

TRI PROJEKT d.o.o.

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

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



PROCJEMBENI ELABORAT

NEKRETNINA:

**POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA),
GARAŽA I ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin**

katastarske čestice br. 979/3, 979/2 i 979/1
upisane u z.k. uložak br. 1586,
k.o. Žagrović

BROJ PREDMETA:

19/2016

NARUČITELJ:

**POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u
stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin**

IZRADIO:

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK:
DARKO GEČEK , mag.ing.aedif.,
IVANEC , ul. Ak. Mirka Maleza 18**

DIREKTOR:

DARKO GEČEK , mag.ing.aedif.

NADNEVAK:

prosinac, 2016. godine

2

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj : 19/2016

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

SADRŽAJ

1. REGISTRACIJA TVRTKE I	3
RJEŠENJE O UPISU U POPIS STALNIH	3
SUDSKIH VJEŠTAKA	3
2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA	9
3. UVOD	10
3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU	10
4. ORTO-FOTO SNIMAK	11
5. LOKACIJA	13
5.1. POLOŽAJ PREMA PROSTORNOM PLANU.....	13
5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)	15
5.3. BUKA I ZAGAĐENJE	15
5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA.....	15
6. METODOLOGIJA PROCJENE	16
7. PODACI O GRAĐEVINI	17
7.1. POSLOVNA GRAĐEVINA – STARIJI DIO GRAĐEN 1965.G., ADAPTIRAN 2013.G.	17
7.2. POSLOVNA GRAĐEVINA – NOVI DIO DOGRAĐEN 2013.G.	19
7.3. GARAŽA.....	21
8. PROCJENA VRIJEDNOSTI	23
8.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	23
8.1.1. UVOD.....	23
8.1.2. VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA - IZVADAK IZ E-NEKRETNINA	24
8.1.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	25
8.1.4. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	26
8.1.5. VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA - IZVADAK IZ E-NEKRETNINA	28
8.1.6. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	29
8.1.7. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	30
8.2. VRIJEDNOST NORMALNIH TROŠKOVA.....	33
8.2.1. VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE (PRŠUTANA)	33
8.2.2. VRIJEDNOST GARAŽE	38
8.2.3. VRIJEDNOST SABIRNE JAME.....	42
8.3. VRIJEDNOST UZGREDNIH TROŠKOVA.....	44
8.3.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU	44
8.3.2. KOMUNALNI DOPRINOS	44
9. R E K A P I T U L A C I J A	45
10. ZAKLJUČAK.....	46
11. PRILOZI.....	47
11.1. FOTO PRILOZI	48
11.1.1. FOTO POGLED NA VANJSKO UREĐENJE	48
11.1.2. FOTO POGLED NA UNUTRAŠNJOST	49
11.2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA I POSJEDOVNI LIST	50
11.3. RJEŠENJE O KOMUNALNOM DOPRINOSU	54

3

Naručilj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj 19/2016

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

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

4

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin
Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović
Broj : 19/2016
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

MBS:070073070
Tt-16/4525-2

14.09.2016.

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Varaždinu po višem sudskom savjetniku Ivana Starčević u registarskom predmetu upisa u sudski registar promjene sjedišta, promjene djelatnosti unutar predmeta poslovanja, promjene članova društva, promjene člana uprave i promjene odredbi društvenog ugovora po prijedlogu predlagatelja TRI PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju i promet nekretnina, Varaždin, A. Mihanovića 4, 12.09.2016.

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

promjena sjedišta, promjena djelatnosti unutar predmeta poslovanja, promjena članova društva, promjena člana uprave i promjena odredbi društvenog ugovora subjekta upisa upisanog

pod tvrtkom/nazivom TRI PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju i promet nekretnina, sa sjedištem u Kaniža, Kaniža 41, u registarski uložak s MBS 070073070, OIB 92531350960, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

U Varaždinu, 12. rujna 2016. godine



Viši sudski savjetnik
Ivana Starčević

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv rješenja sudskog savjetnika (ovlaštenog registarskog referenta) ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes, a predlagatelj samo kada je zahtjev odbijen ili prijava odbačena. Žalba se podnosi ovom sudu u roku od 8 dana u dva primjerka.

D003, 2016-09-12 14:10:29

Stranica: 1 od 1

5

Naručilac : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin
Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović
Broj : 19/2016
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-16/4525-2

MBS: 070073070
Datum: 12.09.2016

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 3 za tvrtku TRI PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju i promet nekretnina upisuje se:

SUBJEKT UPISA

SJEDIŠTE/ADRESA:

2# Varaždin (Grad Varaždin)
A. Mihanovića 4
Kaniža (Grad Ivanec)
Kaniža 41

PREDMET POSLOVANJA:

- * - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- * - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- * - Pružanje usluga smještaja
- * - savjetovanje pravnih osoba glede strukture kapitala, poslovne strategije i sličnih pitanja te pružanje usluga koje se odnose na poslovna spajanja i stjecanje dionica i poslovnih udjela u drugim društvima
- * - proizvodnja energije
- * - prijenos, odnosno transport energije
- * - skladištenje energije
- * - distribucija energije
- * - upravljanje energetske objektima
- * - opskrba energijom
- * - trgovina energijom
- * - organiziranje tržišta energijom
- * - proizvodnja naftnih derivata
- * - transport nafte naftovodima
- * - transport naftnih derivata produktovodima
- * - transport nafte, naftnih derivata i biogoriva cestovnim vozilom
- * - transport nafte, naftnih derivata i biogoriva željeznicom
- * - transport nafte, naftnih derivata i biogoriva plovnom putovima
- * - trgovina na veliko naftnim derivatima
- * - trgovina na malo naftnim derivatima
- * - skladištenje nafte i naftnih derivata
- * - skladištenje ukapljenog naftnog plina
- * - trgovina na veliko ukapljenim naftnim plinom
- * - trgovina na malo ukapljenim naftnim plinom
- * - proizvodnja električne energije
- * - prijenos električne energije
- * - distribucija električne energije
- * - organiziranje tržišta električne energije
- * - opskrba električnom energijom
- * - trgovina električnom energijom
- * - proizvodnja toplinske energije
- * - opskrba toplinskom energijom
- * - istraživanje i eksploatacija mineralnih sirovina
- * - izrada projekta građenja rudarskih objekata i

D002, 2016-09-12 14:10:31

Stranica: 1 od 8

6

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin
Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović
Broj 19/2016
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tt-16/4525-2

MBS: 070073070
Datum: 12.09.2016

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 3 za tvrtku TRI PROJEKT društvo s ograničenom odgovornošću za gradnju i promet nekretnina upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- * - rad sa nehrđajućim metalima
- * - procjene vrijednosti nekretnina
- * - djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Slobodan Iveković, OIB: 72630369724
Varaždin, Miroslava Krleže 1/1
- član društva

Svetislav Simić, OIB: 08757195075
Varaždin, I. Mažuranića 50
- član društva

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

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Slobodan Iveković, OIB: 72630369724
Varaždin, Miroslava Krleže 1/1
- direktor
- zastupa društvo pojedinačno i samostalno

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

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Odlukom jedinog člana društva 05.09.2016. izmijenjen je Društveni ugovor od 03.02.2011., u člancima: 2., 4., 5., 9. i 11., a radi promjene odredbi o članovima društva, predmetu poslovanja, sjedištu, zatim ulozima i poslovnim udjelima člana društva, te je donesen pročišćeni tekst Društvenog ugovora.

Napomena: Podaci označeni s "#" prestali su važiti!

U Varaždinu, 12. rujna 2016.



D002, 2016-09-12 14:10:31

Stranica: 8 od 8

7

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj : 19/2016

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA
Predsjednik suda
Telefon: 042/214-740, 401-800
Broj: 4 Su-622/12-4

Varaždin, 3. siječnja 2013. g.

Na temelju čl. 140. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 150/05, 16/07, 113/08, 153/09, 116/10, 27/11 i 130/11) i čl. 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 88/08, 8/09, 126/11 i 120/12), predsjednica suda donosi

RJEŠENJE

Darko Geček, diplomirani inženjer građevinarstva iz Ivanca, Ak. M. Maleza 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za

graditeljstvo

na vrijeme od četiri (4) godine.

