

## - PROCJEMBENI ELABORAT - br. 001/25



NARUČITELJ : SPEKTAR GRADNJA d.o.o. **u stečaju, Žegoti 29/D, Kastav**  
OIB: 93214634539

NEKRETNINA : **Stambena zgrada i zemljište**

LOKACIJA : Cesta Njive 1A, 53287 Jablanac

SVRHA : **Utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnina**

DATUM: 10.01.2025.



## **SADRŽAJ :**

- RJEŠENJE
- A. UVOD
  - A. 1. Zadatak
  - A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
- B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
- C. LOKACIJA
- D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
- E. PROCJENA
  - E. 1. Dan kakvoće
  - E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
  - E. 3. Prostorno-planska dokumentacija
  - E. 4. Metoda procjene
  - E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
    - E. 5.1. Usporedne nekretnine
    - E. 5.2. Izračun vrijednosti zemljišta - poredbena metoda
    - E. 5.3. Izračun vrijednosti objekta - troškovna metoda
- F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
- G. PRILOZI
  - G. 1. Foto-dokumentacija
  - G. 2. Dokumentacija
  - G. 3. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

Tt-22/54264-2  
MBS: 081389230  
EUID: HRSR.081389230

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu - stalna služba u Karlovcu po sucu pojedincu Vesni Fundurulić-Perišin u registarskom predmetu upisa u sudski registar promjene poslovne adrese i odredbi izjave po prijedlogu predlagatelja IL.PRO društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje u graditeljstvu i procjene nekretnina, Karlovac, Pavleka Miškine 3, 09.12.2022. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

promjena poslovne adrese  
promjena odredbi izjave o osnivanju, u društvu s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom IL.PRO društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje u graditeljstvu i procjene nekretnina, sa sjedištem u Karlovcu, Trg hrvatskih branitelja 4, u registarski uložak s MBS 081389230, OIB 49825936983, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

U Karlovcu, 9. prosinca 2022. godine

S U D A C

Vesna Fundurulić-Perišin

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.





REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU  
KARLOVAC  
URED PREDSEDNIKA  
Broj: 4 Su 444/2021  
Karlovac, 12.prosinca 2022.

## RJEŠENJE

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem članka 126. st. 2. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13 i 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/2020, 21/2022) te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 61/19) dana 12.prosinca 2022.

### riješio je

Mijenja se izreka rješenja broj: 4 Su-444/2021 pod točkom I koja glasi:

"Utvrđuje se da pravna osoba tvrtka IL.PRO d.o.o. za vještačenje u graditeljstvu i procjene nekretnina, sa sjedištem u Karlovcu, Pavleka Miškine 3, OIB: 49825936983, ispunjava uvjete iz članka 4. stavak 1.i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, za obavljanje sudskih vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 godine". time da ista sada glasi:

Utvrđuje se da pravna osoba tvrtka IL.PRO d.o.o. za vještačenje u graditeljstvu i procjene nekretnina, sa sjedištem u Karlovcu, Trg hrvatskih branitelja 4, OIB: 49825936983, ispunjava uvjete iz članka 4. stavak 1.i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, za obavljanje sudskih vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 godine.

### Obrazloženje

Pravna osoba tvrtka IL.PRO d.o.o. rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu broj Su-444/2021 od 2.rujna 2021.godine, utvrđeno je da ispunjava uvjete iz članka 4.stavak 1. i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, za obavljanje sudskih vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.


Dana 12.prosinca 2022. tvrtka IL.PRO d.o.o dostavila je ovome sudu zahtjev te izvod iz Sudskog registra, kojim traži da mu se u cit. rješenju izmijeni adresa sjedišta tvrtke.

2

Kako je uvidom u izvod iz Sudskog registra broj Tt-22/54264-2 od 9.prosinca 2022 . utvrđeno da je tvrtka IL.PRO d.o.o. promijenila adresu valjalo je udovoljiti zahtjevu i riješiti kao u izreci rješenja.

**PREDSJEDNIK SUDA**  
**Ante Ujević**

Dokument je elektronički potpisan: Ante Ujević Vrijeme potpisivanja: 12-12-2022 12:18:23	DN: C=HR O=ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU 2.5.4.97=#0C1156415448522D303353932323631363230 OU=Signature S=Ujević G=Ante CN=Ante Ujević
--	---



**UPUTA O PRAVU NA ŽALBU:**

Protiv ovog rješenja stalni sudski vještak može podnijeti žalbu Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dana primitka rješenja.

**DOSTAVLJENO:**

1. IL.PRO d.o.o. Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 4
2. Općinskim sudovima-svima
3. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU  
KARLOVAC  
URED PREDSEDNIKA  
Broj: 4 Su 443/2021  
Karlovac, 12.prosinca 2022.

### RJEŠENJE

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem članka 126. st. 2. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13 i 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/2020, 21/2022) te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 61/19) dana 12.prosinca 2022.

riješio je

Mijenja se izreka rješenja broj: 4 Su-443/2021 koja glasi:

"Igor Laškarin, iz Karlovca, Pavleka Miškine 3, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počam od 5.listopada 2021. pa nadalje." time da ista sada glasi:

Igor Laškarin, iz Karlovca, Bartola Kašića 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počam od 5.listopada 2021. pa nadalje.

### Obrazloženje

Igor Laškarin, rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu broj Su-443/2021 od 2.rujna 2021.godine, ponovno je imenovan je za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Dana 12.prosinca 2022. vještak Igor Laškarin dostavio je ovome sudu zahtjev te preslik osobne iskaznice, kojim traži da mu se u rješenju o ponovnom imenovanju izmijeni adresa prebivališta.

Kako je uvidom u preslik osobne iskaznice utvrđeno da je Igor Laškarin promijenio adresu prebivališta valjalo je udovoljiti zahtjevu i riješiti kao u izreci rješenja.

