



Tržišna vrijednost nekretnina procijenjena je na
dan 07.02.2023. godine u visini

209.000,00 €

(1.574.710,50 kn)

PROCJEMBENI ELABORAT

SVRHA: sudska prodaja

NEKRETNINA: upisana u zk. ul. broj 6061, k.o. Petrinja na k.č.br. 5330/2 (zk.č.br. 5356)
zgrada u krčina 539 m², livada u krčina 7603 m², sveukupne površine 8142 m²

LOKACIJA: ULICA MATIJE ANTUNA RELJKOVIĆA 27, PETRINJA 44250

NARUČITELJ: HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA d.d. u stečaju
OIB: 96667257878, RADNIČKA CESTA 204, ZAGREB 10000

Sisak, 07. veljače 2023. godine

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina:

Nenad Rajković, ing. građ.



SADRŽAJ:

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU
2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA
3. ZADATAK
- 3.1. OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA
- 3.1.1. GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
- 3.1.2. TEHNIČKI OPIS ZGRADA
- 3.1.3. PLANSKI STATUS
4. REZULTATI OČEVIDA S KARAKTERISTIČNIM PRILOŽENIM FOTOGRAFIJAMA
- 4.1. PODACI O PREDMETU PROCJENE
- 4.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE
- 4.3. PODACI O UVIĐAJU
5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE
6. PRIKAZ ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
8. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
- 8.1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM
- 8.2. TROŠKOVNA METODA – ZGRADE
9. ZAKLJUČAK
10. IZJAVA PROCJENITELJA
11. PRILOZI

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU



Republika Hrvatska
Županijski sud u Sisku
Ured predsjednice

Broj 4-Su-803/21.-6
U Sisku 18. siječnja 2022.

Predsjednica Županijskog suda u Sisku Blažena Ereš, odlučujući povodom zahtjeva Nenada Rajkovića 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

I. Nenad Rajković, ing. građevinarstva, OIB: 05626429703, s prebivalištem u Sisku, Ulica kneza Trpimira 14, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, na vrijeme od četiri godine, zaključno do 18. siječnja 2026.

II. 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

1. Nenad Rajković, ing. građevinarstva, podnio je ovom sudu dana 7. prosinca 2021. zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, u roku propisanom u članku 12. stavak 2. Pravilnika. Uz zahtjev je priložio rješenje iz prethodnog mandata i dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika.

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

3. Slijedom navedenog odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

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

DNA:

1. Nenad Rajković, Ulica kneza Trpimira 14, Sisak
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

PREDSJEDNICA SUDA
Blažena Ereš

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENJE STRUČNE LITERATURE

Građevinski propisi :

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17 i 14/19)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 67/2019)
Pravilnik o energetske certifikiranju zgrada (NN 88/17) HRN EN ISO 9836/2011
(izračun površina zgrada)
Prostorni planovi JLS
Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i
Normativi RH za građevinarstvo
Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
European Valuation Standards (EVS).blue book 8. izdanje (TEGoVA)
Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina
(autor Vladimir Krtalić, izdavač: Hrvatsko društvo sudskih vještaka)
Generalni urbanistički plan uređenja grada Petrinja
„Službeni vjesnik“ Grada Petrinje br. 10/07, 08/08, 42/08, 17/12, 14/13, 18/15, 48/16, 69/19, 62/20 i 71/21)

Propisi o vlasništvu

(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, pročišćeni tekst NN br. 81/2015.)

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 i 108/17)

3. ZADATAK

Na zahtjev i narudžbu stečajnog upravitelja za klijenta HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA D.D. u stečaju, OIB: 96667257878, RADNIČKA CESTA 204, ZAGREB 10000, izvršio sam istraživanje kako bi izrazio mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine upisane u zk. ul. broj 6061, k.o. Petrinja na k.č.br. 5330/2 (odgovara zk.č.br. 5356), zgrada u krči od 539 m² i livada u krči od 7603 m², sveukupne površine 8142 m²

Dan vrednovanja: 07.02.2023. godine

Dan kakvoće : 07.02.2023. godine

3.1. OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

3.1.1. Građevinsko zemljište k.č.br. 5330/2, k.o. Petrinja (odgovara zk.č.br. 5356) u z.k. ulošku broj 6061, k.o Petrinja

Zemljište označeno kao k.č.br. 5330/2, k.o. Petrinja (odgovara zk.č.br.5356) u z.k. ulošku broj 6061, k.o. Petrinja, nalazi se u Gradu Petrinja u Ulici Matije Antuna Reljkovića 27. Nekretnina se odnosi na građevinsko zemljište s kulturom livada, a u naravi čini izgrađeno zemljište s zgradom i nadstrešnicom skladišne namjene, te zgradom s uredskim prostorom. Zemljište je dijelom uređeno i asfaltirano na mjestu izgrađenog skladišnog prostora, kao manipulativne površine u funkciji trgovine građevinskog materijala.

Zemljište se nalazi u granicama obuhvata Generalnog urbanističkog plana uređenja Grada Petrinje („Službeni vjesnik“ Grada Petrinje br. 10/07, 08/08, 42/08, 17,12, 14,13, 18,15, 48,16, 69,19, 62/20 i 71/21).

Ukupna površina zemljišta iznosi 8142 m².

Komunalna opremljenost: asfaltirana ulica, javni vodoopskrbni i kanalizacijski sustav, te elektro i telekomunikacijska mreža.

Zemljište je uređeno, ali slabo održavano, te je ograđeno žičanom ogradom na metalnim stupovima.

Redni broj	Broj katastarske čestice	Površina u m ²	Namjena zemljišta prema GUP Grada Petrinja
1.	5330/2	8142,00	građevinsko zemljište
UKUPNO:		8142,00	
SVEUKUPNO:		8142,00	

3.1.2. Tehnički opis zgrada

Predmetne zgrade smještene su u Ulici Matije Antuna Reljkovića na kućnom broju 27 u Gradu Petrinja. Zgrade su izgrađene kao poluugrađene građevine, visine prizemlja (P).

Zgrada 1 – skladište građevinskih proizvoda

Zgrada 1 tlocrtnih dimezija 31,30 x 9,75 m svojom dužom stranom smještena je uz jugoistočnu među na k.č.br. 5330/2 (odgovara zk.č.br.5356), k.o Petrinja, orijentirana u smjeru sjeveroistok - jugozapad. Izgrađena je kao nadstrešnica zatvorena s tri strane. Temelji zgrade su betonski s armiranobetonskom podnom pločom. Nosivi sustav građevine čine armiranobetonski stupovi. Ispunu između AB stupova čine zidovi od šuplje opeke ukrućeni horizontalnim serklažima. Krovnu

konstrukciju čine metalni rešetkasti nosači naslonjeni na AB stupove. Krovšte je dvostrešno, prekriveno pločama profiliranog lima. Na zgradi je izveden sustav odvodnje oborinskih voda putem horizontalnih poluokruglih i vertikalnih okruglih žlijebova. Vanjska stolarija bravarska ostakljena običnim staklom. U unutrašnjosti se nalazi zatvoreni volumen u funkciji sanitarnog čvora dimenzija 3,00 x 3,00 m, čiji su zidovi zidani šupljom opekam na podnoj AB ploči te su ukruženi stropnom AB pločom. Vrata su drvena. Zidovi u unutrašnjosti nisu obrađivani. U zgradi je izveden sustav videonadzora.

Građevinsko stanje: dobro

Održavanje: dobro

Zgrada 2 – nadstrešnica (skladišna namjena)

Zgrada 2 – nadstrešnica ima namjenu skladištenja građevinskih proizvoda, razvedenog tlocrta koji svojim oblikom podsjeća na slovo „J“, svojom dužom stranom smještena je uz istočnu među na k.č.br. 5330/2 (odgovara z.k.č.br. 5356), k.o. Petrinja, orjentirana u smjeru sjeverozapad-jugoistok. Građevina je većim dijelom izvedena kao nadstrešnica, a manji dio prema jugoistočnoj međi izveden je kao zidana zgrada visine prizemlja (P). Konstruktivni sustav čine drveni i armiranobetonski stupovi na betonskim stopama. Krovna konstrukcija je drvena, dvostrešna. Krovšte je prekriveno pločama trapeznog lima. Građevina je zatvorena s tri strane. S istočne strane zatvorena je zidanim zidom od pune opeke, sa sjeverne strane je daščana oplata, a sa zapadne strane zatvorena je gustom plastičnom mrežom. Zatvoreni zidani dio građevine izveden je na betonskim temeljima s vanjskim nosivim zidovima zidanim punom opekam u produženom cementnom mortu. Krovna konstrukcija je drvena, dvostrešna, prekrivena pločama trapeznog lima.