Temeljem čl. 7. Pravilnika, imenovani stalni sudski vještak dužan je na početku svake kalendarske godine za vrijeme trajanja imenovanja, predsjednici suda dostaviti dokaz o sklopljenom obaveznom osiguranju za narednu tekuću godinu.

Sudska pristojba propisana odredbom čl. 40. a. st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama („Narodne novine“ br. 125/11), u iznosu od 100,00 kn na podnijet zahtjev stalnog sudskog vještaka, te za izdano rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom u iznosu od 200,00 kn, temeljem odredbe čl. 40. a. st. 2. cit. Zakona, plaćena je u cijelosti.



PREDSJEDNICA SUDA:

Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Darko Geček, Ak. M. Maleza 18, Ivanec
2. Ministarstvu pravosuđa
3. Općinskim sudovima 1 - 4
4. Poreznoj upravi Ivanec
5. u spis

8

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin
Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović
Broj : 19/2016
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-622/12-14
Varaždin,
29. veljače 2016. g.

Sutkinja ovlaštena za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan, odlučujući povodom zahtjeva Darka Gečeka, mag. ing. aedif. o imenovanju stalnim sudskim vještakom i za područje procjene nekretnina, temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15. i 82/15.) u vezi s čl. 12. a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15.) donosi,

RJEŠENJE

Darko Geček, mag. ing. aedif. iz Ivanca, Ak. M. Maleza 18, imenuje se stalnim sudskim vještakom i za **procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Rješenjem Županijskog suda u Varaždinu broj: 4 Su-622/12-4 od 3. siječnja 2013. godine, Darko Geček, mag. ing. aedif. iz Ivanca, Ak. M. Maleza 18, imenovan je stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva.

Dana 9. studenoga 2015. godine, imenovani stalni sudski vještak podnio je ovome sudu zahtjev za proširenje djelatnosti sudskog vještačenja i na područje procjene nekretnina.

Nakon što je utvrđeno, da ispunjava uvjete iz članka 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci ovog rješenja.

*Sutkinja ovlaštena za obavljanje
poslova sudske uprave:*
Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Darko Geček, Ivanec, Ak. M. Maleza 18
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Varaždin Ispostava Ivanec, Đ. Arnolda 11
5. u spis

9

Naručitelj :	POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin
Građevina :	POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I ZEMLJIŠTA Žagrović, 22300 Knin k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović
Broj procjene:	19/2016 PROCJEMBENI ELABORAT

2. PRIMJENA ZAKONA I PROPISA

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
Zakon o gradnji (NN 153/13)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Propisi o vrednovanju:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Propisi o vlasništvu:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)

Odluka o komunalnom doprinosu grada/naselja

Propisi iz zemlja članica EU

10

Naručitelj :	POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin
Građevina :	POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I ZEMLJIŠTA Žagrović, 22300 Knin k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović
Broj procjene:	19/2016 PROCJEMBENI ELABORAT

PROCJEMBENI ELABORAT

PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA U

ŽAGROVIĆU, ŽAGROVIĆ, KNIN

3. UVOD

Na zahtjev Naručitelja, izvršit će se procjena vrijednosti nekretnine:

- zemljišne čestice k.č.br. 979/3, 979/1, k.o. Žagrović sa poslovnom građevinom (pršutanom) i garažom, k.č.br. 979/3 upisana je u zemljišne knjige kao „Kuća i dvorište“, ukupne površine 852,00 m², k.č.br. 979/1 upisana je u zemljišne knjige kao „Vinograd“, ukupne površine 756,00 m², te zemljišna čestica k.č.br. 979/2, k.o. Žagrović, upisana u zemljišne knjige kao „Vinograd“, ukupne površine 2.600,00 m².

Predmetna građevina na k.č.br. 979/3, 979/1, k.o. Žagrović izgrađena je kao prizemnica s podrumom i trenutno se ne koristi, predviđena je za proizvodnu namjenu (pršutanu); garaža je izgrađena kao prizemnica. Prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, građevine tvore jedinstvo nekretnine sa pripadajućim zemljištem, odnosno zemljište na kojoj je načinjena građevina pripada njoj samoj.

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti da li je pokrenut bilo kakav upravno-pravni postupak.

Naš pregled nekretnine izvršen je 25. studenoga 2016. godine, a na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta, biti će izrađena ova procjena. S tim u svezi izvršen je očevid nekretnina, obavljeno snimanje, mjerenje te prikupljanje svih relevantnih elemenata i podataka koji su bitni za izradu ovog elaborata. Procjena vrijednosti nekretnine provedena je na osnovu izvršenog pregleda građevine, izmjere nekretnine i foto snimaka.

3.1. PODACI O NEKRETNINI I NJENOM LEGALITETU

Poslovna građevina je izgrađena kao prizemnica, podrum + prizemlje, garaža je izgrađena kao prizemnica. Osnovna građevina je izgrađena 1965. godine, dograđena je i adaptirana 2013. godine. Građevina je nezavršena te se trenutno ne koristi, predviđena je da se koristi kao poslovna proizvodna građevina - pršutana. Garaža je izgrađena 1975.godine.

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin
Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović
Broj : 19/2016
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

4. ORTO-FOTO SNIMAK
– lokacija i položaj nekretnine

12

Naručitelj :	POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin
Građevina :	POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I ZEMLJIŠTA Žagrović, 22300 Knin k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović
Broj procjene:	19/2016 PROCJEMBENI ELABORAT

Lokacija: Predmetne nekretnine se nalaze u naselju Žagrović, katastarska općina Žagrović, Dio nekretnina se nalazi unutar granica građevinskog područja, a dio nekretnina se nalazi izvan granica građevinskog područja ("Službeni vjesnik Šibensko - kninske županije", broj 05/2003.)