PREDSEDNIK SUDA  
Ante Ujević

Dokument je elektronički potpisan:

Ante Ujević

Vrijeme potpisivanja:

12-12-2022  
12:17:46

DN:  
C=HR  
O=ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU  
2.5.4.97=#OC1156415448522D3033353932323631363230  
OU=Signature  
S=Ujević  
G=Ante  
CN=Ante Ujević



## A. UVOD

### 1. ZADATAK

Naručitelj : SPEKTAR GRADNJA d.o.o. u stečaju, Žegoti 29/D, Kastav  
Nekretnina : Stambena zgrada i zemljište  
Cesta Njive 1A, 53287 Jablanac

Upućen sam izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu, a temeljem ponude i Vašeg prihvata iste. Naglašavam, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su mi dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog G.3)

### 2. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujem da posjedujem dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravim kvalitetnu procjenu.

Potvrđujem da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveo sam pregled nekretnine, te izvršio istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradio i protumačio koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Kako bismo obostrano razumjeli procjenu i izbjegli moguće nesporazume ili dovođenje u zabludu skrećemo Vam pažnju na Prilog G.3 elaborata (Opći uvjeti procjene)

Bilo mi je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujem na ukazanom povjerenju, te Vam stojim na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

PROCJENITELJ :  
IGOR LAŠKARIN, ing. građ.  
Stalni sudski vještak iz područja  
graditeljstva i procjene nekretnina



U Karlovcu; 10.01.2025.

## B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: Stambena zgrada i zemljište  
Lokacija : Cesta Njive 1A, 53287 Jablanac  
Naručitelj: SPEKTAR GRADNJA d.o.o. u stečaju, Žegoti 29/D, Kastav  
Korisnik procjene: Naručitelj  
Dan kakvoće: 21.12.2024.  
Dan vrednovanja: 10.01.2025.  
Osnova procjene: Tržišna vrijednost  
Namjena procjene: Utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnine  
  
Regija: Regija 5 - Dalmacija  
Županija - tržišna zona: 0920 Ličko-senjska županija- zona 2  
Tržišni položaj: 2. Veliki gradovi u unutrašnjosti + more manje atraktivne lokacije  
Kategorija / tip lokacije: I / D  
Z.K. izvadak: e-izvadak od 11.01.2025  
Općinski sud: Crikvenica, zk odjel Senj

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina
K.O.	zk.ul.	z.č.br.	podul	K.O.	kč.br.	pos. list	čest (m2)
Jablanac	597	185	-	isti	isti	471	403

Opis nekretnine: pustoš Gradinica nad Jablancem  
Površina čestica: 403 m2  
Vlasnik: zk.ul. 597 1. Vlasnički dio: 1/1  
SPEKTAR GRADNJA D.O.O., KASTAV, ŽEGOTI 29/D  
Teret: IMA, prema ZK ulošku



Legalitet:

Lokacijska dozvola:

Klasa: UP/I-350-05/01-07/02-a od 09.05.2002.

Građevinska dozvola:

Klasa: UP/I-361-03/02-04/05 od 05.03.2003.

Rješenje o produženju važenja građevne dozvole

Klasa: UP/I-361-03/06-01/18 od 29.08.2006.

Podaci u ZK i Katastru nisu usklađeni nomenklaturom, ali jesu

Nekretnina nije ucrtana u katastar

Nekretnina ima direktni pristup na JPP

Energo certifikat - nije potreban

Temeljem priložene dokumentacije potvrđuje se legalnost  
predmetne nekretnine

Onečišćenja:

Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka:

Nisu uočeni vanjski izvori buke

Razvoj (dozvole):

-

Napomene:

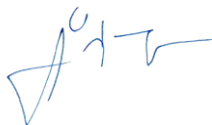
-

**Tržišna vrijednost:**

99.300,00 €

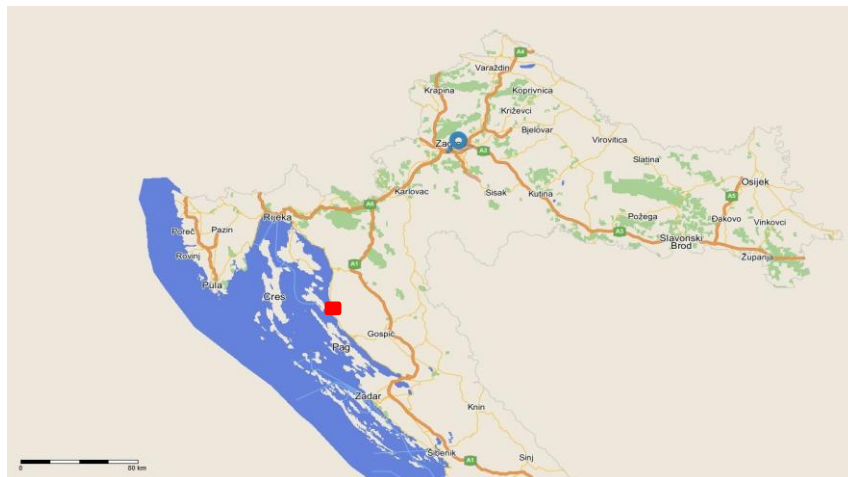
PROCJENITELJ:

Igor Laškarin



## C. LOKACIJA

### MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga. Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km<sup>2</sup>, a površina teritorijalnog mora 31.067 km<sup>2</sup> što Hrvatsku svrstava među srednjeeuropske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

### MIKRO



## D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Uslijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog stukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.