Građevinsko stanje: dobro

Održavanje: dobro

Zgrada 3 – kancelarije

Zgrada 3 je zidana prizemnica, max. tlocrtnih dimenzija 10,85 x 4,40 m, smještena uz jugozapadnu među. S južne (kraće) strane izvedena je drvena nadstrešnica jednostrešnog krovšta, tlocrtnih dimenzija 4,85 x 3,95 m. Temelji zgrade su betonski trakasti temelji s tankom betonskom podnom pločom. Nosivi sustav čine zidovi zidani šupljom opekam u produženom cementnom mortu. Stropna ploča je armiranobetonska. Krovšte je drveno, dvostrešno, nesimetrično, prekriveno limenim profiliranim pločama. Na zgradi je izveden sustav odvodnje krovne vode putem horizontalnih i vertikalnih žlijebova iz pocinčanog lima. Zidovi u unutrašnjosti su žbukani grubom i finom žbukom. Završna obrada podova su „vinil“ ploče. Vanjska i unutrašnja stolarija je drvena ostakljena običnim staklom. Pročelja su djelomično obrađena grubom i finom žbukom i završno obrađena špricanom dekorativnom žbukom (hirofa).

Građevinsko stanje: dobro

Održavanje: dobro

Položaj predmetne nekretnine



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>

3.1.3. Planski status:

Zemljište se nalazi unutar obuhvata Generalnog urbanističkog plana Grada Petrinje ("Službeni vjesnik" Grada Petrinje br. 10/07 i 08/08, izmjene i dopune 42/08, 12/11, 17/12, 14/13, 18/15 i 48/16, 69/19, 62/20, 71/21, 79/22).

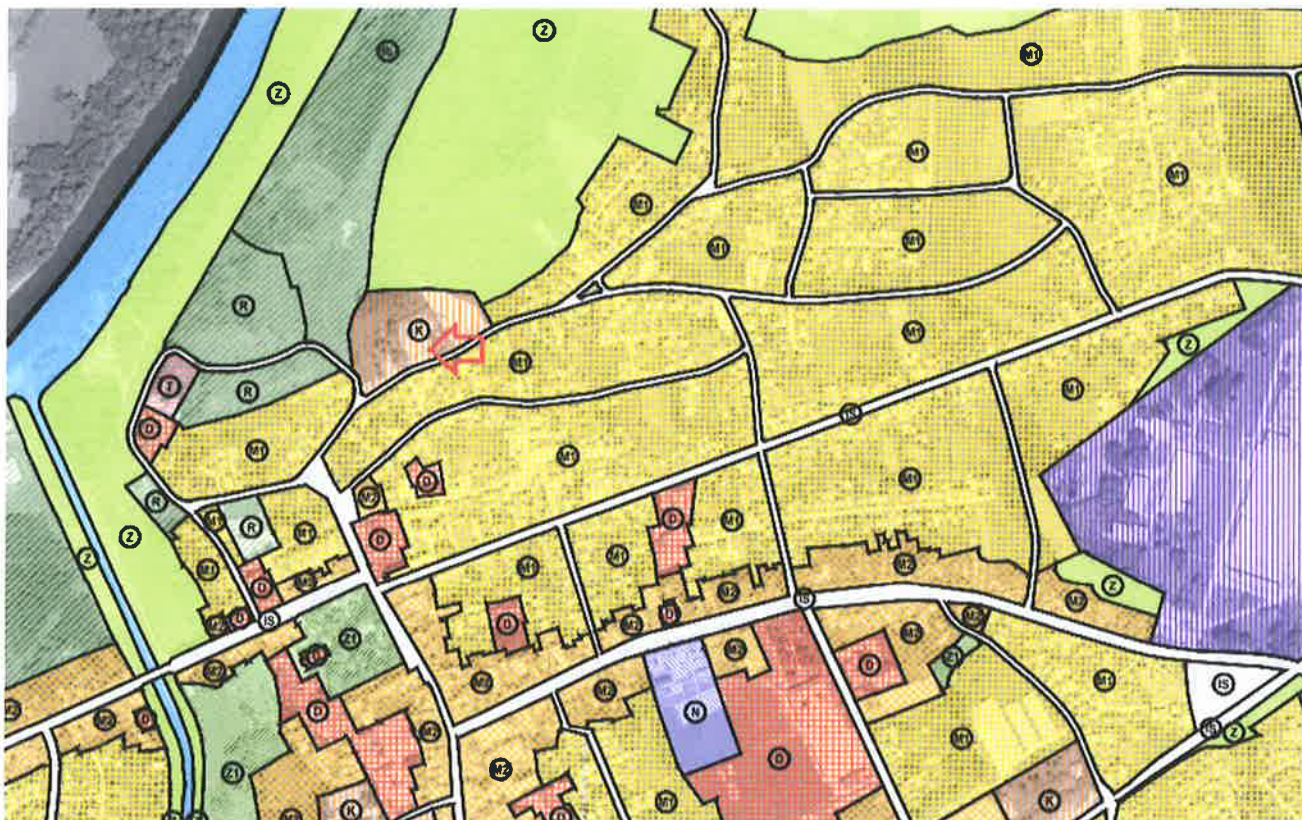
Sukladno kartografskom prikazu 1. korištenje i namjena prostora zemljište označeno kao 5330/2 (zk.č.br. 5356) k.o. Petrinja nalazi se u zoni (K) gospodarske namjene – poslovna.

U zonama gospodarskih djelatnosti pretežito proizvodne namjene i u zonama gospodarskih djelatnosti pretežito poslovne namjene predviđena je gradnja:

- poslovnih i proizvodnih građevina čiste industrije, servisne i zanatske djelatnosti
- skladišta i servisa
- poslovnih, upravnih, uredskih, uslužnih, komunalno
- servisnih, trgovačkih i pratećih građevina
- ostalih djelatnosti koje svojim postojanjem i radom ne otežavaju i ugrožavaju ostale funkcije i čovjekovu okolinu u naselju.

U sklopu zona gospodarskih djelatnosti pretežito proizvodne i pretežito poslovne namjene veličina građevnih čestica ne može biti manja od 3.000 m² za proizvodnu industrijsku namjenu, odnosno 500 m² za poslovnu i proizvodnu zanatsku namjenu.

Širina građevne čestice iz stavka 1. ovog članka ne smije biti manja od 20,0 m. Veličina građevnih čestica iz stavka 1. ovog članka može biti i manja kod interpolacija na postojećim parcelama.



Izvod iz Generalnog urbanističkog plana uređenja Grada Petrinje – kartografski prikaz 1. korištenje i namjena površina

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA	
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA - KAMP
	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
	ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA - LETJELIŠTE
	JAVNE ZELENE POVRŠINE
	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
	ŠUMSKE POVRŠINE

GRAD PETRINJA	
Naziv prostornog plana: VI. IZMJENE I DOPUNE GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA PETRINJE	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA	
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5000
Odluka Gradskog vijeća Grada Petrinje o Izradi VI. izmjene i dopuna Generalnog urbanističkog plana grada Petrinje: "Službeni vjesnik", broj 15/20, 44/20, 70/20 - ispravak i 03/21	Odluka Gradskog vijeća Grada Petrinje o donošenju VI. izmjene i dopuna OUP-a grada Petrinje: "Službeni vjesnik", broj 71/21
Javna rasprava objavljena je: 3. rujna 2021. godine	Javni uvid održan: od 6. do 17. rujna 2021. godine
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
M.P.	Ivan Begić, dipl. iur.
<p>Mišljenje na plan:</p> <p>JAVNA USTANOVA ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE SISAČKO - MOSLAVAČKE ŽUPANIJE klasa: 350-02/20-02/12, urbroj: 2176-117-03-21-10 od 14. listopada 2021. godine (brojem članka 107. Zakona o prostornom uređenju, NN 153/13, 68/17, 154/18, 28/19 i 88/19)</p> <p>Pravna osoba koja je izradila plan:</p>	
Pečat pravne osobe koja je izradila plan:	Odgovorna osoba:
M.P.	Tomislav Dolečki, dipl. ing. arh.
Pečat odgovorne voditeljice izrade plana:	Odgovorna voditeljica izrade Načrta prijedloga VI. izmjene i dopuna OUP-a grada Petrinje
M.P.	Neda Kaminski - Kirš, dipl. ing. arh. ovlaštena arhitekta urbanistica Sudružja u izradi plana:
<p>Sudružni tim u izradi plana:</p> <p>1. Neda Kaminski - Kirš, dipl. ing. arh. 2. Tomislav Dolečki, dipl. ing. arh. 3. mr.sc. Zrinka Tadić, dipl. ing. arh. 4. Dora Dolečki Glasinović, dipl. ing. arh.</p>	<p>1. Igor Grubišić, dipl. ing. građ. 2. Barbara Vajčić, dipl. oec. 3. Josip Stečić, dipl. iur.</p>
Pečat Gradskog vijeća Grada Petrinje:	Predsjednik Gradskog vijeća Grada Petrinje:

4. REZULTATI OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM NEKRETNINE

Datum procjene vrijednosti: 07.02.2023. godine
Datum procjene kvalitete: 07.02.2023. godine
Datum uviđaja: 04.02.2023. godine

4.1. Podaci o predmetu procjene

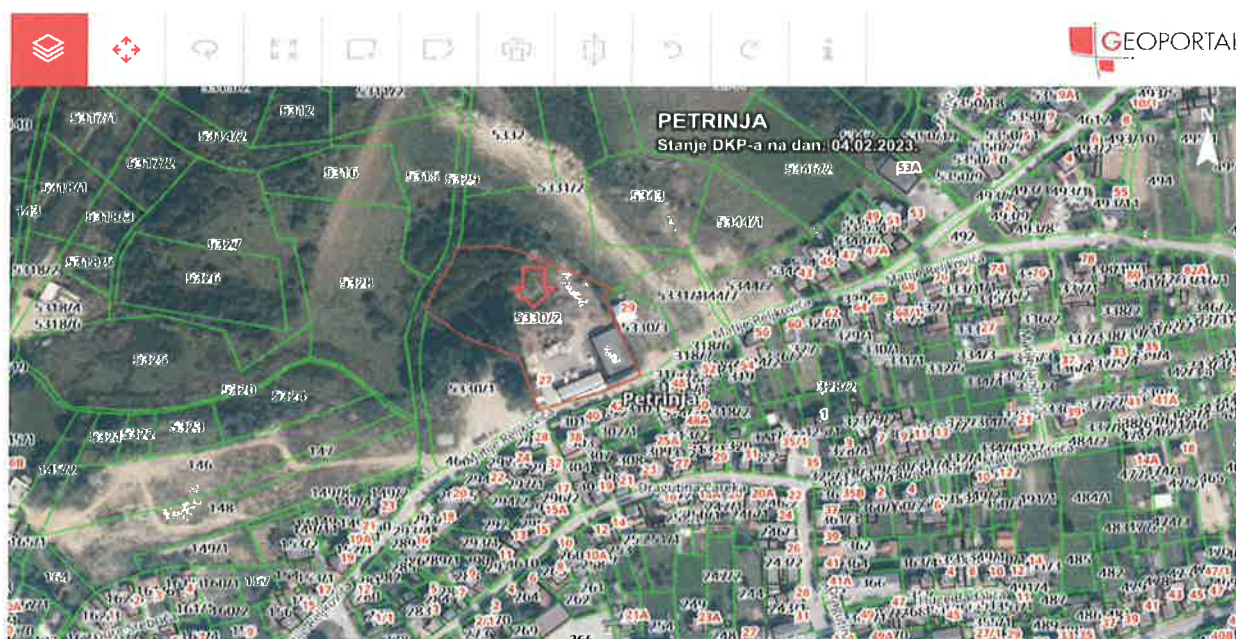
Predmet procjene	građevinsko zemljište s pripadajućim zgradama skladišne namjene (zgrada, nadstrešnica i kancelarijski prostor)
Adresa nekretnine	Ulica Matije Antuna Reljkovića 27, 44 250 Petrinja
Podaci iz zemljišne knjige	Općinski sud Sisak; ZK odjel Petrinja Broj ZK uložka 6061, k.o. Petrinja
Legalitet	prilikom očevida nije predložen akt za dokaz legalnosti zgrada i nadstrešnice

4.2. Identifikacija nekretnine

Nekretnina (predmet procjene) se nalazi u Gradu Petrinja. Petrinja je grad u Sisačko-moslavačkoj županiji, smješten je na desnoj obali rijeke Kupe, na ušću Petrinjčice i većinom obuhvaća brežuljkaste predjele Hrastovačke i Zrinske gore te manje ravničarske uz rijeku Kupu i Petrinjčicu. Upravni prostor Grada Petrinje uglavnom je ruralnog karaktera te ga okružuju gradovi Sisak na istoku i Grad Glin na jugozapadu te općine Lekenik, Donji Kukuruzari i Dvor.

Lokacijski, nekretnina je pozicionirana u širem centru grada na desnoj obali rijeke Petrinjčice u Ulici Matije Antuna Reljkovića. Ulica Matije Antuna Reljkovića prema jugozapadu ima spoj na glavnu prometnicu kroz grad - Ulicu Matije Gupca, koja povezuje Petrinju s Gradom Glinom, a ista istočno povezuje Grad Petrinju i Sisak, kao regionalno središte Sisačko – moslavačke županije.

Na lokaciji nema utjecaja buke, niti zagađenosti zraka.



Izvor: <http://www.geoportal.dgu.hr>

4.3. Podaci o uviđaju s priloženim karakterističnim fotografijama

Očevid na licu mjesta izvršen je od strane ovlaštenog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Očevidom je izvršen vanjski pregled nekretnine i neposrednog okruženja.

Na uviđaju korištena dokumentacija:

- E izvadak iz zemljišne knjige
- E izvod iz katastarskog plana
- E posjedovni list
- Geoportal

FOTODOKUMENTACIJA



Slika 1: zgrada 1 - skladište



Slika 2: zgrada 1 – skladište



Slika 3: zgrada 1 - unutrašnjost



Slika 4: zgrada 1 – unutrašnjost



Slika 5: zgrada 1 - unutrašnjost



Slika 6: zgrada 1 – sanitarni čvor



Slika 7: zgrada 1 – sanitarni čvor



Slika 8: zgrada 2 – nadstrešnica



Slika 9: zgrada 2 – nadstrešnica



Slika 10: zgrada 2 – unutrašnjost



Slika 11: zgrada 2 – unutrašnjost



Slika 12: zgrada 3 – kancelarije



Slika 13: zgrada 3 – kancelarije



Slika 14: zgrada 3 – unutrašnjost



Slika 15: zgrada 3 – unutrašnjost



Slika 16: zgrada 3 – unutrašnjost



Slika 17: dvorište



Slika 18: dvorište



Slika 19: dvorište



Slika 20: dvorište



Slika 21: dvorište



Slika 22: dvorište

UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

To su pravna i stvarna fizikalno-tehnička svojstva, položaj nekretnine i druga svojstva, a primarno obuhvaćaju kategoriju zemljišta, vrstu i mjeru građevinskog korištenja, prava i terete koji utječu na vrijednost, doprinose, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine.

Stanje nekretnine (obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost)

- Dobra lokacija – u blizini glavne prometnice – Ulica Matije Gupca
- Kategorija građevinskog zemljišta: prva kategorija
- Prva komunalna zona grada.