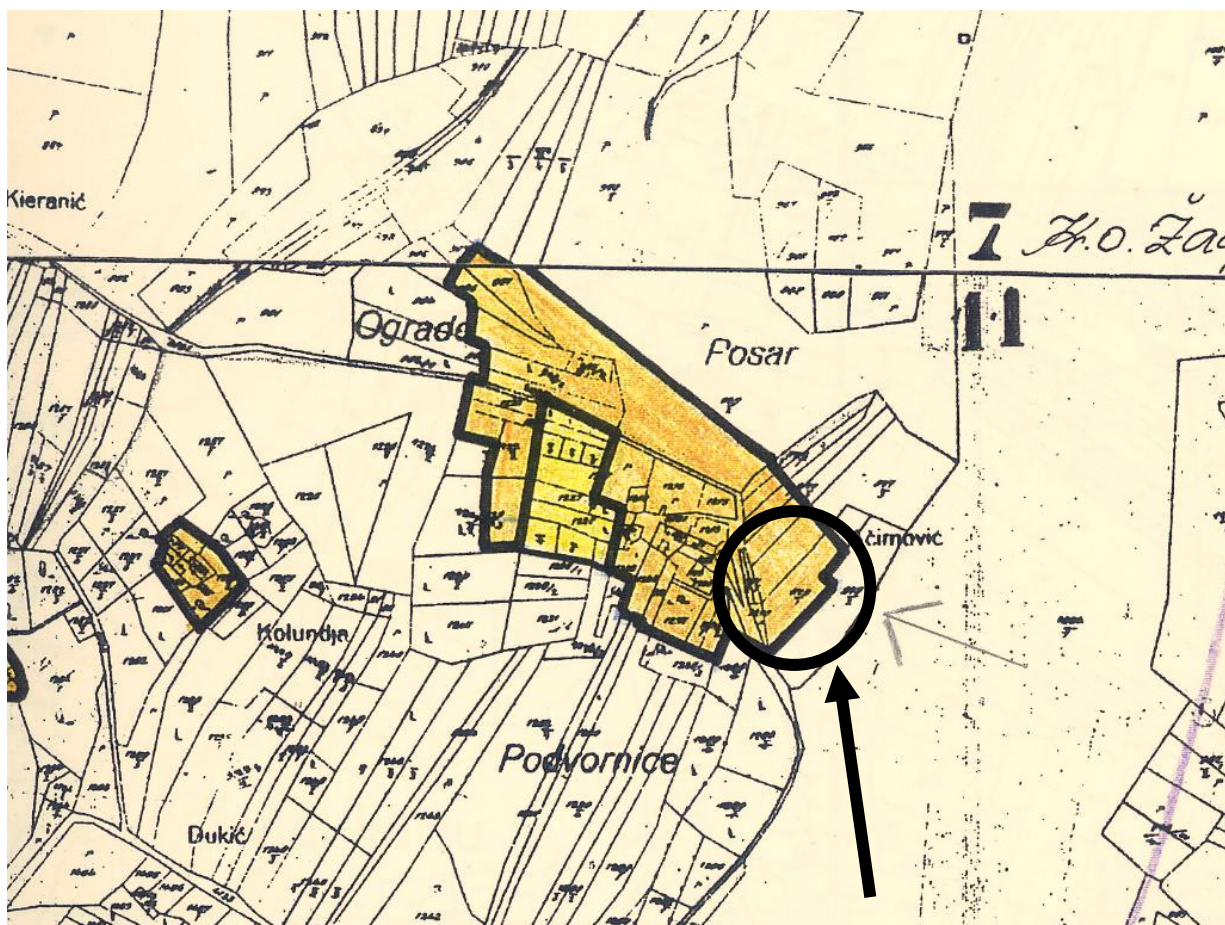
13

Naručitelj :	POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin
Građevina :	POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I ZEMLJIŠTA Žagrović, 22300 Knin k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović
Broj procjene:	19/2016 PROCJEMBENI ELABORAT

5. LOKACIJA

5.1. POLOŽAJ PREMA PROSTORNOM PLANU

PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA KNINA
("Službeni vjesnik Šibensko - kninske županije", broj 05/2003.)



- dio nekretnine se nalaze unutar granica građevinskog područja, dio nekretnina se nalazi izvan granica građevinskog područja

14

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj 19/2016
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

GRAD KNIN

PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA KNINA

KNJIGA 3

B GRAFIČKI DIO
Kartografski prikazi u mjerilu 1:5.000 (Građevinska područja naselja)

OVAJ ELABORAT JE SASTAVNI DIO
ODLUKE O DONOŠENJU PROSTORNOG
PLANA UREĐENJA GRADA KNINA

Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije,
broj 05/2003.

Gradsko vijeće Grada Knina

Predsjednik Gradskog vijeća:

Željko Zrno, prof.



URBOS doo Split
Biro za prostorno planiranje, urbanizam i zaštitu okoliša

Knin/Split, lipanj 2003. godine

15

Naručitelj :	POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin
Građevina :	POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I ZEMLJIŠTA Žagrović, 22300 Knin k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović
Broj procjene:	19/2016 PROCJEMBENI ELABORAT

5.2. OPREMLJENOST (PROMETNICE, INFRASTRUKTURA)

Prometna povezanost: uz javno prometnu površinu, u naselju Žagrović, Žagrović, cca 8,0 km od grada Knina

Udaljenost: 8,0 km od centra grada Vodica, 63,0 km od centra grada Šibenika, 94 km od grada Splita

Udaljenost od autoputa: 46,0 kilometara

Udaljenost od aerodroma: od zračne luke Split – 84 kilometara

Parkiranje: riješeno na vlastitoj parceli

Komunalna infrastruktura: građevina je priključena na instalacije:
- elektroenergetska mreža

5.3. BUKA I ZAGAĐENJE

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

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

5.4. SADAŠNJE KORIŠTENJE I RAZVOJNI POTENCIJAL ZEMLJIŠTA

Na dijelu čestice br. 979/3, 979/1, k.o. Žagrović izgrađena je poslovna građevina, proizvodne namjene (pršutana) i garaža. Čestica br. 979/3 je smještena u građevinskom području, dio k.č.br. 979/1 nalazi u građevinskom području, a dio k.č.br. 979/1 i k.č.br. 979/2 se nalaze izvan granica građevinskog područja prema Prostornom planu uređenja grada Knina, Službeni vjesnik Šibensko – kninske županije broj 05/2003. Poslovna građevina je izgrađena kao prizemnica, etaže Po + Pr, predviđena je za proizvodnu namjenu (pršutana). Garaža je izgrađena kao prizemnica, etaže Pr. Pretpostavka ove procjene je da se neće mijenjati obujam građevina.

16

Naručilj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj 19/2016
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

6. METODOLOGIJA PROCJENE

Metoda korištena u ovom elaboratu je **troškovna metoda u svezi procjene vrijednosti poslovne građevine i garaže, a poredbena metoda koristit će se u procjeni vrijednosti zemljišta.**

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

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

Dan kakvoće = Dan vrednovanja

17

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj : 19/2016

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

7. PODACI O GRAĐEVINI

7.1. POSLOVNA GRAĐEVINA – STARIJI DIO GRAĐEN 1965.G, ADAPTIRAN 2013.G.

TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Žagrović, 22300 Knin
TIP GRAĐEVINE	Poslovna građevina, proizvodna (pršutana)
BROJ ETAŽA	Prizemlje
GODINA GRADNJE	Izgrađena 1965. godine, adaptirana 2013.godine
INFRASTRUKTURA	Djelomično uređena
PROČELJE	Ožbukano, nije završno obrađeno
KROV	Višestrešno krovšte
POKROV	Glineni crijep
LIMARIJA	Pocinčana limarija
TEMELJI	AB trakasti
HIDROIZOLACIJA	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Zidovi zidani opekom
STROPNA KONSTRUKCIJA	AB konstrukcija
PREGRADNI ZIDOVI	Izvedeni opekom i gipskartonskim pločama
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani, nisu završno obrađeni
OBRADA STROPOVA	Ožbukani, nisu završno obrađeni
PODNA OBLOGA	Betonska podloga, podovi nezavršeni
PROZORI	PVC
ZAŠTITA PROZORA	/
VRATA	PVC
INSTALACIJE VODE	Nije izvedena
INSTALACIJE KANALIZACIJE	Izvedena sabirna jama, nezavršena
INSTALACIJE EL. ENERGIJE	Izveden priključak, instalacije nezavršene
INSTALACIJA PLINA	Nije izvedena
GRIJANJE	Građevina se ne zagrijava trenutno, nedovršena
KLIMATIZACIJA	Nije izvedena
VLAŽNOST	Nije uočena
ENERGETSKI CERTIFIKAT	Ne
ENERGETSKI RAZRED	Nepoznat
SPECIFIČNOSTI	Građevina je nezavršena i trenutno nije u funkciji.

18

Naručilj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj : 19/2016

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA – STARIJI DIO GRAĐEN 1965.G., ADAPTIRAN 2013.G.

Prizemlja za izračun vrijednosti predmetne građevine, potrebna nam je njezina korisna vrijednost površina (KVP). Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti, lokaciji i visini prostorije.

GEOMETRIJSKI PODACI

NETTO KORISNA POVRŠINA

Broj kat. čestice	Vrsta građevine	Korisna površina [m ²]
k.č.br. 979/3, 979/1, k.o. Žagrović	Poslovna građevina – stari dio građen 1965.g., adaptiran 2013.g.	47,52

VRSTA ETAŽE	NETTO POVRŠINA [m ²]	KOEF. KORISNE VRIJEDNOST POVRŠINA	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA (KVP) [m ²]
Prizemlje	63,36	0,75	47,52
SVEUKUPNO	63,36		47,52

19

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj : 19/2016

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

7.2. POSLOVNA GRAĐEVINA – NOVI DIO DOGRAĐEN 2013. GODINE

TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Žagrović, 22300 Knin
TIP GRAĐEVINE	Poslovna građevina, proizvodna (pršutana)
BROJ ETAŽA	Podrum + Prizemlje
GODINA GRADNJE	Dograđeno 2013. godine
INFRASTRUKTURA	Djelomično uređena
PROČELJE	Ožbukano, nije završno obrađeno
KROV	Višestrešno krovšte
POKROV	Pokrovni lim sa izolacijom
LIMARIJA	Pocinčana limarija
TEMELJI	AB trakasti
HIDROIZOLACIJA	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA	U podrumu zidovi zidani betonom, u prizemlju opekom
STROPNA KONSTRUKCIJA	AB konstrukcija iznad podruma i dijela prizemlja
PREGRADNI ZIDOVI	Izvedeni opekom
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani, nisu završno obrađeni
OBRADA STROPOVA	Ožbukani, nisu završno obrađeni
PODNA OBLOGA	Betonska podloga, podovi nezavršeni
PROZORI	PVC
ZAŠTITA PROZORA	/
VRATA	PVC
INSTALACIJE VODE	Nije izvedena
INSTALACIJE KANALIZACIJE	Izvedena sabirna jama, nezavršena
INSTALACIJE EL. ENERGIJE	Izveden priključak, instalacije nezavršene
INSTALACIJA PLINA	Nije izvedena
GRIJANJE	Građevina se ne zagrijava trenutno, nedovršena
KLIMATIZACIJA	Nije izvedena
VLAŽNOST	Nije uočena
ENERGETSKI CERTIFIKAT	Ne
ENERGETSKI RAZRED	Nepoznat
SPECIFIČNOSTI	Građevina je nezavršena i trenutno nije u funkciji.