## E. PROCJENA

### 1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu sam pregledao : 21.12.2024. , te napravio fotozapis koji se nalazi u Prilogu G.1 elaborata. Nije rađen poseban izmjer i služio sam se podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

### 2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

#### PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključena
Telefon	nema
El. struja	nema
Plin	nema

#### Stambena zgrada

Godina izgradnje	2004
Godina obnove	-
Katnost	SU+PR+POTK
Temelji	betonski
Nosiva konstr.	blok opeka
Međukatna konstr.	polumontažna
Svjetla visina etaže	2,6 m
Krovna k. + pokrov	kosa / crijep
Limarija	ALU
Pročelje	neožbukano
Vanjska stolarija (prozori)	nema
Vanjska stolarija (vrata)	nema
Prostorije	kao u opisu površina
Pregradni zidovi	-
Obrada zidova	neožbukano
Obrada podova	cem. glazura
Unutarnja stolarija	nema
Grijanje	nema
Ventilacija	NE
Klima	NE
Mrežna instalacija	NE
Alarm / video nadzor	NE/NE
Ostalo	-

Stanje: Nekretnina je **izgrađena** prije 20 godina, nisu **primjećena oštećenja** koja **utječu na funkciju i vrijednost**.



### 3. GEOMETRIJSKI PODACI

#### **Brutto korisna površina (BKP)**

SUTEREN	=	21,00 m <sup>2</sup>
PRIZEMLJE	=	96,00 m <sup>2</sup>
POTKROVLJE	=	96,00 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		213,00 m <sup>2</sup>

Brutto korisna površina (BKP) = 213,00 m<sup>2</sup>

#### **Netto korisna površina (NKP)**

SUTEREN	=	17,50 m <sup>2</sup>
PRIZEMLJE	=	80,00 m <sup>2</sup>
POTKROVLJE	=	80,00 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		177,49 m <sup>2</sup>

Netto korisna površina (NKP) = 177,49 m<sup>2</sup>

Volumen objekata (BV) = 602,79 m<sup>3</sup>

#### REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

**Brutto građevinska površina (BGP)** = 213,00 m<sup>2</sup>

**Netto građevinska površina (NGP)** = 177,49 m<sup>2</sup>

Volumen objekta (BV) 602,79 m<sup>3</sup>

## 4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove, a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj, ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade.

Najprije se utvrđuje predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (FK matrica), zatim se određuju normalni troškovi gradnje istog takvog novog objekta i u konačnici se određuje smanjenje vrijednosti zbog starosti objekta.

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo poredbenom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija, a sukladno Regulativi 575 EU čl. 199 što još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m<sup>2</sup>, a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta.

## 5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina:	403 m <sup>2</sup>
Vrsta:	GZ
Mjera:	Ki = 0,8
Kategorija:	1.
Lokacija:	kč.br. 185 k.o. Jablanac
Dan vrednovanja:	10.1.2025

### IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

R.br.	Katastarska općina	Površina čestice koja se prodaje	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Kategorija zemljišta (čl. 10. Pravilnika)	Cjenovni blok/ulica	Izvor kupoprodajne cijene (izvadak Klasa / eNekretnine ID PN)
1	JABLANAC	388,44	64,36	15.6.2022	GZ	1.	KRASNO POLJE - ŠUMA - PARK PRIRODE	1761664/4844086
2	JABLANAC	345	28,85	24.2.2022	GZ	1.	KRASNO POLJE - ŠUMA - PARK PRIRODE	1618753/4678601
3	JABLANAC	12	55,42	10.6.2022	GZ	2.	KRASNO POLJE - ŠUMA - PARK PRIRODE	1812022/4908876
4	JABLANAC	3039,18	25,66	17.9.2022	GZ	1.	KRASNO POLJE - ŠUMA - PARK PRIRODE	1891086/5010038
5	JABLANAC	1212,08	49,50	18.9.2021	GZ	1.	KRASNO POLJE - ŠUMA - PARK PRIRODE	1508784/4566172

### GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA

A	B	C	D	E	F	G	
R.br.	Katastarska općina	Površina čestice koja se prodaje	Kupoprodajna cijena €/m2	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta (čl. 10. Pravilnika)	Cjenovni blok/ulica
1	JABLANAC	388 m2	64,36	GZ	Ki = 0,8	1.	KRASNO POLJE - ŠUMA - PARK PRIRODE
2	JABLANAC	345 m2	28,85	GZ	Ki = 0,8	1.	KRASNO POLJE - ŠUMA - PARK PRIRODE
3	JABLANAC	12 m2	55,42	GZ	Ki = 0,6	2.	KRASNO POLJE - ŠUMA - PARK PRIRODE
4	JABLANAC	3039 m2	25,66	GZ	Ki = 0,8	1.	KRASNO POLJE - ŠUMA - PARK PRIRODE
5	JABLANAC	1212 m2	49,50	GZ	Ki = 0,8	1.	KRASNO POLJE - ŠUMA - PARK PRIRODE

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:

Transakcija br. 2: niska cijena i preveliko analitičko odstupanje od prosjeka  
Transakcija br. 4: niska cijena i preveliko analitičko odstupanje od prosjeka

### MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

A	B	C	D	E	F	G	H	I
R.br.	k.o.	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena izjednačena po kategoriji €/m <sup>2</sup>	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	ICSN* na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor = G/F	Međuvremenski izjednačena cijena €/m <sup>2</sup> (D*H)
1	JABLANAC	388 m <sup>2</sup>	64,36	15.6.2022	151,52	188,98	1,247	80,27
2	JABLANAC	345 m <sup>2</sup>	28,85	24.2.2022	147,28	188,98	1,283	37,02
3	JABLANAC	12 m <sup>2</sup>	55,42	10.6.2022	151,52	188,98	1,247	69,12
4	JABLANAC	3039 m <sup>2</sup>	25,66	17.9.2022	155,80	188,98	1,213	31,13
5	JABLANAC	1212 m <sup>2</sup>	49,50	18.9.2021	138,18	188,98	1,368	67,70