Predmet procjene je građevinsko zemljište te dvije izgrađene zgrade i nadstrešnica, namjene skladišta građevinskog materijala

MOGUĆNOST GRADNJE	Sukladno Generalnom urbanističkom planu uređenja Grada Petrinja pretpostavka je da neće doći do povećanja zgrade.
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	prva kategorija
VRSTA I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA: IZGRAĐENOST PARCELE GRAĐEVINSKA (BRUTO) POVRŠINA VOLUMEN BROJ ETAŽA GODINA IZGRADNJE GODINA REKONSTRUKCIJE	mješovita izgrađena 314,18 m ² 333,98 m ³ 1 1996. -
PRAVA I TERETI	sukladno upisu u ZK
ZONA ZA OBRAČUN KOMUNALNOG DOPRINOSA	prva
POLOŽAJNA OBILJEŽJA: PROMETNA POVEZANOST	odlična
POLOŽAJ STAMBENIH ZGRADA POLOŽAJ POSLOVNIH ZGRADA UDALJENOST OD CENTRA GRADA BLIZINA JAVNOG PROMETA PARKING	odličan odličan odlična odlična na parceli
UTJECAJ BUKE	nema
UTJECAJ ZAGAĐENJA ZRAKA	nema
MOGUĆNOST GRADNJE	Sukladno Generalnom urbanističkom planu uređenja Grada Petrinja pretpostavka je da neće doći do povećanja zgrade.
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	prva kategorija
VRSTA I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA: IZGRAĐENOST PARCELE GRAĐEVINSKA (BRUTO) POVRŠINA VOLUMEN BROJ ETAŽA GODINA IZGRADNJE GODINA REKONSTRUKCIJE	mješovita izgrađena 248,42 m ² 329,84 m ³ 1 1972. 2019
PRAVA I TERETI	sukladno upisu u ZK
ZONA ZA OBRAČUN KOMUNALNOG DOPRINOSA	prva
POLOŽAJNA OBILJEŽJA: PROMETNA POVEZANOST	odlična
POLOŽAJ STAMBENIH ZGRADA POLOŽAJ POSLOVNIH ZGRADA UDALJENOST OD CENTRA GRADA BLIZINA JAVNOG PROMETA PARKING	odličan odličan odlična odlična na parceli
UTJECAJ BUKE	nema
UTJECAJ ZAGAĐENJA ZRAKA	nema

MOGUĆNOST GRADNJE	Sukladno Generalnom urbanističkom planu uređenja Grada Petrinja pretpostavka je da neće doći do povećanja zgrade.
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	prva kategorija
VRSTA I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA: IZGRAĐENOST PARCELE GRAĐEVINSKA (BRUTO) POVRŠINA VOLUMEN BROJ ETAŽA GODINA IZGRADNJE GODINA REKONSTRUKCIJE	mješovita izgrađena 64,74 m ² 156,68 m ³ 1 1972. 1996
PRAVA I TERETI	sukladno upisu u ZK
ZONA ZA OBRACUN KOMUNALNOG DOPRINOSA	prva
POLOŽAJNA OBILJEŽJA: PROMETNA POVEZANOST	odlična
POLOŽAJ STAMBENIH ZGRADA POLOŽAJ POSLOVNIH ZGRADA UDALJENOST OD CENTRA GRADA BLIZINA JAVNOG PROMETA PARKING	odličan odličan odlična odlična na parceli
UTJECAJ BUKE	nema
UTJECAJ ZAGAĐENJA ZRAKA	nema

5. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj.

Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada.

Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnina gdje je sve veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je, razumljivo, ponajviše utjecao na tržište centra Zagreba.

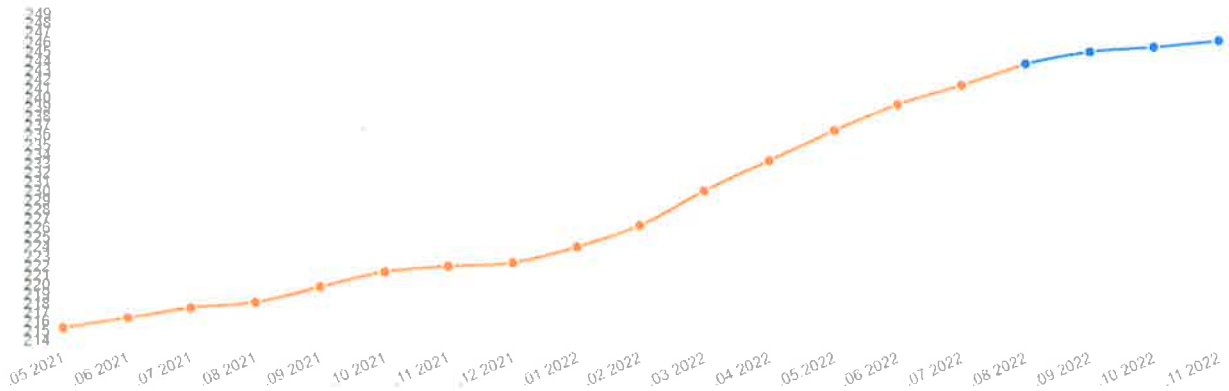
Osjeća se povećana živost u priobalju kako su epidemiološke mjere oslabile i kako se povećavao broj cijepljenih. Povećanim dolaskom državljana EU u Hrvatsku, raste i promet nekretninama kojima su kupci strani državljani. Stranci su naravno ponajviše zainteresirani za kupnju tzv. „drugog doma“ (second home), koji se podredno može staviti u turističku funkciju. Ne očekuje se razina prometa u priobalju iz 2019. godine, kada je izbrojano preko 7000 transakcija u kojima su sudjelovale strane osobe kao kupci nekretnina u RH, ali promet je svakako veći nego u 2020. godini.

I dalje se nastavlja trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.

Petrinju kao glavno središte na području "Banovine" karakterizira još uvijek slaba aktivnost na tržištu nekretnina.

BN Index

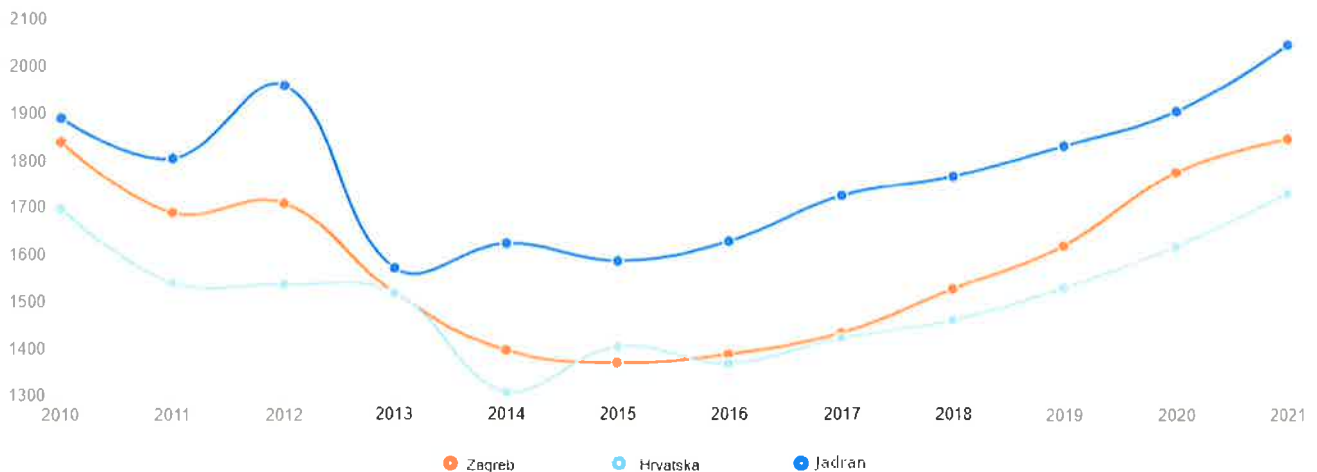
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnosti u tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



izvor: <https://www.dzs.hr/>

Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran, cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

6. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA

E- Izvadak iz zemljišne knjige - Općinski sud u Sisku; ZK odjel Petrinja

E- Izvod iz katastarskog plana

E- Prijepis posjedovnog lista

Geoportal

Osvrt na zatečeno stanje

- Na terenu je zatečeno građevinsko zemljište s izgrađene dvije zgrade s nadstrešnicom u funkciji skladišta građevinskog materijala,
- Zemljište je dijelom uređeno, na mjestu izgrađenih zgrada, a preostali dio parcele je neodržavan, obrastao šibljem i raslinjem,
- Zemljišnoknjžni vlasnik i posjednik je ista pravna osoba,
- Na nekretnini su upisane hipoteke i tereti sukladno upisu u ZK izvadak

7. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

POREDBENA METODA

PRIHODOVNA METODA

TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

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

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi).

Obrazloženje za odabir metode

Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se na izgrađenom građevinskom zemljištu koje ima obilježja zemljišta 1. kategorije. Isto tako buduće očekivano korištenje zemljišta u narednom periodu bilo bi iste namjene prema stanju prostorno planske dokumentacije i stanju sličnog zemljišta u okolini. Na čestici se nalaze dvije zgrade i nadstrešnica u funkciji trgovine građevinskog materijala, te obzirom na takve karakteristike zemljišne čestice odabrana je poredbena metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta. Za procjenu vrijednosti zgrada i nadstrešnice te građevinskih poboljšica vanjskog uređenja odabrana je troškovna metoda.