20

Naručilj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj 19/2016
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA – NOVI DIO DOGRAĐEN 2013. GODINE

Podruma i prizemlja za izračun vrijednosti predmetne građevine, potrebna nam je njezina korisna vrijednost površina (KVP). Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti, lokaciji i visini prostorije.

GEOMETRIJSKI PODACI

NETTO KORISNA POVRŠINA:

Broj kat. čestice	Vrsta građevine	Korisna površina [m ²]
k.č.br. 979/3, 979/1, k.o. Žagrović	Poslovna građevina – novi dio građen 2013.g	151,75

VRSTA ETAŽE	NETTO POVRŠINA [m ²]	KOEF. KORISNE VRIJEDNOST POVRŠINA	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA (KVP) [m ²]
Podrum	89,98	0,75	67,49
Prizemlje	112,34	0,75	84,26
SVEUKUPNO	202,32		151,75

21

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj : 19/2016

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

7.3. GARAŽA

TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Žagrović, 22300 Knin
TIP GRAĐEVINE	Garaža
BROJ ETAŽA	Prizemlje
GODINA GRADNJE	Izgrađena 1975. godine
INFRASTRUKTURA	Djelomično uređena
PROČELJE	Nije ožbukano
KROV	AB ploča
POKROV	Beton
LIMARIJA	Nije izvedena
TEMELJI	AB trakasti
HIDROIZOLACIJA	Nije izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Zidovi zidani od blok opeke
STROPNA KONSTRUKCIJA	AB konstrukcija
PREGRADNI ZIDOVI	Nisu izvedeni
OBRADA ZIDOVA	Nisu ožbukani
OBRADA STROPOVA	Nisu ožbukani
PODNA OBLOGA	Betonska podloga, podovi nezavršeni
PROZORI	Nisu izvedeni
ZAŠTITA PROZORA	/
VRATA	Metalna
INSTALACIJE VODE	Nije izvedena
INSTALACIJE KANALIZACIJE	Nije izvedena
INSTALACIJE EL. ENERGIJE	Nije izvedena
INSTALACIJA PLINA	Nije izvedena
GRIJANJE	Građevina se ne zagrijava
KLIMATIZACIJA	Nije izvedena
VLAŽNOST	Djelomična
ENERGETSKI CERTIFIKAT	Ne
ENERGETSKI RAZRED	Nepoznat
SPECIFIČNOSTI	Građevinu je dobrom stanju, vidljiva su manja oštećenja.

22

Naručilj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj : 19/2016

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

SPECIFIKACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA

Prizemlja za izračun vrijednosti predmetne građevine, potrebna nam je njezina korisna vrijednost površina (KVP). Neto korisna površina dobije se umnoškom stvarne površine i pripadajućeg koeficijenta prema vrsti, lokaciji i visini prostorije.

GEOMETRIJSKI PODACI

NETTO KORISNA POVRŠINA

Broj kat. čestice	Vrsta građevine	Korisna površina [m ²]
k.č.br. 979/3, 979/1 k.o. Žagrović	Garaža	13,19

VRSTA ETAŽE	NETTO POVRŠINA [m ²]	KOEF. KORISNE VRIJEDNOST POVRŠINA	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA (KVP) [m ²]
Prizemlje	21,98	0,60	13,19
SVEUKUPNO	21,98		13,19

23

Naručitelj :	POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin
Građevina :	POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I ZEMLJIŠTA Žagrović, 22300 Knin k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović
Broj	19/2016
procjene:	PROCJEMBENI ELABORAT

8. PROCJENA VRIJEDNOSTI

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

Kod izračuna vrijednosti nekretnine, uzet ćemo u obzir vrijednost zemljišta, vrijednost normalnih troškova i vrijednost uzgrednih troškova. Vrijednost zemljišta ispod samih građevinskog objekta biti će izračunata sa ostalim građevinskim zemljištem.

8.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

8.1.1. UVOD

Zemljište koje se procjenjuje ovim elaboratom čine katastarske čestice br. 979/1, 979/2, 979/3, upisane u z.k. uložak br. 1586, k.o. Žagrović, ukupne površine 4.208,00 m².

Iz prostorno-planske dokumentacije, Prostornog plana uređenja grada Knina vidljivo je da dio predmetnih parcela spada u građevinsko područje, odnosno k.č.br. 979/3 i dio k.č.br. 979/1, ukupne površine 1.230,00 m², a dio predmetnih parcela se nalaze izvan granica građevinskog područja, odnosno k.č.br. 979/2 i dio k.č.br. 979/1, ukupne površine 2.978,00 m².

Za procjenu građevinskog zemljišta iskoristit ćemo cijene iz baze podataka E-nekretnine. Kod proračuna sa poredbenom metodom koristit će se 3 odabrane cijene.

Ovdje također moramo biti i svjesni pojma – građevinska parcela, prema Zakonu o gradnji (NN153/13), jer nije svaka parcela u građevinskoj zoni i građevinska parcela. Naime, sam oblik parcele može određivati stil i način gradnje na istoj ili se uopće ne može graditi (npr. blizina izgrađenih susjednih građevina, itd.). Također se ne može graditi ako je parcela između regulacijskog pravca i građevinske linije, ako nema pristup do prometnice. Takve parcele, mogu biti zanimljive jedino vlasnicima okolnih građevinskih parcela iz razloga povećanja izgrađenosti, rješavanja parkiranja, izrade zelenih površina. Naravno, da takove parcele imaju i smanjenu vrijednost prema parcelama koje ispunjavaju sve potrebne zahtjeve.

Naručilac : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
 Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin
 Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
 ZEMLJIŠTA
 Žagrović, 22300 Knin
 k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović
 Broj : 19/2016
 procjene : PROCJEMBENI ELABORAT

8.1.2. VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA - IZVADAK IZ E-NEKRETNINA

KNINSKO PO ...	1629/2	PZ - Poljoprivredno z...	KP - kupoprodaja	18.08.2016	15.000,00 kn	500,00 m ²
KNINSKO PO ...	3967/4	PZ - Poljoprivredno z...	KP - kupoprodaja	10.06.2016	45.182,20 kn	2.859,00 m ²
KNINSKO PO ...	3967/2	PZ - Poljoprivredno z...	KP - kupoprodaja	10.06.2016	45.182,20 kn	2.859,00 m ²
KNINSKO PO ...	1637	PZ - Poljoprivredno z...	KP - kupoprodaja	26.11.2014	46.000,82 kn	4.291,00 m ²
KNINSKO PO ...	1638	PZ - Poljoprivredno z...	KP - kupoprodaja	26.11.2014	46.000,82 kn	4.291,00 m ²
KNINSKO PO ...	5163/2	PZ - Poljoprivredno z...	KP - kupoprodaja	01.07.2014	14.000,00 kn	1.500,00 m ²
KNINSKO PO ...	1638	PZ - Poljoprivredno z...	KP - kupoprodaja	26.11.2014	46.000,82 kn	4.291,00 m ²
KNINSKO PO ...	5163/2	PZ - Poljoprivredno z...	KP - kupoprodaja	01.07.2014	14.000,00 kn	1.500,00 m ²
KNIN	636	PZ - Poljoprivredno z...	KP - kupoprodaja	05.06.2014	22.431,33 kn	741,00 m ²