\* izvor: Državni zavod za statistiku, Indeks cijena stambenih nekretnina ICSN, 2Q2024

### INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

A	B	C	D	E	F	G	H
R.br.	k.o.	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (D*G)
1	JABLANAC	388 m2	80,27	0,8	0,8	1,00	80,27
2	JABLANAC	345 m2	37,02	0,8	0,8	1,00	37,02
3	JABLANAC	12 m2	69,12	0,6	0,8	1,15	79,48
4	JABLANAC	3039 m2	31,13	0,8	0,8	1,00	31,13
5	JABLANAC	1212 m2	67,70	0,8	0,8	1,00	67,70

### STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

R.br.	K.O.	Površina katastarske čestice	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Međuvremenski izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Ulazi u izračun
1	JABLANAC	388 m2	15.6.2022	64,36	80,27	80,27	35,8%	21,2	447	DA
2	JABLANAC	345 m2	24.2.2022	28,85	37,02	37,02	37,4%	22,1	488	NE
3	JABLANAC	12 m2	10.6.2022	55,42	69,12	79,48	-34,4%	-20,4	415	DA
4	JABLANAC	3039 m2	17.9.2022	25,66	31,13	31,13	47,3%	28,0	783	NE
5	JABLANAC	1212 m2	18.9.2021	49,50	67,70	67,70	-14,5%	-8,6	74	DA

Prosječna cijena (€/m<sup>2</sup>): 59,12  
Standardno odstupanje (±): 21,3 35,94%  
Pravilo dva-sigma (±): 42,5

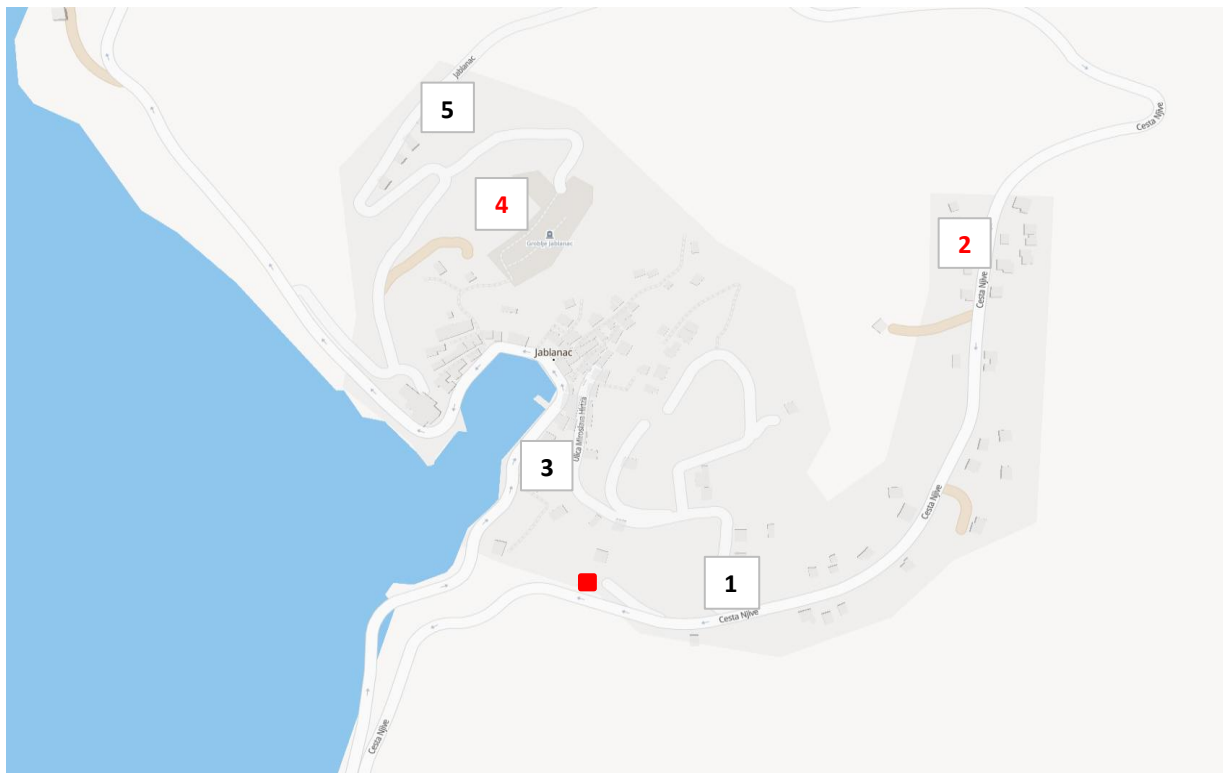
R.br.	K.O.	Površina katastarske čestice	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m <sup>2</sup>	Međuvremenski izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Ulazi u izračun
1	JABLANAC	388 m2	15.6.2022	64,36	80,27	80,27	5,9%	4,5	20	DA
3	JABLANAC	12 m2	10.6.2022	55,42	69,12	79,48	-4,8%	-3,7	13	DA
5	JABLANAC	1212 m2	18.9.2021	49,50	67,70	67,70	10,7%	8,1	66	DA

pravilo: zadovoljava zadovoljava  
pravilo odstupanja < 30% pravilo 2-sigma

Prosječna cijena (€/m<sup>2</sup>): 75,82  
Standardno odstupanje (±): 4,1 5,38%  
Pravilo dva-sigma (±): 8,2

Oznaka zk.č.br. Površina (m2)  
čestica ukupno: kč.br. 185 k.o. Jablanac 403 m2 30.600,00 €





