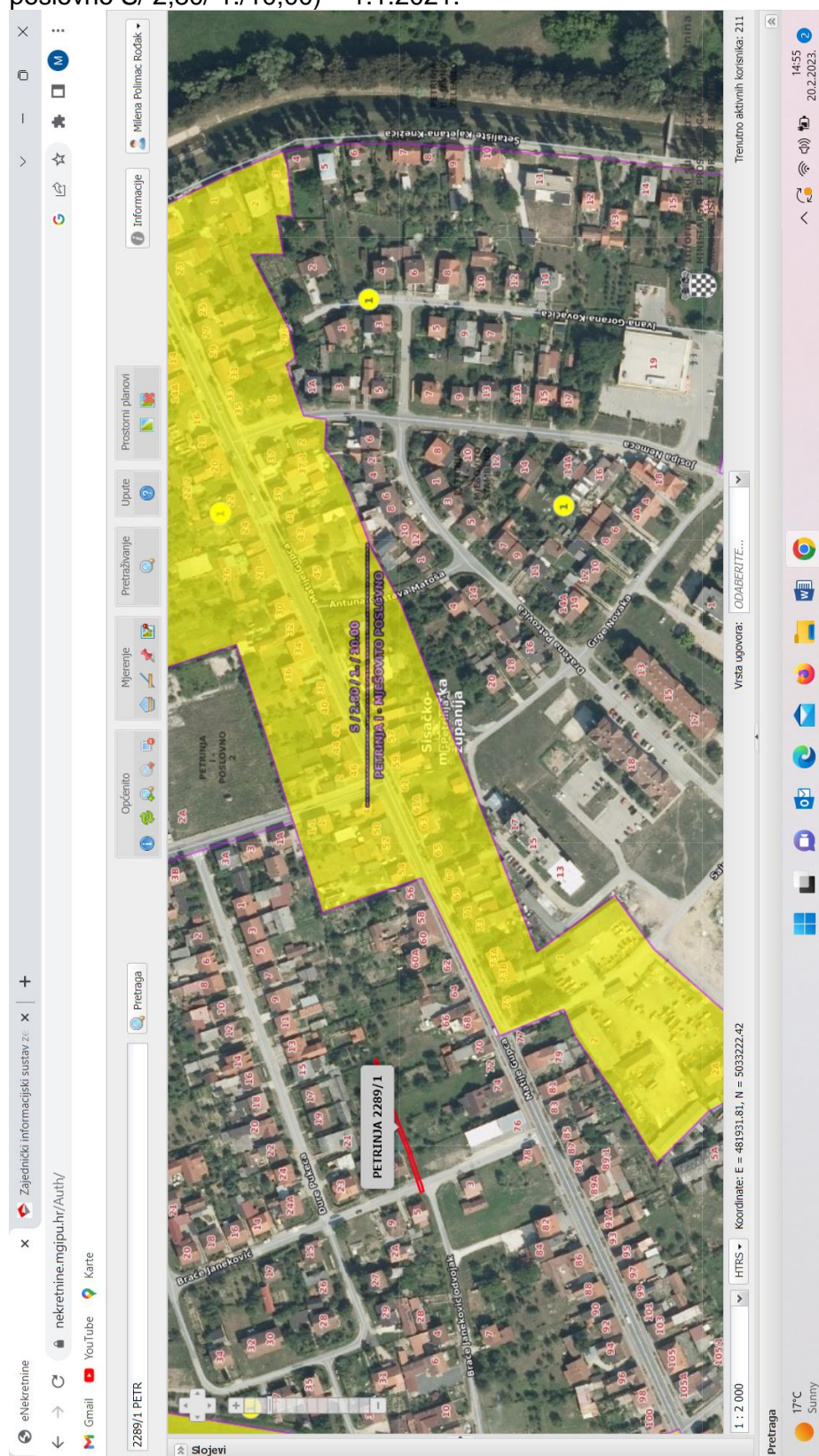
VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽA (KAT): PO – podrum; pretežito ukopana, S – suteran, PR – prizemlje, razzemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT

b/ za građevinsko zemljište

Plan približnih vrijednosti za građevinsko zemljište M1 (Petrinja I – mješovito poslovno S/ 2,80/ 1./10,00) – 1.1.2021.