25

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
 Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
 ZEMLJIŠTA
 Žagrović, 22300 Knin
 k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj 19/2016
 procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

ODABRANE TRANSAKCIJE

k.č. br.	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [kn]	Površina [m ²]	Namjena	Jedinična cijena [kn/m ²]
3967/4	Kninsko polje	10.06.2016.	45.182,20	2.859,00	poljoprivredna	15,80
1638	Kninsko polje	26.11.2014.	46.000,82	4.291,00	poljoprivredna	10,72
5163/2	Kninsko polje	01.07.2014.	14.000,00	1.500,00	poljoprivredna	9,33

8.1.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [kn/m ²]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [kn/m ²]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
10.06.2016.	15,80	80,20	80,20	1,0000000	15,80	32,96
26.11.2014.	10,72	80,50	80,20	0,9962733	10,68	-10,14
01.07.2014.	9,33	81,60	80,20	0,9828431	9,17	-22,82
Prosječna vrijednost:					11,89	

Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnina

Godina	Tromje-sečje	Bazni indeksi, 2010. = 100			Godišnje stope promjene			Stope promjene u odnosu na prethodno tromjesečje		
		Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran
2000.		60,4	68,0	38,0	-2,0	-1,5	-4,7	---	---	---
2001.		61,5	65,5	49,9	1,9	-3,7	31,2	---	---	---
2002.		64,9	67,9	56,2	5,6	3,7	12,7	---	---	---
2003.		67,0	70,8	56,0	3,2	4,2	-0,5	---	---	---
2004.		74,5	78,0	64,3	11,2	10,2	14,8	---	---	---
2005.		82,9	85,5	75,0	11,2	9,7	16,7	---	---	---
2006.		97,5	101,7	85,2	17,7	18,9	13,7	---	---	---
2007.		109,2	112,7	99,1	12,0	10,8	16,3	---	---	---
2008.		113,0	115,7	105,3	3,5	2,6	6,2	---	---	---
2009.		108,8	109,5	106,9	-3,8	-5,3	1,5	---	---	---
2010.		100,0	100,0	100,0	-8,1	-8,6	-6,4	---	---	---
2011.		96,3	94,9	99,5	-3,7	-5,1	-0,5	---	---	---
2012.		97,3	97,0	97,9	1,0	2,2	-1,6	---	---	---
2013.		81,2	82,5	78,4	-16,5	-14,9	-19,9	---	---	---
2014.		79,3	80,1	77,8	-2,3	-2,9	-0,8	---	---	---
2014.	1. tr.	77,4	81,2	69,2	-9,7	-8,0	-13,2	-2,8	2,1	-13,2
	2. tr.	77,9	79,3	74,8	-2,8	-2,9	-2,4	0,6	-2,3	8,0
	3. tr.	81,6	80,2	84,5	2,6	-0,3	9,1	4,8	1,1	13,1
	4. tr.	80,5	79,5	82,6	1,2	0,0	3,6	-1,3	-0,8	-2,3
2015.	1. tr.	78,3	81,3	72,5	1,2	0,1	4,7	-2,7	2,2	-12,3
	2. tr.	80,2	81,2	78,1	3,0	2,4	4,5	2,4	0,0	7,9

26

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
 Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
 ZEMLJIŠTA
 Žagrović, 22300 Knin
 k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj : 19/2016
 procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.1.4. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI	poljoprivredni dio k.č. br. 979/1, k.č.br.979/2 k.o. Žagrović			
Površina [m ²]	2.978,00	2.859,00	4.291,00	1.500,00
Cijena [kn/m ²]		15,80	10,68	9,17
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		15,80	10,68	9,17
Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]		0,90	0,90	0,90
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		14,22	9,61	8,25
Datum ponude	2016	2016	2014	2014
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,00	0,95	0,95
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		14,22	9,13	7,84
Vlasnička prava (0,90-1,10)	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		14,22	9,13	7,84
Potražnja u odnosu na lokaciju	Žagrović	Vrpolje	Kninsko Polje	Kninsko Polje
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		14,22	9,13	7,84
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		14,22	9,13	7,84
Pristup na javnu prometnu površinu (0,90-1,10)	nema izravni pristup na ulicu	izravni pristup na gradsku ulicu	nema izravni pristup na ulicu	nema izravni pristup na ulicu
Prilagodba		0,90	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		12,80	9,13	7,84
Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]	0,40	0,40	0,40	0,40
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		12,80	9,13	7,84
Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji	poljoprivredna	poljoprivredna	poljoprivredna	poljoprivredna

27

Naručilatelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
 Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
 ZEMLJIŠTA
 Žagrović, 22300 Knin
 k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj : 19/2016
 procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		12,80	9,13	7,84
Mikrolokacija (0,90-1,10)	unutar naselja	unutar naselja	unutar naselja	unutar naselja
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		12,80	9,13	7,84
Buka (0,50-2,00)	uobičajena	uobičajena	uobičajena	uobičajena
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		12,80	9,13	7,84
Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)	nekompletno opremljena lokacija	nekompletno opremljena lokacija	nekompletno opremljena lokacija	nekompletno opremljena lokacija
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		12,80	9,13	7,84
Gospodarska mogućnost korištenja	poljoprivredna	poljoprivredna	poljoprivredna	poljoprivredna
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		12,80	9,13	7,84
Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti	nema	nema	nema	nema
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		12,80	9,13	7,84
Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		12,80	9,13	7,84
Zagađenje okoliša (0,50-2,00)	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		12,80	9,13	7,84
Usklađena vrijednost [kn/m²]	9,92	12,80	9,13	7,84
UKUPNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	9,92 kn/m² x 2.978,00 m² = 29.541,76 kn			
Usklađena vrijednost nekretnine kn/m² dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):	19,00% u redu	14,50% u redu	14,50% u redu	

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

Jedinična cijena zemljišta koje se nalazi izvan građevinskog područja na promatranoj lokaciji, iznosi 29.500,00 kn.

Naručilac : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
 Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin
 Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
 ZEMLJIŠTA
 Žagrović, 22300 Knin
 k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović
 Broj : 19/2016
 procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.1.5. VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA - IZVADAK IZ E-NEKRETNINA

KNIN	834	GZ - Građevinsko zem...	KP - kupoprodaja	01.09.2016	27.298,39 kn	601,00 m ²
KNIN	4840/2	GZ - Građevinsko zem...	KP - kupoprodaja	25.08.2015	2.500,00 kn	10,00 m ²
KNINSKO PO...	1328/2	GZ - Građevinsko zem...	KP - kupoprodaja	17.06.2015	20.000,00 kn	1.215,00 m ²
OČESTOVO	978/2	GZ - Građevinsko zem...	KP - kupoprodaja	14.05.2013	7.000,00 kn	1.593,00 m ²
KNIN	819/1	GZ - Građevinsko zem...	KP - kupoprodaja	07.12.2012	35.000,00 kn	592,00 m ²
KNINSKO PO...	4391/1	GZ - Građevinsko zem...	KP - kupoprodaja	29.10.2012	105.748,38 kn	1.428,00 m ²
KNINSKO PO...	4391/1	GZ - Građevinsko zem...	KP - kupoprodaja	29.10.2012	105.748,38 kn	1.428,00 m ²
KNINSKO PO...	4246	GZ - Građevinsko zem...	KP - kupoprodaja	01.10.2012	18.000,00 kn	260,00 m ²
ŽAGROVIĆ	3001/12	GZ - Građevinsko zem...	KP - kupoprodaja	10.07.2012	21.000,00 kn	640,00 m ²

29

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
 Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
 ZEMLJIŠTA
 Žagrović, 22300 Knin
 k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj : 19/2016
 procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