Lokacija predmetnih i poredbenih nekretnina


#### 13.1.4.

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

**Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.**

**Users are kindly requested to state the source.**

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

### 5.3. Tržišna vrijednost (troškovna metoda)

#### 5.3.1. Stambena zgrada

Izračun predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja

FK matrica	A	B	C	
	2,5	1	1,5	odabrano FK = 2,5

starost građevine G	20 god
relativna starost G/OVK	20 %

OVK	100 god
postotak OVK	60 %
OOVK	60 god

Normalni troškovi gradnje:

$$177,49 \text{ m}^2 \times 1200 \text{ €/m}^2 = 212.991 \text{ €}$$

koeficijent dovršenosti/kvalitete= 0,45

$$\text{Cizg} = 1200 \times 0,45 = 95.846 \text{ €}$$

Smanjenje vrijednosti zbog starosti:

Godina procjene: 2024  
 Godina izgradnje (prosjeak): 2004  
 Starost zgrade: 20

OVK : 100 godina  
 Preostali vijek korištenja : 80 godina  
 Odabrani faktor korištenja FK: 2,5  
 Relativna starost : 20 %  
 OOVK : 60 %  
 60 godina

Zamjenska starost zgrade :  $100 - 60 = 40$  godina

Linearni otpis :  $40/100 = 0,40 = 40\%$   
 $1 - 0,4 = 0,60$

Preostala vrijednost za stambenu zgradu: 57.508 €

Vrijednost komunalnog doprinosa: 2.720 €  
 Cijena priključaka (struja): 0 €  
 Intelktualne usluge kod izgradnje (5% od NV): 8.520 €  
 11.240 €

**Tržišna vrijednost za stambenu zgradu: 68.747 €**

**Reducirana ukupna vrijednost :**

Građevinsko zemljište	30.600 €
Stambena zgrada	68.747 €
UKUPNO:	99.347 €
<b>Površina nekretnina:</b>	177,49 m <sup>2</sup>
Vrijednost po m <sup>2</sup> :	559,73 €/m <sup>2</sup>
<b>Tržišna vrijednost:</b>	99.347,49 €
Nova vrijednost za potrebe osiguranja (NV):	212.991,48 €

**F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK**

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za nekretninu : Stambena zgrada i zemljište

na adresi: Cesta Njive 1A, 53287 Jablanac

naručitelja: SPEKTAR GRADNJA d.o.o. u stečaju, Žegoti 29/D, Kastav

Mišljenja sam da je na dan : 10.01.2025.

- **Tržišna vrijednost (TV) nekretnine kč.br. 185 k.o. Jablanac, zaokruženo iznosi:**

**99.300,00 €**

**SUDSKI VJEŠTAK:**

**Igor Laškarin**, ing. građ.

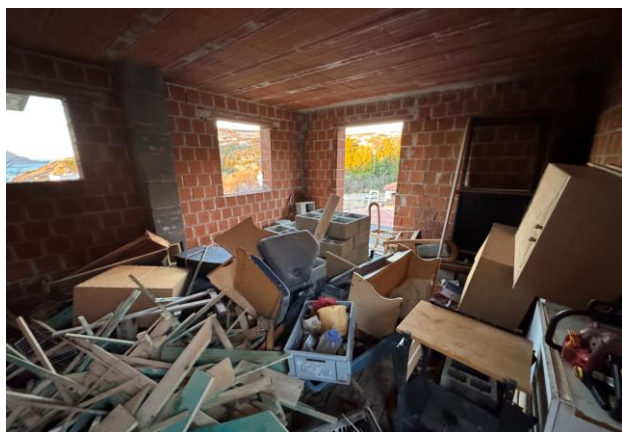
stalni sudski vještak iz područja  
graditeljstva i procjene nekretnina



## G. PRILOZI



## FOTO-DOKUMENTACIJA





**REPUBLIKA HRVATSKA**

Općinski sud u Crikvenici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SENJ  
Stanje na dan: 11.01.2025. 09:56

Katastarska općina: 325228, JABLANAC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16403/2022  
Aktivne plombe:

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 597

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	185	PUŠTOŠ GRADINICA NAD JABLANCEM		112		
		UKUPNO:		112		

**DRUGI ODJELJAK**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 17.10.2022.g. pod brojem Z-16403/2022 ZABILJEŽBA, PROGLAŠENJE ZAŠTIĆENOG PODRUČJA, OBAVIJEST ZA Z.K. - PPR 17.10.2022, PARK PRIRODE VELEBIT na k.č. 185	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SPEKTAR GRADNJA D.O.O., KASTAV, ŽEGOTI 29/D	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Primljeno 18.kolovoza 2006. br.Z-763/2006 Na temelju Ugovora o kreditu broj 301-202/2006 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 17.kolovoza 2006. soleminiziranog po javnom bilježniku Veliboru Panjkoviću iz Rijeke dne 18.kolovoza 2006. br.OV-2168/2006 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine u A I, a za kredit dodijeljen Spektar Gradnja d.o.o. iz Kastva u iznosu od 160.000.- EUR-a u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju za Hypo-Alpe-Adria bank važećem na dan korištenja kredita uz kamatu od 7,5% dekurzivno godišnje te ostale naknade i troškove za korist: <b>H-ABDUKO D.O.O., OIB: 13667298928, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b> 1.2 Temeljem članka 10 istog Ugovora o kreditu broj: 301-302/2006 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine, zabilježuje se ovršnost tražbine.	160.000,00 EUR	
2.			