9. PROCJENA NEKRETNINE

a/ poslovna zgrada i dvorište

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje je izvedeno temeljem postojećeg indeksa cijena stambenih nekretnina koje se objavljuje u Biltenu HNB.

Upotrijebljeni podaci se odnose na indekse za «ostalo» područje.

Indeksom cijena stambenih nekretnina mjeri se kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kućanstva kupila, novisno o prethodnom vlasniku i svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta je uključena u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina na području RH, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

R.br.	kat. općin	k.č.br.	adresa	NKP m2	zemlj.m2	kup.cijena	cijena/m2	indeks	međuvr.izj.
1	Petrinja	2767	M. Smaka 51	1353	5965	90.559,06	66,93	103,98	90,63
2	Petrinja	239	Braće Hanžek 10	560	815	237.324,33	423,79	115,90	514,84
3	Petrinja	2767	Mije Smaka 51	1360	5965	350.000,00	257,35	113,35	319,68
4	Mošćenic	995/1	A. Starčevića 2	6880	175742	400.829,18	58,26	113,35	72,37
5	Petrinja	6488/7	S. Radića 320B	172	817	34.428,71	200,17	119,45	235,94
6	Petrinja	266	Braće Hanžek 19	1598	1978	524.583,93	328,28	119,45	386,95
7	Petrinja	1822/3	A. Šenoe 6	104	176	48.000,00	461,54	115,71	561,62
8	Petrinja	1374/2	Sisačka 116	2734	33458	734.270,85	268,57	122,82	307,89
9	Petrinja	4214/1	V. Mačeka 47	835	1564	550.756,50	659,59	132,32	701,86
*	Petrinja	2254	Matije Gupca 76	361,03	979			140,80	354,64

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Model vrednovanja se bazira na elementima višekriterijalne analize, a predmet vrednovanja se ocjenjuje određenim brojem kriterija i različitog udjela. Vrijednost svih kriterija daje vrijednost koju nazivamo ocjenom povoljnosti.

Vrednuje se predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, ocjena povoljnosti prostora u smislu opremljenosti, mogućnosti prenamjene isl., faktor veličine zemljišta tj. potencijal parcele za gradnju.

R.br.	kat. općin	k.č.br.	adresa	NKP m2	zemlj.m2	kup.cijena	cijena/m2	indeks	međuvr.izj.
1	Petrinja	2767	M. Smaka 51	1353	5965	90.559,06	66,93	103,98	90,63
2	Petrinja	239	Braće Hanžek 10	560	815	237.324,33	423,79	115,90	514,84
3	Petrinja	2767	Mije Smaka 51	1360	5965	350.000,00	257,35	113,35	319,68
4	Mošćenice	995/1	A. Starčevića 2	6880	175742	400.829,18	58,26	113,35	72,37
5	Petrinja	6488/7	S. Radića 320B	172	817	34.428,71	200,17	119,45	235,94
6	Petrinja	266	Braće Hanžek 19	1598	1978	524.583,93	328,28	119,45	386,95
7	Petrinja	1822/3	A. Šenoe 6	104	176	48.000,00	461,54	115,71	561,62
8	Petrinja	1374/2	Sisačka 116	2734	33458	734.270,85	268,57	122,82	307,89
9	Petrinja	4214/1	V. Mačeka 47	835	1564	550.756,50	659,59	132,32	701,86
*	Petrinja	2254	Matije Gupca 76	361,03	979			140,80	354,64

međuvr.izj.	OOVK	izjedn.	ena povoljn	izjedn.	n2 zemljiš	izjedn.
90,63	0,30	217,52	0,80	271,90	1,20	226,58
514,84	0,73	507,79	1,00	507,79	1,00	507,79
319,68	0,30	767,22	0,80	959,03	1,20	799,19
72,37	0,31	168,08	0,70	240,12	1,30	184,71
235,94	0,48	353,92	0,80	442,39	1,00	442,39
386,95	0,72	386,95	0,90	429,94	0,90	477,72
561,62	0,52	777,62	1,00	777,62	1,00	777,62
307,89	0,57	388,91	0,80	486,14	1,30	373,95
701,86	0,61	828,42	1,20	690,35	1,00	690,35
354,64	0,72		1,00		1,00	497,81

10. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. Značajnim odstupanjima u postupku procjene se smatraju rezultati koji odstupaju više od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Značajno odstupanje je također kada pojedinačno odstupanje kupoprodajne cijene bude veće od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

međuvr.izj.	OOVK	izjedn.	ena povoljn	izjedn.	m2 zemljiš	izjedn.	statist+-30%	izjedn.
90,63	0,30	217,52	0,80	271,90	1,20	226,58	0,00	0,00
514,84	0,73	507,79	1,00	507,79	1,00	507,79	1,00	507,79
319,68	0,30	767,22	0,80	959,03	1,20	799,19	1,00	799,19
72,37	0,31	168,08	0,70	240,12	1,30	184,71	0,00	0,00
235,94	0,48	353,92	0,80	442,39	1,00	442,39	1,00	442,39
386,95	0,72	386,95	0,90	429,94	0,90	477,72	1,00	477,72
561,62	0,52	777,62	1,00	777,62	1,00	777,62	1,00	777,62
307,89	0,57	388,91	0,80	486,14	1,30	373,95	0,00	0,00
701,86	0,61	828,42	1,20	690,35	1,00	690,35	1,00	690,35
354,64	0,72		1,00		1,00	497,81		615,84

Evaluacijom pribavljenih podataka i temeljem prikaza u gornjoj tablici, a nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja procjenjujem sadašnju tržišnu vrijednost predmetne poslovne zgrade (uključena vrijednost zemljišta) na: 615,84 Eur/m2.

Predmetna vrijednost je aritmetička sredina obrađenih podataka.

Ukupna vrijednost nekretnine k.č.br. 2254, k.o.Petrinja:

$$361,03 \text{ m}^2 \times 615,84 = \mathbf{222.336,72 \text{ Eur.}}$$

Napomena:

Iskazivanje utjecaja održivog vijeka korištenja građevina prema postupku faktora korištenja kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima korištenja, sve prema Prilogu 9, 10 Pravilnika, je uključeno u interkvalitativno izjednačenje.

Usporedba lokacije je izostavljena jer se radi o nekretninama koje su smještene na srodnim lokacijama.

b) građevinsko zemljište M1 – k.č.br. 2289/1, k.o. Petrinja

Prema Planu približnih vrijednosti od 1.01.2021. za obližnji cjenovni blok, vrijednost građevinskog zemljišta u zoni M1 iznosi 10,00 Eur/m2.

Međuvremensko izjednačenje:

$$10,00 \times I \text{ (dan vrednovanja) } / I \text{ (1.01.2021.)} = 10,00 \times 140,80 / 115,71 = 12,17 \text{ Eur/m}^2$$

Ukupno građevinsko zemljište:

$$16 \text{ m}^2 \times 12,17 \text{ Eur/m}^2 = \mathbf{194,72 \text{ Eur}}$$

Napomena:

Predmetno zemljište je u naravi put kao posjednik upisano: MJESNA ZAJEDNICA PUTEVI, PETRINJA.

SVEUKUPNO (a+b) : 222.531,44 Eur

veling d.o.o. SUDSKA VJEŠTAČENJA IZ PODRUČJA GRADITELJSTVA I PROCJENE

URED: LIČKA UL.33,10000ZAGREB tel.01/6111581, email: veling@zg.t-com.hr IBAN: HR1223600001101352122

11. ZAKLJUČAK I OVJERA VJEŠTAKA

Kao rezultat poredbene metode iskazujem konačnu procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnina upisanih u zk.ul. 512, k.o. Petrinja u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Sisku, ZK odjel Petrinja:

- a) k.č.br. 1517/2 POSLOVNA ZGRADA ULICA MATIJE GUPCA površine 287 m2 i DVORIŠTE ULICA MATIJE GUPCA površine 692 m2

na: **222.336,72 Eur**

- b) k.č.br. 1517/1 ORANICA ULICA MATIJE GUPCA površine 16 m2

na: **194,72 Eur**

sveukupno (a+b): **222.531,44 Eur.**

Izjava vještaka:

Usluga pružena od strane vještaka je obavljena sukladno pozitivnim propisima RH. Djelovala sam kao neovisna stranka.

Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima i procijenjenoj tržišnoj vrijednosti.

Pretpostavljam točnost podataka koje sam uzela kao dokumentaciju za izradu procjene. Sav radni materijal i dokumentacija nastala za vrijeme trajanja zadatka je imovina vještaka.

U Zagrebu, 21.02.2023.

Milena Polimac Rođak, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak građevinske struke
i za procjenu nekretnina