ODABRANE TRANSAKCIJE

k.č. br.	k.o.	Datum kupoprodaje	Cijena [kn]	Površina [m²]	Namjena	Jedinična cijena [kn/m²]
834	Knin	01.09.2016.	27.298,39	601,00	mješovita	45,42
819/1	Knin	07.12.2012.	35.000,00	592,00	mješovita	59,12
4246	Kninsko polje	01.10.2012.	18.000,00	260,00	mješovita	69,23

8.1.6. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Datum kupoprodaje	Jed. cijena [kn/m²]	HNB-hedon. indeks cijena nekretnina			nova cijena [kn/m²]	± avg [%]
		kupopr.	sada	k		
01.09.2016.	45,42	80,20	80,20	1,0000000	45,42	-9,89
07.12.2012.	59,12	97,30	80,20	0,8242549	48,73	-3,32
01.10.2012.	69,23	97,30	80,20	0,8242549	57,06	13,21
Prosječna vrijednost:					50,41	

Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnina

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2010. = 100			Godišnje stope promjene			Stope promjene u odnosu na prethodno tromjesečje		
		Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran	Hrvatska	Zagreb	Jadran
2000.		60,4	68,0	38,0	-2,0	-1,5	-4,7	---	---	---
2001.		61,5	65,5	49,9	1,9	-3,7	31,2	---	---	---
2002.		64,9	67,9	56,2	5,6	3,7	12,7	---	---	---
2003.		67,0	70,8	56,0	3,2	4,2	-0,5	---	---	---
2004.		74,5	78,0	64,3	11,2	10,2	14,8	---	---	---
2005.		82,9	85,5	75,0	11,2	9,7	16,7	---	---	---
2006.		97,5	101,7	85,2	17,7	18,9	13,7	---	---	---
2007.		109,2	112,7	99,1	12,0	10,8	16,3	---	---	---
2008.		113,0	115,7	105,3	3,5	2,6	6,2	---	---	---
2009.		108,8	109,5	106,9	-3,8	-5,3	1,5	---	---	---
2010.		100,0	100,0	100,0	-8,1	-8,6	-6,4	---	---	---
2011.		96,3	94,9	99,5	-3,7	-5,1	-0,5	---	---	---
2012.		97,3	97,0	97,9	1,0	2,2	-1,6	---	---	---
2013.		81,2	82,5	78,4	-16,5	-14,9	-19,9	---	---	---
2014.		79,3	80,1	77,8	-2,3	-2,9	-0,8	---	---	---
2014.	1. tr.	77,4	81,2	69,2	-9,7	-8,0	-13,2	-2,8	2,1	-13,2
	2. tr.	77,9	79,3	74,8	-2,8	-2,9	-2,4	0,6	-2,3	8,0
	3. tr.	81,6	80,2	84,5	2,6	-0,3	9,1	4,8	1,1	13,1
	4. tr.	80,5	79,5	82,6	1,2	0,0	3,6	-1,3	-0,8	-2,3
2015.	1. tr.	78,3	81,3	72,5	1,2	0,1	4,7	-2,7	2,2	-12,3
	2. tr.	80,2	81,2	78,1	3,0	2,4	4,5	2,4	0,0	7,9

30

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
 Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
 ZEMLJIŠTA
 Žagrović, 22300 Knin
 k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj 19/2016
 procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.1.7. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

	Predmetna nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
OSNOVNI ULAZNI PODACI	dio k.č.br. 979/1, k.č. br. 979/3 k.o. Žagrović 1.230,00			
Površina [m²]		601,00	592,00	260,00
Cijena [kn/m²]		45,42	48,73	57,06
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju	ponuda za prodaju
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		45,42	48,73	57,06
Prilagodba odnosa ponude i postignute cijene [Ki, Kp]		1,00	0,90	0,90
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		45,42	43,86	51,35
Datum ponude	2016	2016	2012	2012
Prilagodba prema tržišnim uvjetima		1,00	0,90	0,90
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		45,42	39,47	46,22
Vlasnička prava (0,90-1,10)	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo	knjižno vlasništvo
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		45,42	39,47	46,22
Potražnja u odnosu na lokaciju	Žagrović	Knin	Kninsko Polje	Kninsko Polje
Prilagodba		0,90	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		40,88	39,47	46,22
FIZIČKI ASPEKTI				
Oblik	pravilan	pravilan	pravilan	pravilan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		40,88	39,47	46,22
Pristup na javnu prometnu površinu (0,90-1,10)	izravni pristup na gradsku ulicu	izravni pristup na gradsku ulicu	izravni pristup na gradsku ulicu	nema izravni pristup na gradsku ulicu
Prilagodba		1,00	1,00	1,10
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		40,88	39,47	50,84
Izgrađenost - maks. koeficijent izgrađenosti [kig]	0,40	0,40	0,40	0,40
Prilagodba		1,00	1,00	1,00
Prilagođena ponudbena cijena [kn/m²]		40,88	39,47	50,84
Namjena sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji	mješovita	mješovita	mješovita	mješovita

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
 Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin
 Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
 ZEMLJIŠTA
 Žagrović, 22300 Knin
 k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović
 Broj 19/2016
 procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 40,88	1,00 39,47	1,00 50,84
Mikrolokacija (0,90-1,10)	unutar naselja	unutar naselja	unutar naselja	unutar naselja
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 40,88	1,00 39,47	1,00 50,84
Buka (0,50-2,00)	uobičajena	uobičajena	uobičajena	uobičajena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 40,88	1,00 39,47	1,00 50,84
Opremljenost komunalnom infrastrukturom (0,90-1,10)	kompletno opremljena	kompletno opremljena lokacija	kompletno opremljena lokacija	nekompletno opremljena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 40,88	1,00 39,47	1,10 55,92
Gospodarska mogućnost korištenja	mješovita, pretežno stambena	mješovita, pretežno stambena	mješovita, pretežno stambena	mješovita, pretežno stambena
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 40,88	1,00 39,47	1,00 55,92
Ograničenja/obveze/postojanje građevine koja se mora ukloniti	nema	nema	nema	nema
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 40,88	1,00 39,47	1,00 55,92
Konfiguracija terena, nagib terena i kvaliteta tla (0,90-1,10)	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren	povoljan teren
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 40,88	1,00 39,47	1,00 55,92
Zagađenje okoliša (0,50-2,00)	nije poznato	nije poznato	nije poznato	nije poznato
Prilagodba Prilagođena ponudbena cijena [kn/m ²]		1,00 40,88	1,00 39,47	1,00 55,92
Usklađena vrijednost [kn/m²]	45,42	40,88	39,47	55,92
UKUPNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	45,42 kn/m² x 1.230,00 m² = 55.866,60 kn			
Usklađena vrijednost nekretnine kn/m ² dobivena je kao aritmetička sredina korigiranih jediničnih ponudbenih cijena.				
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja (manje od 40%):		10,00% u redu	19,00% u redu	1,99% u redu

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

Jedinična cijena zemljišta koje se nalazi unutar građevinskog područja na promatranoj lokaciji, iznosi 55.900,00 kn.

32

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj : 19/2016
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Vrsta zemljišta	Ukupna površina [m ²]	Cijena [kn/m ²]	Ukupno kuna
Negrađevinsko	2.978,00	9,92 kn	29.541,76 kn
Građevinsko	1.230,00	45,42 kn	55.866,60 kn
Ukupno	4.208,00		85.408,36 kn

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

Vrijednost građevinske i negrađevinskih parcela, u k.o. Žagrović, na promatranoj lokaciji, iznosi 85.400,00 kn.