**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**Katastarska općina: 325228, JABLANAC**

Verificirani ZK uložak  
**Broj ZK uložka: 597**

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 05.03.2010. broj Z-452/10  Na temelju prijedloga za ovrhu od 26. veljače 2010g. ovrhovoditelja Hypo Alpe - Adria - bank d.d Zagreb, Slavonska avenija 6 i ovosudnog rješenja o ovrsi od 2. ožujka 2010g. br. OVR-131/10 na nekretninama z.k. vlasnika Spektar Gradnje d. o.o iz Kastva, Žegoti 29/D upisanog u AI zabilježuje se ovrha utvrđivanjem vrijednosti navedene nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom, a sve radi naplate ovrhovoditeljeve novčane tražbine u iznosu od 1.254.958,99 kuna po Ugovoru o kreditu broj 301-202/2006.		ZABILJEŽBA OVRHE

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.01.2025.**



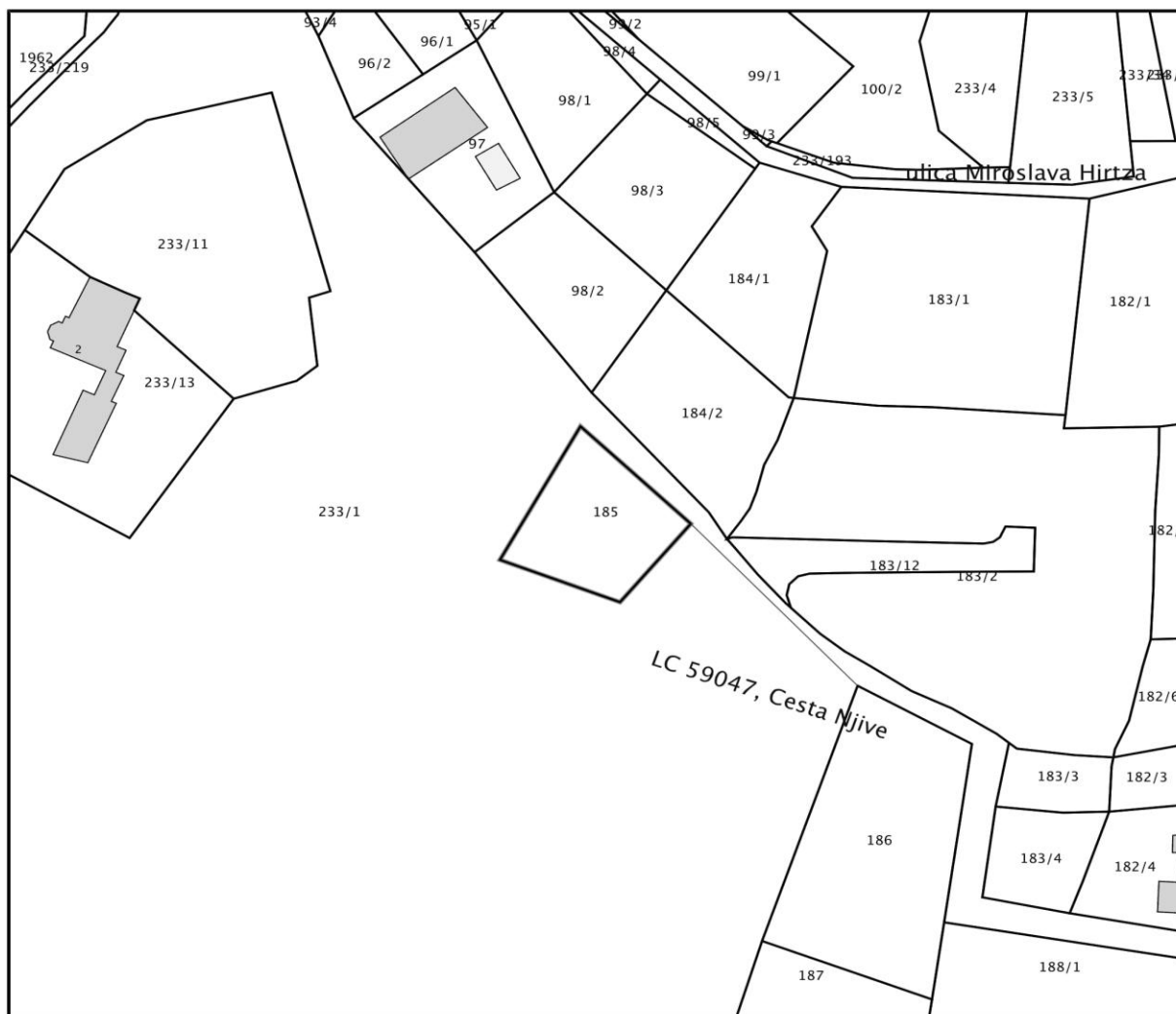
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SENJ

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. JABLANAC  
k.č.br.: 185

Stanje na dan: 11.01.2025.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880







**REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR GOSPIĆ  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SENJ**

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.01.2025. 10:04

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: JABLANAC (Mbr. 325228)

Posjedovni list: 471

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SPEKTAR GRADNJA D.O.O., ŽEGOTI 29/D, KASTAV (VLASNIK)	