8.1. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Procjena vrijednosti zemljišta izvršena je poredbenom metodom koju smatram najprimjerenijom za ovu vrstu nekretnine.

Primjena poredbene metode je moguća iz razloga što ima dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3), dovoljno podudarna obilježja.

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se sukladno Pravilniku prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema uknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Člankom 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) određeno je da se za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka mogu pribavljati podaci iz eNekretnina i isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava ZK odjela.

Za potrebe prikupljanja podataka o prodaji sličnih nekretnina izvršen je uvid u dostupne podatke na informacijskom sustavu tržišta nekretnina (eNekretnine) o realiziranom prometu nekretnina na području na kojem se nalazi procjenjivano zemljište, te na području sličnih prigradskih naselja. Detaljnom analizom pribavljenih podataka iz daljnjeg postupka poredbne isključene su katastarske čestice koje sa procjenjivanom nekretninom nisu pokazivale dovoljno slična obilježja kao i one katastarske čestice za koje se utvrdilo da su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti (znatno odstupanje u kupoprodajnim cijenama od ostalih usporednih).

Sukladno pravilnicima iz baze podataka Informacijskog sustava tržišta nekretnina „eNekretnine“, izabrane su slijedeći podaci (za nekretnine 1, 2 i 3) za provedbu procjene uporednom metodom:

POLOŽAJ I STANJE POREDBENIH NEKRETNINA – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

1. k.č.br. 843/16, k.o. Mošćenica



Informacije	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1425817
Datum pregleda	7.2.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4379526
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.04.2021
Površina u prometu	11.622,00
Vrijednost nekretnine (KN)	612.500,00
Datum ugovora	14.10.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	<ul style="list-style-type: none">DA25NENE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	MOŠĆENIČKI LUG - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - NEIZGRAĐENI, UREĐENI DIO IZDVOJENOG GRAĐEVINSKOG PODRUČJA GOSPODARSKO NAMJENE

2. k.č.br. 3013, k.o. Lekenik



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1420791
Datum pregleda	7.2.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4458893
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.04.2021
Površina u prometu	8.299,00
Vrijednost nekretnine (KN)	342.748,70
Datum ugovora	22.12.2020

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
KRČI - GOSPODARSKA NAMJENA
I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

3. k.č.br. 3012, k.o. Lekenik



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1608009
Datum pregleda	7.2.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4680899
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.03.2022
Površina u prometu	5.858,00
Vrijednost nekretnine (KN)	250.312,34
Datum ugovora	20.09.2021

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
KRČI - GOSPODARSKA NAMJENA
I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina – građevinsko zemljište



- -procijenjivana nekretnina
- -poredbene nekretnine

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
7.2.2023	PETRINJA II - GOSPODARSKO	Petrinja	5330/2	8.142,00	G	1,0	1

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	14.10.2020	MOŠCENIČKI LUG - GOSPODARSKO	Petrinja	8,99	11.622,00	G	1,0	1
2	22.12.2020	KRCI - GOSPODARSKA NAMJENA	Lekenik	5,48	8.299,00	G	1,0	1
3	20.9.2021	KRCI - GOSPODARSKA NAMJENA	Lekenik	5,67	5.858,00	G	1,0	1

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	8,99	Petrinja	98,69	Petrinja	98,69	1,000	8,99
2	5,48	Lekenik	99,60			0,991	5,43
3	5,67	Lekenik	99,60			0,991	5,62

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	8,99	Ostalo	14.10.2020	119,45	139,65	1,169	8,18
2	5,43		22.12.2020	119,45		1,169	6,35
3	5,62		20.9.2021	122,62		1,139	6,40

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m ²)
1	8,18	1	35%	1	35%	1,000	8,18
2	6,35			1	35%	1,000	6,35
3	6,40			1	35%	1,000	6,40

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	8,18	→ 1,00 - isto	→ 1,00 - isto	→ 1,00 - isto	→ 1,00 - isto	→ 1,00 - isto	1,00
2	6,35	→ 1,00 - isto	→ 1,00 - isto	→ 1,00 - isto	→ 1,00 - isto	→ 1,00 - isto	1,00
3	6,40	→ 1,00 - isto	→ 1,00 - isto	→ 1,00 - isto	→ 1,00 - isto	→ 1,00 - isto	1,00

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	1,00	G	NE	1,0	1,00	1,00	1,00	8,18
2	1,00				1,00	1,00	1,00	6,35
3	1,00				1,00	1,00	1,00	6,40

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	8,18	17%	1,20	Zadovoljava			
2	8,35	-9%	0,83	Zadovoljava			
3	8,40	-8%	0,58	Zadovoljava			
	6,98	prosjeak	1,47	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
8,98	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	→ 1,00	8,98
1,00							

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
	8,98	8.142	58.797	427.935
Ukupno			58.797	427.935
Zaokruženo				427.000
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,534500 kn/€				


Međuvremensko izjednačenje tržišnih cijena procjenjivanog zemljišta i poredbenih zemljišta izračuti će se preko hedonističkih indeksa Hrvatske narodne banke.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small>		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65

<https://www.dzs.hr/>

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjene građevinske čestice	
Površina:	8142,00 m ²
Vrsta:	Građevinsko područje
Kategorija:	1.
Lokacija:	Ulica Matije Antuna Reljkovića 27
Dan vrednovanja: 06.02.2023. godine	

Na temelju dobivenih podataka, usporednom metodom usporedna cijena (za 1 m²) usporedivih nekretnina procjenjuje se na iznos od 6,98 €/m² (52,59 kn/m²) za građevinsko zemljište, što iznosi:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE 8142,00 m² x 6,98 €/m² = 56.797,00 € (427.935,00 kn)

TROŠKOVNA METODA - ZGRADE TRGOVINE GRAĐEVINSKOG MATERIJALA

Prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/2015), za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina potrebno je imati u vidu održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja. Tehnički vijek korištenja (vijek trajanja konstrukcije) je duži od gospodarskog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja. Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina procjenjuje se prema vrsti i obilježjima građevine, a osobito uzimajući u obzir način gradnje. Za predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina (OOVK) koriste se tablice iz Priloga 10. koji je sastavni dio Pravilnika.

Za izračun tržišne vrijednosti zgrade mješovite uporabe te građevinskih poboljšnica odabrana je troškovna metoda, a sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) kojim je propisano da je troškovna metoda, između ostalog, primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna vrijednost građevine utvrđuje se na način da se izračunaju normalni troškovi gradnje koji bi nastali gradnjom istovrijedne građevine na istoj lokaciji, a koji se zatim korigiraju odgovarajućim odbicima i dodacima zbog starosti, stupnja dovršenosti, nedostataka i šteta, te eventualno provedene modernizacije koja utječe na produženje ostatka vijeka održivog korištenja. Tako utvrđenoj vrijednosti građevine potrebno je dodati troškove priključka građevine na infrastrukturu, kao i tržišnu vrijednost pripadajućeg zemljišta.

Za utvrđenje normalnog troška građenja koristit će se podatak o etalonskoj cijeni građenja objavljen je u „Narodnim novinama“ br.100/2012 i utvrđen je u iznosu od 6.000,00 kuna po m² neto korisne stambene površine.

Međuvremenska prilagodba cijene građenja u odnosu na kolovoz 2012. godinu iznosi:

- ❖ prema Izvoru indeksa cijena stambenih objekata Državnog zavoda za statistiku, Tab. 13.1.3.:
 - ✓ Bazni indeks kolovoz 2012. iznosi 108,67
 - ✓ Bazni indeks na dan vrednovanja = 139,65
 - ✓ Korekcijski faktor = 139,65/108,67 = 1,285

Jedinični troškovi građenja: 796,34 €/m² (6.000,00 kn/m²) x 1,285 = 1.023,30 €/m² (7.710,00 kn/m²)

Uzgredni troškovi:

Doprinosi:

Komunalni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture sukladno Programu mjera za unapređenje stanja u gradskom prostoru i Odluci o komunalnom doprinosu grada. Vodni doprinos predstavlja financijska sredstva kojima vlasnici građevinskih čestica sudjeluju u financiranju gradnje objekata i uređaja vodnog gospodarstva, a obračunava se temeljem Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 73/20.). Procjenjivana nekretnina se, temeljem odredbi navedene Uredbe nalazi u I. zoni.