33

Naručitelj :	POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin
Građevina :	POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I ZEMLJIŠTA Žagrović, 22300 Knin k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović
Broj procjene:	19/2016 PROCJEMBENI ELABORAT

8.2. VRIJEDNOST NORMALNIH TROŠKOVA

8.2.1. VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE (PRŠUTANA) – STARI DIO GRAĐEN 1965. GODINE, ADAPTIRAN 2013.GODINE:

PODATAK O ETALONSKOJ VRIJEDNOSTI građenja dana je u Narodnim novinama 100/2012, od 29.08.2012., u visini 6.000,00 kn , a kojom je obuhvaćeno:

A. cijena građenja etalonske građevine

- konstrukcija objekta s pokrovom, čelična konstrukcija
- beton, armirani beton, zidovi blok opeka s betonskim serklažima,
- stropovi puna ploča ili polumontažna konstrukcija, stubište armirani beton
- krovnište čelično, pokrov lim
- pregrade
- opeka debljine 7-12 cm
- fasada
- toplinska (okipor 5 cm i kamena vuna 5 cm ili toplinska žbuka 6 cm) i završni sloj
- plastične žbuke
- vrata - izrađena od drvenog sandwicha obloženog hrastovim furnirom, krilo i dovratnici lakirani
- prozori - smrekovo drvo I klase, izo staklo (5/12/5) ličeni lakom ili bojom. Zaštita od PVC roleta
- limarija - pocinčana
- zidna obloga - žbuka i keramika
- tv u ukv instalacije, zvono,portafon i telefonska instalacija
- gromobranska instalacija spojena sa zaštitnim uzemljenjem
- zaštita od visokog napona sistemom nulovaljanja
- instalacija grijanja - razvod od crnih cijevi, aluminijski radijatori,kotao na plin

B. svi troškovi u svezi gradnje

- geodetski elaborat
- projektiranje
- građevinska dozvola
- geomehanička ispitivanja
- nadzor
- osiguranje gradilišta

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

34

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
 Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
 ZEMLJIŠTA
 Žagrović, 22300 Knin
 k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj : 19/2016
 procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

STUPANJ IZGRAĐENOSTI GRAĐEVINE

GRUPA	VRSTA RADOVA	% UČEŠĆA OD UKUPNOG	% UČEŠĆA GRUPE	IZVEDENO %	% UČEŠĆA IZVEDENO
ZEMLJANI RADOVI	Predradnje	0,29		100,00	0,29
	Iskopi	3,64		100,00	3,64
	Nasipavanje, razastiranje podloge	0,50		100,00	0,50
	Transporti	2,51		100,00	2,51
	ZEMLJANI RADOVI UKUPNO:		6,94		6,94
KONSTRUKCIJA OBJEKTA	Betonski	1,85		100,00	1,85
	A.B. radovi	10,05		100,00	10,05
	Montažne konstrukcije I elementi	0,54		75,00	0,41
	Armirački radovi	8,01		75,00	6,01
	Zidarski radovi	17,50		75,00	13,13
	Tesarski radovi i skela	9,31		75,00	6,98
	Građevinski radovi uz instalacije	0,56		75,00	0,42
	KONSTRUKCIJA UKUPNO:		47,82		38,84
ZATVARANJE OBJEKTA	Izolaterski radovi	1,64		50,00	0,82
	Krovopokrivački radovi	1,45		75,00	1,09
	Limarski radovi	0,85		75,00	0,64
	Stolarski radovi	8,44		75,00	6,33
	Bravarski radovi	2,92		75,00	2,19
	Staklarski radovi	0,34		75,00	0,26
	Podne obloge	2,97		50,00	1,49
	Fasaderski radovi	7,15		75,00	5,36
	ZATVARANJE UKUPNO:		25,76		18,17
ZAVRŠNI RADOVI	Keramičarski radovi	0,99		50,00	0,50
	Podovi	1,97		50,00	0,99
	Soboslikarski i ličilački radovi	1,85		75,00	1,39
	Oblaganja (drvo, kamen i ploče)	0,29		75,00	0,22
	ZAVRŠNI RADOVI UKUPNO:		5,10		3,09
ELEKTRO - INSTALACIJE	Instalacija jake struje	2,37		75,00	1,78
	Razvodni uređaji	0,82		50,00	0,41
	Rasvjetna tijela	0,52		50,00	0,26
	Instalacija slabe struje	0,49		75,00	0,37
	ELEKTROINSTALACIJE UKUPNO:		4,20		2,82
INSTALACIJA VODE	Instalacija hladne vode	0,86		50,00	0,43

35

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
 Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
 ZEMLJIŠTA
 Žagrović, 22300 Knin
 k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj : 19/2016
 procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

I KANALIZACIJE	Instalacija tople vode	0,50		50,00	0,25
	Instalacija kanalizacije	1,37		75,00	1,03
	Sanitarni uređaji	1,64		50,00	0,82
	Protupožarna zaštita	0,14		75,00	0,11
	VODOVOD I KANALIZACIJA UKUPNO:		4,51		2,63
TERMO - INSTALACIJE	Instalacije centralnog grijanja	3,97		0,00	0,00
	Oprema i uređaji cen. grijanja	1,13		0,00	0,00
	Oprema klime	0,34		0,00	0,00
	Instalacija klime i ventilacije	0,23		0,00	0,00
	TERMO-INSTALACIJE UKUPNO:		5,67		0,00
SVEUKUPNO:		100,00	100,00		72,48

VRIJEDNOST POSLOVNE GRAĐEVINE (PRŠUTANE) – STARI DIO GRAĐEN 1965. GODINE, ADAPTIRAN 2013.GODINE:

POČETNA CIJENA:

$$72,48 \% \times 6.000,00 = 4.348,80 \text{ kn}$$

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	1
B	2
C	1

ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 2

Izgradnja građevine je započeta 1965. godine, adaptirana je 2013. godine, pa ćemo referentnu godinu dobiti iz aritmetičke sredine spomenutih godina.

Izračun referentne starosti građevine:

$$(1965 + 2013) / 2 = 1989. \text{ godina}$$

starost građevine G	27
održivi vijek korištenja OVK	80
faktor korištenja Fk	2
relativna starost (G/OVK)	33,75 %
OOVK = 75% x OVK	60,00
zamjenska starost (OVK-OOVK)	20,00
linearni otpis = 20,00/80	25,00 %

36

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj : 19/2016
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

**SADAŠNJA VRIJEDNOST POSLOVNE GRAĐEVINE – STARI DIO GRAĐEN 1965.GODINE,
ADAPTIRAN 2013. GODINE:**

$$Sv = Pn \times Kp \times UVn \times Jc = 47,52 \times 1,00 \times 0,62 \times 4.348,80 = 128.126,09 \text{ kn}$$

gdje je:

Pn – površina neto korisne površine (m²)

Kp – koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti

UVn – umanjeње vrijednosti za nekretninu (%)

Jc – jedinična cijena građenja (kn/m²)

Vrijednost stambene građevine iznosi 128.000,00 kn.

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

VRIJEDNOST POSLOVNE GRAĐEVINE (PRŠUTANE) – NOVI DIO GRAĐEN 2013. GODINE:

POČETNA CIJENA:

$$72,48 \% \times 6.000,00 = 4.348,80 \text{ kn}$$

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	1
B	2
C	1

ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 2

starost građevine G	3
održivi vijek korištenja OVK	80
faktor korištenja Fk	2
relativna starost (G/OVK)	3,75 %
OOVK = 77% x OVK	61,60
zamjenska starost (OVK-OOVK)	18,40
linearni otpis = 4,00/80	23,00 %

SADAŠNJA VRIJEDNOST POSLOVNE GRAĐEVINE – NOVI DIO GRAĐEN 2013:

$$Sv = Pn \times Kp \times UVn \times Jc = 151,74 \times 1,00 \times 0,77 \times 4.348,80 = 508.112,92 \text{ kn}$$

gdje je:

Pn – površina neto korisne površine (m²)

Kp – koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti

UVn – umanjeње vrijednosti za nekretninu (%)

Jc – jedinična cijena građenja (kn/m²)

Vrijednost poslovne građevine iznosi 508.000,00 kn.

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

37

Naručitelj :	POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin
Građevina :	POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I ZEMLJIŠTA Žagrović, 22300 Knin k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović
Broj procjene:	19/2016 PROCJEMBENI ELABORAT

UKUPNA SADAŠNJA VRIJEDNOST POSLOVNE GRAĐEVINE (PRŠUTANE):

$$Sv = Sv \text{ (stario dio)} + Sv \text{ (novi dio)} = 508.000,00 + 128.000,00 = 636.000,00 \text{ kn}$$

Vrijednost poslovne građevine (pršutane) iznosi 636.000,00 kn.