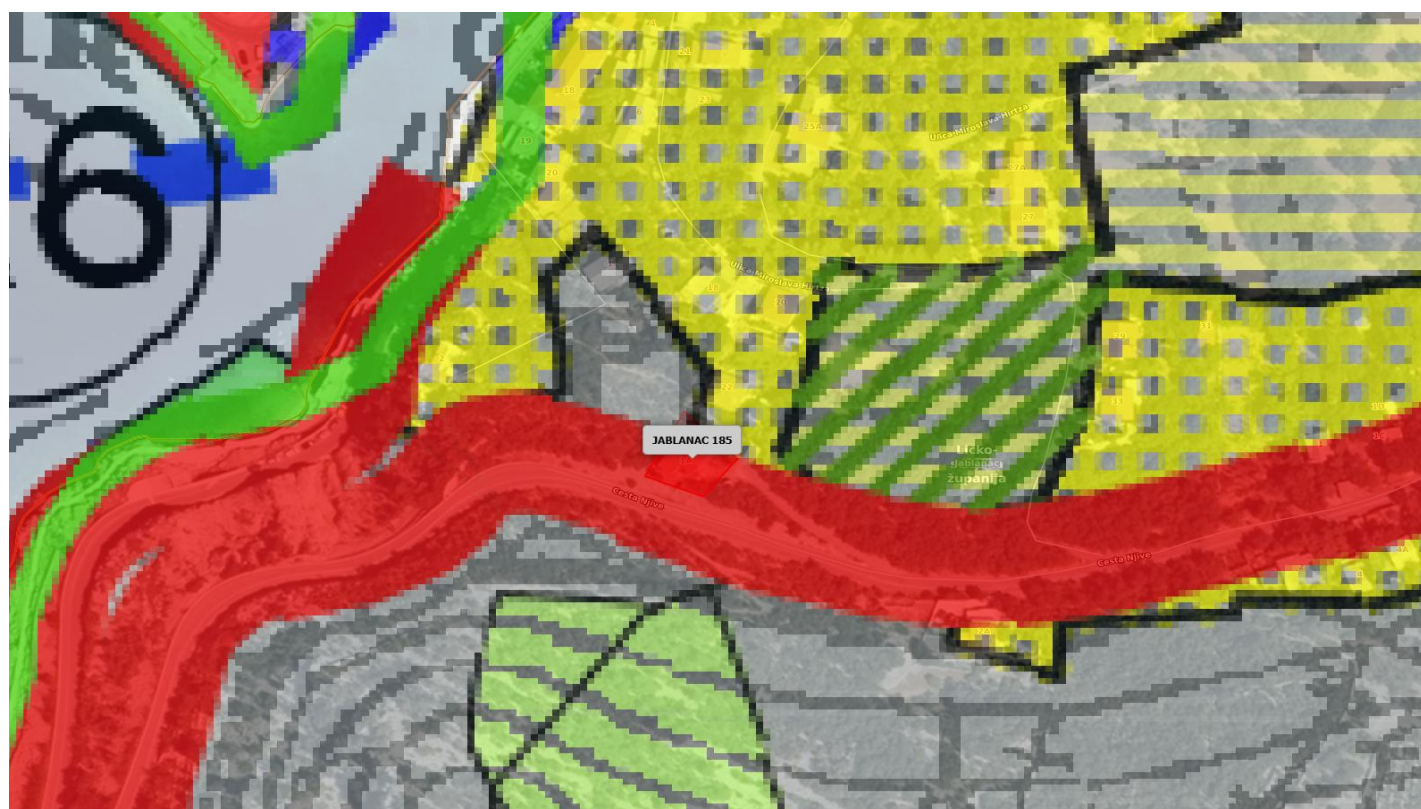
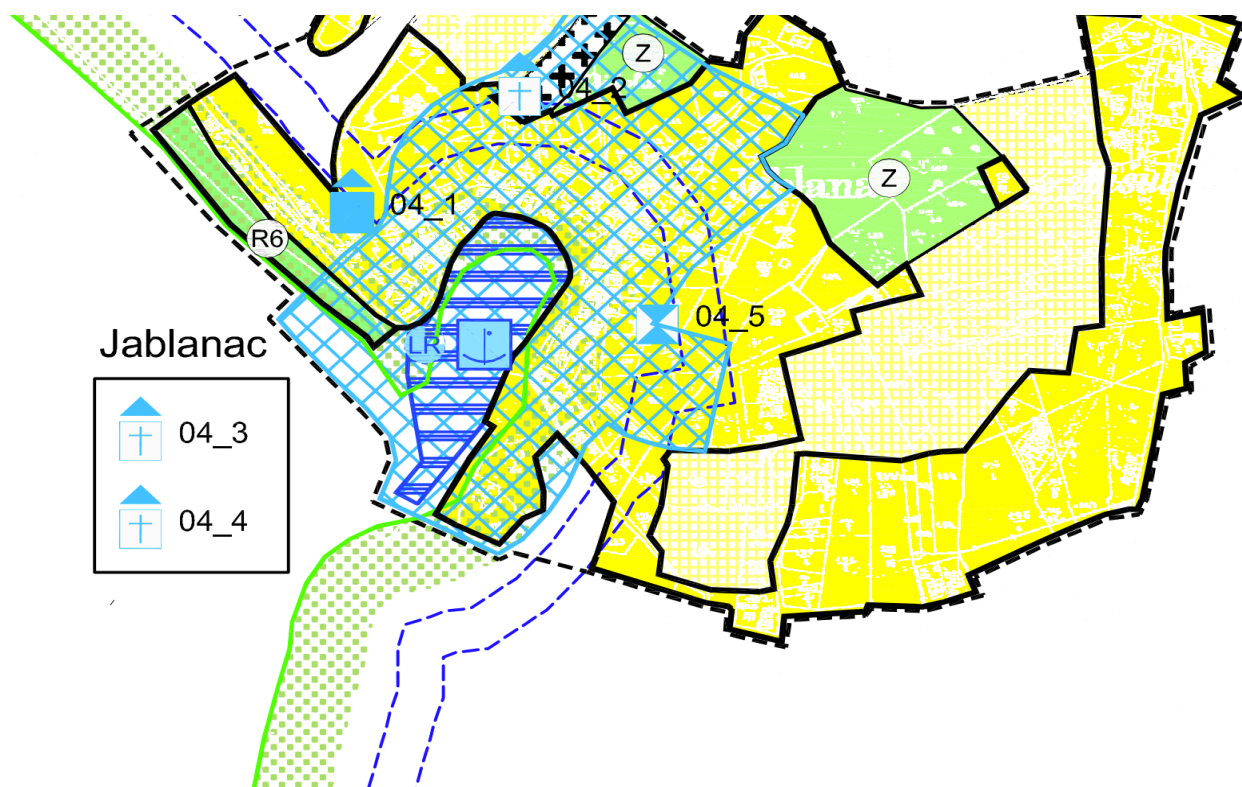
### Podaci o katastarskim česticama

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
		185	KLACENICE	403	1	PP	
			ŠUMA	403			
Ukupna površina katastarskih čestica				403			

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

Značenje oznaka pravnih režima: PP-PARK PRIRODE.