Obzirom na namjenu – neće se izvoditi tržišni koeficijent prilagodbe te se odabire vrijednost koeficijenta $T_f = 1,00$ koji bi odgovarao troškovnoj vrijednosti.

Odstupanja u smislu dovršenosti procjenjivane zgrade mješovite uporabe (istovjetne zgrade) u odnosu na etalonsku građevinu izraziti će se kroz postotak umanjenja odnosno kroz postotak dovršenosti građevine primjenom podataka o učešću pojedinih vrsta radova u ukupnoj količini izvedenih radova, a koji se objavljuju u Biltenu Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, izdavača Institut građevinarstva Hrvatske.

Izračun stupnja izgrađenosti, dovršenosti istovjetne zgrade – ZGRADA 1

Rb	Vrsta rada	Ukupno učešće u toškovima građenja(%) (A)	Izvedenost stavke (%) (B)	Postotak dovršenosti zgrade (%) (AxB)/100
ZEMLJANI RADOVI				
1.	Iskopi	0,28	100	0,28
2.	Nasipavanje i razastiranje	0,44	100	0,44
3.	Transporti	0,24	100	0,24
KONSTRUKCIJA I. FAZA				
1.	Betonski radovi	0,79	100	0,79
2.	Armiranobetonski radovi	7,13	50	3,57
3.	Mont. konstr. i elementi	12,26	40	4,90
4.	Armirački radovi	9,78	50	4,88
5.	Tesarski radovi	7,92	100	7,92
6.	Zidarski radovi	10,73	100	10,73
7.	Građ. Radovi i instalacije	1,20	0	0,00
KONSTRUKCIJA II FAZA				
1.	Krovopokrivački radovi	0,23	100	0,23
2.	Limarski radovi	2,38	100	2,38
3.	Stolarski radovi	6,59	0	0,00
4.	Bravarski radovi	6,02	100	6,02
5.	Staklarski radovi	0,44	100	0,44
ZAVRŠNI RADOVI				
1.	Teracerski radovi	0,22	0	0,00
2.	Keramički radovi	2,47	0	0,00
3.	Podovi	2,13	20	0,42
4.	Ličilački i soboslikarski radovi	6,21	0	0,00

ELEKTROINSTALACIJA				
1.	Jaka struja	2,97	0	0,00
2.	Razvodni uređaji	1,32	0	0,00
3.	Rasvjetna tijela	0,22	0	0,00
4.	Slaba struja, telefon	0,99	50	0,50
VODOVOD I KANALIZACIJA				
1.	Instalacije vode	3,66	100	3,66
2.	Instalacije kanalizacije	2,27	100	2,27
3.	Sanitarni uređaji armatura	2,05	100	2,05
CENTRALNO GRIJANJE I KLIMA				
1.	Instalacije centralnog grijanja	6,34	0	0,00
2.	Automatska regulacija	1,81	0	0,00
3.	Oprema klime i ventilacije	0,91	0	0,00
SVEUKUPNO		100		53,33

PODACI I PARAMETRI ZA TROŠKOVNU METODU

NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE (ETALONSKA CIJENE GRAĐENJA)

Pregledom izgrađene zgrade na adresi Ulica Matije Antuna Reljkovića 27 u Petrinji, utvrđena su odstupanja od etalonske građevine koja se odnose na kvalitetu i stupanj izvedenih radova u iznosu od 53% od etalonske građevine.

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NOVE ZGRADE (NV)

$$NV = NKP \times NTG \times Pu$$

Gdje je:

NV- građevinska vrijednost nove zgrade

NKP- 236,72 m² – netto korisna površina – utvrđena izmjerom prostorija zgrade

Pu-53% - postotak sudjelovanja pojedine cjeline, sklopova ili dijela građevine u ukupnoj cijeni građenja

NTG - 1.023,30 € (7.710,00 kn/m²) normalni troškovi gradnje po m² NKP

$$NV = 236,72 \times 1.023,30 \times 0,53$$

$$NV = 128.384,86 \text{ € (967.315,69 kn)}$$

UZGREDNI TROŠKOVI (UT 1)

$$UT1 = Kd + Vd + Ps + Pvik$$

Kd – komunalni doprinos

Vd – vodni doprinos

Ps – priključak struje

Pvik – priključak vodova i kanalizacije

$$\text{Komunalni doprinos : } 333,98 \text{ m}^3 \times 7,30 \text{ €/m}^3 = 2.438,05 \text{ € (18.369,49 kn)}$$

$$\text{Vodni doprinos: } 333,98 \text{ m}^3 \times 0,33 \text{ €/m}^3 = 110,21 \text{ € (830,38 kn)}$$

$$\text{Priključak struje: } 7,36 \text{ kW} \times 223,97 \text{ €/kW} = 1.648,42 \text{ € (12.420,01 kn)}$$

$$\text{Priključak vodovoda i kanalizacije: } 1.327,23 \text{ € (10.000,00 kn)}$$

$$\text{UKUPNO: } 5.523,91 \text{ € (41.619,90 kn)}$$

$$\text{SVEUKUPNO (UZGREDNI TROŠKOVI): } 5.523,91 \text{ € (41.619,90 kn)}$$

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINA

Održivi vijek korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjerno održavanje.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjavanjem, odnosno bitnim poboljšavanjem uvjeta uporabe.

Održivi vijek predmetne nekretnine određen je na temelju priloga 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i iznosi 60 godina.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) procenjen je prema postupku faktora korištenja (FK matrica) iz priloga 10. Pravilnika.

Nova građevinska vrijednost	236,72 m ² KP x 542,34 €/m ² /KP	128.384,86 €
Uzgredni troškovi		5.523,91 €
		133.908,77 €
Smanjenje vrijednosti zbog starosti		
Godina procjene	2023.	
Godina izgradnje	1996.	
Starost zgrade G	27 godina	
Održivi vijek trajanja konstrukcije OVK	80 godina	
Preostali vijek korištenja (godina)	53 godine	
Relativna starost (%)	27/80= 0,34 (34%)	
Odabrani faktor korištenja FK	3	
Osatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	48%; 80x0,48= 38 godina	
Zamjenska starost zgrade (godina)	80-38 =42 godine	
Linearni otpis	42/80= 0,53 (53%)	
Preostala vrijednost	1-0,53 =0,47	62.937,12 €
Reducirana ukupna vrijednost		62.937,12 €
		0,00
		0,00
Ozakonjenje nezakonito izgrađene Stambene zgrade		-
Tržišna vrijednost uz prilagodbu TV: Kf=1,0		62.937,12 €
Ukupno:		62.937,12 €

Izračun stupnja izgrađenosti, dovršenosti istovjetne zgrade – ZGRADA 2

Rb	Vrsta rada	Ukupno učešće u toškovima građenja(%) (A)	Izvedenost stavke (%) (B)	Postotak dovršenosti zgarde (%) (AxB)/100
ZEMLJANI RADOVI				
1.	Iskopi	0,28	100	0,28
2.	Nasipavanje i razastiranje	0,44	100	0,44
3.	Transporti	0,24	100	0,24
KONSTRUKCIJA I. FAZA				
1.	Betonski radovi	0,79	100	0,79
2.	Armiranobetonski radovi	7,13	40	2,85
3.	Mont. konstr. i elementi	12,26	100	12,26
4.	Armirački radovi	9,78	50	4,89
5.	Tesarski radovi	7,92	100	7,92
6.	Zidarski radovi	10,73	70	7,51
7.	Građ. Radovi i instalacije	1,20	0	0,00
KONSTRUKCIJA II FAZA				
1.	Krovopokrivački radovi	0,23	100	0,23
2.	Limarski radovi	2,38	100	2,38
3.	Stolarski radovi	6,59	100	6,59
4.	Bravarski radovi	6,02	0	0,00
5.	Staklarski radovi	0,44	0	0,00
ZAVRŠNI RADOVI				
1.	Teracerski radovi	0,22	0	0,00
2.	Keramički radovi	2,47	0	0,00
3.	Podovi	2,13	100	2,13
4.	Ličilački i soboslikarski radovi	6,21	0	0,00
ELEKTROINSTALACIJA				
1.	Jaka struja	2,97	0	0,00
2.	Razvodni uređaji	1,32	0	0,00
3.	Rasvjetna tijela	0,22	0	0,00
4.	Slaba struja, telefon	0,99	100	0,99
VODOVOD I KANALIZACIJA				
1.	Instalacije vode	3,66	0	0,00
2.	Instalacije kanalizacije	2,27	0	0,00
3.	Sanitarni uređaji armatura	2,05	0	0,00
CENTRALNO GRIJANJE I KLIMA				
1.	Instalacije centralnog grijanja	6,34	0	0,00
2.	Automatska regulacija	1,81	0	0,00
3.	Oprema klime i ventilacije	0,91	0	0,00
SVEUKUPNO		100		49,50

PODACI I PARAMETRI ZA TROŠKOVNU METODU

NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE (ETALONSKA CIJENE GRAĐENJA)

Pregledom izgrađene zgrade na adresi Ulica Matije Antuna Reljkovića 27 u Petrinji, utvrđena su odstupanja od etalonske građevine koja se odnose na kvalitetu i stupanj izvedenih radova u iznosu od 50% od etalonske građevine.