IZVOD IZ PPUG JABLANAC







## OPĆI UVJETI PROCJENE

### Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Rađene su posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja

Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u suglasju sa Pravilnikom i procedurama procjena kao i u njemu navedenim međunarodno priznatim standardima a posebno zakonima i propisima RH.

Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

### Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

Verifikacija

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u procjeni.

Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

### Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

### Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

## POJMOVNIK

**Zemljišna čestica** je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

**Pojedinačnu** nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

Trava, drveće, plodovi i sve upotreblijive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne odvoje.

Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

**Građevina** je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Stambena zgrada jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50 m<sup>2</sup> neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zgrada s apartmanima u turističkom području.

Nestambena zgrada jest zgrada koja nije stambena

Nestambena zgrada gospodarske namjene jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne djelatnosti.

Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnu poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

**Održavanje građevine** je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Pravo  **vlasništva** je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je određiva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

**Tržišna** vrijednost nekretnine je procjenjeni 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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

#### Komentari:

*„procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena“* znači da tržišna vrijednost ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum vrednovanja već predstavlja rezultat analize podataka sa tržišta i izračuna vrijednosti jednom od metodologija. To je u osnovi procjena iznosa novca koji se može razumno očekivati pri hipotetskom kupoprodajnom ugovoru a na dan procjene i pod uvjetima definicije tržišne vrijednosti. Važno je uočiti razliku između pojmova tržišna cijena, trošak i vrijednost. Za razliku od tržišne vrijednosti tržišna cijena i trošak su egzatni iznosi novca koji su ostvareni u stvarnim transakcijama i u sebi sadrže osobne i osobite okolnosti te su vezane za točno određenog kupca, investitora, prodavatelja itd koji između sebe mogu imati razne oblike veza i odnosa koji se također odražavaju na konačni rezultat kupoprodaje.

*„na dan vrednovanja“* znači da Procjenitelj u svojoj procjeni mora napisati koji je to datum budući da odgovara za utvrđene i analizirane podatke kako stanja na tržištu tako i same nekretnine i njezinog legalno-pravnog statusa samo do tog datuma. Procjenitelj ne može biti odgovoran za eventualne promjene na nekretnini ( fizičke, uporabne, pravne i sl) nastale nakon dana vrednovanja. Taj datum se razlikuje od datuma zaprimanja naloga i dana dostave procjene tj ne može biti prije prvog niti poslije drugog navedenog datuma.

*„između voljnog kupca i voljnog prodavatelja“* znači da kupac i prodavatelj ne predstavljaju stvarne osobe već se odnosi na hipotetske osobe koje slobodno posluju na tržištu i prosječno su poslovno zainteresirane za nekretninu tj. mogu a ne moraju kupiti ili prodati nekretninu već će to učiniti ako smatraju da je to korektna poslovna prilika. Važno je primijetiti da slijedom navedenoga vlasništvo nad nekretninom nema utjecaja na tržišnu vrijednost jer kako je rečeno vrijednost treba vrijediti za svakog kupca i prodavatelja.

*„u transakciji po tržišnim uvjetima“* (engl. arms' lenght transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. Najmoprimac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

*„nakon prikladnog oglašavanja“* znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obavješten kako bi se postigla razumno pretpostavljena vrijednost. Uobičajeno se smatra da je to period od cca 12 mjeseci.

*„pri čemu je svaka strana postupala upućeno“* znači da su kupac i prodavatelj aktivni sudionici na tržištu, da poznaju stanje istog kao i važeću regulativu te posebno da su upoznati sa fizičkim i pravnim stanjem nekretnine.

*„razborito i bez prisile“* znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupali kao dobar gospodarstvenik te poslovali bez ikakve prisile kako obaveze kupnje/prodaje tako i roka u kojem se mora obaviti.

#### Klasifikacija imovine za potrebe zasnivanja kolaterala

1. Investiciona nekretnina
2. Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
3. Nekretnina u razvoju
4. Nekretnina koja se obično vrednuje iz poslovanja koje je vezano za nju
5. Imovina koja se troši (rudnici, nalazišta minerala i sl)

#### Klasifikacija imovine za potrebe financijskog izvještavanja

- A. Od vlasnika zauzete nekretnine za potrebe poslovanja, specijalnog ili općeg
- B. Ulaganja u svrhu stvaranja prihoda ili kapitalne dobiti
- C. Višak od postojeće poslovne upotrebe
- D. Zaliha za prodaju, označena kao kratkotrajna imovina
- E. Najmovi



ZAKONI:

- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09; 153/09; 143/12; 152/14)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13); Izmjena i dopuna zakona o gradnji (NN 20/17, NN 39/19, NN 125/19)
- \* Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, NN 34/18, NN 36/19, NN 98/19, NN 31/20)
- \* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- \* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18)
- \* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14; 32/19)
- \* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12; 143/13; 65/17; 14/19)
- \* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16; 127/17)
- \* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 50/20)
- \* Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16; 67/18)
- \* Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 100/04; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16; 98/19)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15; 42/19)
- \* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- \* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
- \* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
- \* Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (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 iznosa troškova komunalne infrastrukture
- \* Normativi RH za građevinarstvo
- \* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- \* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)