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NOVE ZGRADE (NV)

$$NV = NKP \times NTG \times Pu$$

Gdje je:

NV- građevinska vrijednost nove zgrade

NKP- 190,57 m² – netto korisna površina – utvrđena izmjerom vanjskih gabarita zgrade

Pu-50% - postotak sudjelovanja pojedine cjeline, sklopova ili dijela građevine u ukupnoj cijeni građenja

NTG - 1.023,30 € (7.710,00 kn/m²) - normalni troškovi gradnje po m² NKP

$$NV = 190,57 \times 1.023,30 \times 0,50$$

$$NV = 97.505,14 \text{ € } (734.652,48 \text{ kn})$$

UZGREDNI TROŠKOVI (UT 1)

$$UT1 = Kd + Vd$$

Kd – komunalni doprinos

Vd – vodni doprinos

$$\text{Komunalni doprinos : } 329,84 \text{ m}^3 \times 7,30 \text{ €/m}^3 = 2.407,83 \text{ € } (18.141,80 \text{ kn})$$

$$\text{Vodni doprinos: } 329,84 \text{ m}^3 \times 0,33 \text{ €/m}^3 = 108,85 \text{ € } (820,13 \text{ kn})$$

$$\text{UKUPNO: } 2.516,68 \text{ € } (18.961,93 \text{ kn})$$

$$\text{SVEUKUPNO (UZGREDNI TROŠKOVI): } 2.516,68 \text{ € } (18.961,93 \text{ kn})$$

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINA

Održivi vijek korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjerno održavanje.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjavanjem, odnosno bitnim poboljšavanjem uvjeta uporabe.

Održivi vijek predmetne nekretnine određen je na temelju priloga 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i iznosi 80 godina.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) procenjen je prema postupku faktora korištenja (FK matrica) iz priloga 10. Pravilnika.

Nova građevinska vrijednost	190,57 m ² KP x 511,65 €/m ² /KP	98.505,14 €
Uzgredni troškovi		2.516,68 €
		101.021,82 €
Smanjenje vrijednosti zbog starosti		
Godina procjene	2023.	
Godina izgradnje	1972.	
Starost zgrade G	51 godina	
Održivi vijek trajanja konstrukcije OVK	80 godina	
Preostali vijek korištenja (godina)	29 godina	
Relativna starost (%)	51/80= 0,64 (64%)	
	3	
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	42%; 80x0,42= 34 godine	
Zamjenska starost zgrade (godina)	80-34 =46 godina	
Linearni otpis	46/80= 0,58 (58%)	
Preostala vrijednost	1-0,58=0,42	42.429,16 €
Reducirana ukupna vrijednost		42.429,16 €
		0,00
		0,00
Ozakonjenje nezakonito izgrađene Stambene zgrade	-	-
Tržišna vrijednost uz prilagodbu TV: Kf=1,0		42.429,16 €
Ukupno:		42.429,16 €

Izračun stupnja izgrađenosti, dovršenosti istovjetne zgrade – ZGRADA 3 - kancelarije

Rb	Vrsta rada	Ukupno učešće u toškovima građenja(%) (A)	Izvedenost stavke (%) (B)	Postotak dovršenosti zgarde (%) (AxB)/100
ZEMLJANI RADOVI				
1.	Iskopi	0,28	100	0,28
2.	Nasipavanje i razastiranje	0,44	100	0,44
3.	Transporti	0,24	100	0,24
KONSTRUKCIJA I. FAZA				
1.	Betonski radovi	0,79	100	0,79
2.	Armiranobetonski radovi	7,13	100	7,13
3.	Mont. konstr. i elementi	12,26	100	12,26
4.	Armirački radovi	9,78	100	9,78
5.	Tesarski radovi	7,92	100	7,92
6.	Zidarski radovi	10,73	100	10,73
7.	Građ. Radovi i instalacije	1,20	0	0,00
KONSTRUKCIJA II FAZA				
1.	Krovopokrivački radovi	0,23	100	0,23
2.	Limarski radovi	2,38	100	2,38
3.	Stolarski radovi	6,59	100	6,59
4.	Bravarski radovi	6,02	30	1,80
5.	Staklarski radovi	0,44	100	0,44
ZAVRŠNI RADOVI				
1.	Teracerski radovi	0,22	0	0,00
2.	Keramički radovi	2,47	50	1,24
3.	Podovi	2,13	100	2,13
4.	Ličilački i soboslikarski radovi	6,21	100	6,21
ELEKTROINSTALACIJA				
1.	Jaka struja	2,97	0	0,00
2.	Razvodni uređaji	1,32	100	1,32
3.	Rasvjetna tijela	0,22	100	0,22
4.	Slaba struja, telefon	0,99	100	0,99
VODOVOD I KANALIZACIJA				
1.	Instalacije vode	3,66	100	3,66
2.	Instalacije kanalizacije	2,27	100	2,27
3.	Sanitarni uređaji armatura	2,05	100	2,05
CENTRALNO GRIJANJE I KLIMA				
1.	Instalacije centralnog grijanja	6,34	50	3,17
2.	Automatska regulacija	1,81	0	0,00
3.	Oprema klime i ventilacije	0,91	100	0,91
SVEUKUPNO		100		85,18

PODACI I PARAMETRI ZA TROŠKOVNU METODU

NORMALNI TROŠKOVI GRADNJE (ETALONSKA CIJENE GRAĐENJA)

Pregledom izgrađene zgrade na adresi Ulica Matije Antuna Reljkovića 27 u Petrinji, utvrđena su odstupanja od etalonske građevine koja se odnose na kvalitetu i stupanj izvedenih radova u iznosu od 85% od etalonske građevine.

GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST NOVE ZGRADE (NV)

$$NV = NKP \times NTG \times Pu$$

Gdje je:

NV- građevinska vrijednost nove zgrade

NKP- 48,26 m² – netto korisna površina – utvrđena izmjerom prostorija zgrade

Pu-85% - postotak sudjelovanja pojedine cjeline, sklopova ili dijela građevine u ukupnoj cijeni građenja

NTG - 1.023,30 € (7.710,00 kn/m²) normalni troškovi gradnje po m² NKP

$$NV = 48,26 \times 1.023,30 \times 0,85$$

$$NV = 41.976,78 \text{ € } (316.274,04 \text{ kn })$$

UZGREDNI TROŠKOVI (UT 1)

$$UT1 = Kd + Vd$$

Kd – komunalni doprinos

Vd – vodni doprinos

$$\text{Komunalni doprinos : } 153,68 \text{ m}^3 \times 7,30 \text{ €/m}^3 = 1.121,86 \text{ € } (8.452,65 \text{ kn })$$

$$\text{Vodni doprinos: } 153,68 \text{ m}^3 \times 0,33 \text{ €/m}^3 = 50,71 \text{ € } (382,07 \text{ kn })$$

$$\text{UKUPNO: } 1.172,57 \text{ € } (8.834,72 \text{ kn })$$

$$\text{SVEUKUPNO (UZGREDNI TROŠKOVI): } 1.172,57 \text{ € } (8.834,72 \text{ kn })$$

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI GRAĐEVINA

Održivi vijek korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjerno održavanje.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjavanjem, odnosno bitnim poboljšavanjem uvjeta uporabe.

Održivi vijek predmetne nekretnine određen je na temelju priloga 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i iznosi 60 godina.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) procjenjen je prema postupku faktora korištenja (FK matrica) iz priloga 10. Pravilnika.

Nova građevinska vrijednost	48,26 m ² KP x 869,80 €/m ² /KP	41.976,78 €
Uzgredni troškovi		1.172,57 €
		43.149,35 €
Smanjenje vrijednosti zbog starosti		
Godina procjene	2023.	
Godina izgradnje	1972.	
Starost zgrade G	51 godina	
Održivi vijek trajanja konstrukcije OVK	100 godina	
Preostali vijek korištenja (godina)	49 godina	
Relativna starost (%)	51/100= 0,51 (51%)	
Odabrani faktor korištenja FK	3	
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	44%; 100x0,44= 44 godine	
Zamjenska starost zgrade (godina)	100-44 =56 godina	
Linearni otpis	56/100= 0,56 (56%)	
Preostala vrijednost	1-0,56 =0,44	18.985,71 €
Reducirana ukupna vrijednost		18.985,71 €
		0,00
		0,00
Ozakonjenje nezakonito izgrađene Stambene zgrade		-
Tržišna vrijednost uz prilagodbu TV: Kf=1,0		18.985,71 €
Ukupno:		18.985,71 €

PROMETNE I MANIPULATIVNE

POVRŠINE: 2035,00 m² x 26,50 €/m² x 0,50(amortizacija) = 26.963,75 € (203.158,37 kn)

OGRADA: 140,00 m¹ x 40,00 €/m² x 0,20(amortizacija) = 1.120,00 € (8.438,64 kn)

REKAPITULACIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

NEKRETNINA	Ukupno:
ZGRADA 1 - SKLADIŠTE	62.937,12 € (474.199,74 kn)
ZGRADA 2 - NADSTREŠNICA	42.429,16 € (319.682,53 kn)
ZGRADA 3 - KANCELARIJE	18.985,71 € (143.047,83 kn)
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	56.797,00 € (427.935,00 kn)
PROMETNE I MANIPULATIVNE POVRŠINE	26.963,75 € (203.158,37 kn)
OGRADA	1.120,00 € (8.438,64 kn)
Ukupno:	209.232,74 € (1.576.464,08 kn)
Zaokruženo:	209.000,00 € (1.574.710,50 kn)

9. MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk. ul. 6061 k.o. Petrinja na k.č.br. 5330/2 (zk.č.br. 5356), zgrada u krčina 539 m2, livada u krčina 7603 m2, sveukupne površine 8142 m2, u Petrinji, Ulica Matije Antuna Reljkovića 27, kojeg dijela je Naručitelj vlasnik u cijelosti, iznosi:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA	209.232,74 € (1.576.464,08 kn)
ZAOKRUŽENO	209.000,00 € (1.574.710,50 kn)

Napomena:

Zaokruživanje je sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Uknjiženi i neuknjiženi tereti nisu predmet razmatranja u ovom eleboratu.

Sisak, 07. veljače 2023. godine

ELABORAT IZRADIO:

 Nenad Rajković ing. građ.
 Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
 procjenu nekretnina



10. IZJAVA PROCJENITELJA:

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.

1. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
2. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene
3. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti
4. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina:

Rj

Nenad Rajković
ing. graditeljstva
Sisak
Kneza Trpimira 14

Nenad Rajković ing.građ.



11. PRILOZI

- ❖ IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
- ❖ POSJEDOVNI LIST
- ❖ IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PETRINJA
Stanje na dan: 11.02.2023. 09:40

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322989, PETRINJA

Broj ZK uložka: 6061

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10409/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5356	KRČEVINA			8142	
		ZGRADA U KRČINA			539	
		LIVADA U KRČINA			7603	
		UKUPNO:			8142	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA D.D. ZA GRAĐENJE I USLUGE, OIB: 96667257878, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 204	
2.1	Zaprimljeno: 16. srpnja. 2010. Z-1914/10 Zabilježuje se odbijanje prijedloga predlagatelja Krčelić Slavice.	
3.1	Zaprimljeno 15. rujna 2013. Z-2062/2013 Na temelju Rješenja Fine Regionalnog centra Zagreb od 09. rujna 2014. godine Klasa: UP-I/110/07/14-01/7216, Urbroj: 04-06-14-7216-12, zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe, nad dužnikom Hidroelektre niskogradnja d.d. za graditeljstvo OIB 78260296240, Zeleni trg 6a, Zagreb.	
1.3	Zaprimljeno 23.09.2019.g. pod brojem Z-11162/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE BROJ ST-163/2019 17.09.2019, zabilježuje se rješenje o otvaranju stečajnog postupka na nekretninama.	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	<p>Zaprimljeno 07. ožujka 2013. Z-603/2013 Istodobno s podneskom Z-602/2013 SPOREDNA HIPOTEKA</p> <p>Na temelju Općeg Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 06. ožujka 2013. godine potvrđenog kao ovršni javnobilježnički akt, za iznos od 30.000.000,00 (slovima: tridesetmilijuna) EUR u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Privredne banke Zagreb d.d. važeće na dan plaćanja, što po srednjem tečaju HNB na dan 14. ožujka 2013. godine iznosi 227.405.880,00 (dijestodvadesetsedam milijuna četristopettisuća osamsto osamdeset) kn, sa zakonskom zateznom kamatom, određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% (slovima: petnaest posto) godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, koja teče od dana dospijeca svake pojedine tražbine pa do podmirenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove, pristojbe, troškove zastupanja, za korist:</p>	227.405.880,00 KN	
3.4	<p>Zaprimljeno 26. ožujka 2013. Z-762/2013</p> <p>Na temelju Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 11. ožujka 2013. godine, zabilježuje se da je zalog uknjižen u zk.ul. 1365 k.o. Stupnik kao glavnom uložku, koju zemljišnu knjigu vodi Općinski građanski sud u Zagrebu.</p>		
3.5	<p>Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-10409/2021</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, PUNOMOĆ PUNOMOĆ PREDLAGATELJA 23.09.2021, UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (CESIJA) 23.09.2021, TABULARNA IZJAVA 23.09.2021, PUNOMOĆ 23.09.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 23.09.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 23.09.2021</p> <p>RR CONCEPT DRUŠTVO S OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, OIB: 86304676738, INDUSTRIJSKA CESTA 12, 10314 KRIŽ</p>		na 3.1
5.			
5.1	<p>Zaprimljeno: 25. ožujka 2012. Z-740/2013</p> <p>Na temelju odredbe članka 127. stavka 1. Zakona o zemljišnim knjigama, zabilježuje se žalba Privredne banke Zagreb d.d., OIB 02535697732, Zagreb, Račkog 6, na Z-603/2013.</p>		
6.			
6.1	<p>Zaprimljeno 26.11.2015.g. pod brojem Z-9722/2015</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O OSIGURANJU OSNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 18.11.2015, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 60.000.000,00 kn (šezdeset milijuna kuna) zajedno sa zakonskim zateznim kamata, propisanim zakonom koje teku od dana dospijeca svake pojedine tražbine pa do podmirenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove, pristojbe, troškove zastupanja i sl., za korist:</p> <p>AVENUE OSTEUROPA GMBH, OIB: 16091383273, KÄRNTNER RING 5-7, 737, 1010, WIEN, AUSTRIJA</p> <p>GLJADELKIN SERGEJ, OIB: 53315489840, ULICA MIROSLAVA KRALJEVIĆA 28, 10000 ZAGREB</p>	60.000.000,00 HRK	SPOREDNA HIPOTEKA
6.4	<p>Zaprimljeno 23.12.2015.g. pod brojem Z-11038/2015</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-9722/2015</p> <p>ZABILJEŽBA, RJEŠENJE Z-43726/2015 11.12.2015, da je zalog uknjižen u zk. ul. 538 k.o. Trnje, koju zemljišnu knjigu vodi Općinski građanski sud u Zagrebu, kao glavnom uložku.</p>		na 6.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.02.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 87096/2023



Kontrolni broj: 1525939376619e7

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> 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.



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

Stanje na dan: 11.02.2023

OSS evidencijski broj: 378589/2023

IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PETRINJA (Mbr. 322989)

Posjedovni list: 10700

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA D.D. ZA GRAĐENJE I USLUGE, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 204 (VLASNIK)	96667257878

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5330/2	KRČI	8545	53		
			LIVADA	8000			
			ZGRADA	545			
Ukupna površina katastarskih čestica				8545			

Ostale katastarske čestice su kao nepotrebne ispuštene.

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

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 15259354513934f

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



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

K.o. PETRINJA
k.č.br.: 5330/2

Stanje na dan: 11.02.2023.
OSS evidencijski broj: 378589/2023

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2500



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



Kontrolni broj: 152593537cbd643

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