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

KOEFICIJENT PRILAGODBE NA TRŽIŠTU

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

- koeficijenti za prilagodbu

U procjeni se koriste procjenitelju poznati tržišni pokazatelji, koji su se posljednjih godina dogodili na području Grada Knina i šire okolice gdje se u biti i nalazi procjenjivana nekretnina.

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

$$Tf = 1,00$$

$$Sp = Sv \times Tf = 636.000,00 \times 1,00 = 636.000,00 \text{ kn}$$

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

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA

Prilikom očevida utvrđeno je da na građevini nema nastalih nedostataka i šteta ni mehaničkih oštećenja pa se vrijednost neće umanjivati.

$$Sp = Sv \times Tf = 636.000,00 \times 1,00 = 636.000,00 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost poslovne građevine (pršutane) iznosi 636.000,00 kn.

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE

Naručitelj nam nije dostavio podatke o legalnosti građevine, stoga pretpostavljamo da je građevina legalna, te se vrijednost građevine se neće umanjivati.

38

Naručilj :	POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin
Građevina :	POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I ZEMLJIŠTA Žagrović, 22300 Knin k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović
Broj procjene:	19/2016 PROCJEMBENI ELABORAT

8.2.2. VRIJEDNOST GARAŽE

PODATAK O ETALONSKOJ VRIJEDNOSTI građenja dana je u Narodnim novinama 100/2012, od 29.08.2012., u visini 6.000,00 kn , a kojom je obuhvaćeno:

A. cijena građenja etalonske građevine

- konstrukcija objekta s pokrovom, čelična konstrukcija
- beton, armirani beton, zidovi blok opeka s betonskim serklažima,
- stropovi puna ploča ili polumontažna konstrukcija, stubište armirani beton
- krovnište čelično, pokrov lim
- pregrade
- opeka debljine 7-12 cm
- fasada
- toplinska (okipor 5 cm i kamena vuna 5 cm ili toplinska žbuka 6 cm) i završni sloj
- plastične žbuke
- vrata - izrađena od drvenog sandwicha obloženog hrastovim furnirom, krilo i dovratnici lakirani
- prozori - smrekovo drvo I klase, izo staklo (5/12/5) ličeni lakom ili bojom. Zaštita od PVC roleta
- limarija - pocinčana
- zidna obloga - žbuka i keramika
- tv u ukv instalacije, zvono,portafon i telefonska instalacija
- gromobranska instalacija spojena sa zaštitnim uzemljenjem
- zaštita od visokog napona sistemom nulovanja
- instalacija grijanja - razvod od crnih cijevi, aluminijski radijatori,kotao na plin

B. svi troškovi u svezi gradnje

- geodetski elaborat
- projektiranje
- građevinska dozvola
- geomehanička ispitivanja
- nadzor
- osiguranje gradilišta

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

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
 Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin
 Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
 ZEMLJIŠTA
 Žagrović, 22300 Knin
 k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović
 Broj 19/2016
 procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

STUPANJ IZGRAĐENOSTI GRAĐEVINE

GRUPA	VRSTA RADOVA	% UČEŠĆA OD UKUPNOG	% UČEŠĆA GRUPE	IZVEDENO %	% UČEŠĆA IZVEDENO
ZEMLJANI RADOVI	Predradnje	0,29		75,00	0,22
	Iskopi	3,64		75,00	2,73
	Nasipavanje, razastiranje podloge	0,50		75,00	0,38
	Transporti	2,51		75,00	1,88
	ZEMLJANI RADOVI UKUPNO:		6,94		5,21
KONSTRUKCIJA OBJEKTA	Betonski	1,85		50,00	0,93
	A.B. radovi	10,05		50,00	5,03
	Montažne konstrukcije I elementi	0,54		50,00	0,27
	Armirački radovi	8,01		50,00	4,01
	Zidarski radovi	17,50		50,00	8,75
	Tesarski radovi i skela	9,31		25,00	2,33
	Građevinski radovi uz instalacije	0,56		0,00	0,00
	KONSTRUKCIJA UKUPNO:		47,82		21,30
ZATVARANJE OBJEKTA	Izolaterski radovi	1,64		0,00	0,00
	Krovopokrivački radovi	1,45		0,00	0,00
	Limarski radovi	0,85		25,00	0,21
	Stolarski radovi	8,44		0,00	0,00
	Bravarski radovi	2,92		50,00	1,46
	Staklarski radovi	0,34		0,00	0,00
	Podne obloge	2,97		50,00	1,49
	Fasaderski radovi	7,15		0,00	0,00
	ZATVARANJE UKUPNO:		25,76		3,16
ZAVRŠNI RADOVI	Keramičarski radovi	0,99		0,00	0,00
	Podovi	1,97		50,00	0,99
	Soboslikarski i ličilački radovi	1,85		0,00	0,00
	Oblaganja (drvo, kamen i ploče)	0,29		25,00	0,07
	ZAVRŠNI RADOVI UKUPNO:		5,10		1,06
ELEKTRO - INSTALACIJE	Instalacija jake struje	2,37		0,00	0,00
	Razvodni uređaji	0,82		0,00	0,00
	Rasvjetna tijela	0,52		0,00	0,00
	Instalacija slabe struje	0,49		0,00	0,00
	ELEKTROINSTALACIJE UKUPNO:		4,20		0,00

40

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
 Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
 ZEMLJIŠTA
 Žagrović, 22300 Knin
 k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj : 19/2016
 procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

INSTALACIJA VODE I KANALIZACIJE	Instalacija hladne vode	0,86		0,00	0,00
	Instalacija tople vode	0,50		0,00	0,00
	Instalacija kanalizacije	1,37		0,00	0,00
	Sanitarni uređaji	1,64		0,00	0,00
	Protupožarna zaštita	0,14		50,00	0,07
	VODOVOD I KANALIZACIJA UKUPNO:		4,51		0,07
TERMO - INSTALACIJE	Instalacije centralnog grijanja	3,97		0,00	0,00
	Oprema i uređaji cen. grijanja	1,13		0,00	0,00
	Oprema klime	0,34		0,00	0,00
	Instalacija klime i ventilacije	0,23		0,00	0,00
	TERMO-INSTALACIJE UKUPNO:		5,67		0,00
SVEUKUPNO:		100,00	100,00		30,79

POČETNA CIJENA:

30,79 % x 6.000,00 = 1.847,40 kn

ODABIR KLASIFIKACIJE

A	1
B	2
C	1

ODABIREMO FAKTOR KORIŠTENJA 2

Građevina je građena 1975. godine.

starost građevine G	41
održivi vijek korištenja OVK	80
faktor korištenja Fk	2
relativna starost (G/OVK)	51,25 %
OOVK = 57% x OVK	45,60
zamjenska starost (OVK-OOVK)	34,40
linearni otpis = 34,40/80	43,00 %

41

Naručitelj :	POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin
Građevina :	POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I ZEMLJIŠTA Žagrović, 22300 Knin k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović
Broj procjene:	19/2016 PROCJEMBENI ELABORAT

SADAŠNJA VRIJEDNOST GARAŽE:

$$Sv = Pn \times Kp \times UVn \times Jc = 13,19 \times 1,00 \times 0,57 \times 1.847,40 = 13.889,31 \text{ kn}$$

gdje je:

Pn – površina neto korisne površine (m²)

Kp – koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti

UVn – umanjenje vrijednosti za nekretninu (%)

Jc – jedinična cijena građenja (kn/m²)

Vrijednost garaže iznosi 13.900,00 kn.

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

KOEFICIJENT PRILAGODBE NA TRŽIŠTU

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

- koeficijenti za prilagodbu

U procjeni se koriste procjenitelju poznati tržišni pokazatelji, koji su se posljednjih godina dogodili na području Grada Knina i šire okolice gdje se u biti i nalazi procjenjivana nekretnina.

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

$$Tf = 1,00$$

$$Sp = Sv \times Tf = 13.900,00 \times 1,00 = 13.900,00 \text{ kn}$$

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

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOSTATAKA I ŠTETA

Prilikom očevida utvrđeno je da na građevini ima manjih nastalih nedostataka i šteta te mehaničkih oštećenja pa će se vrijednost umanjivati s koeficijentom 0,90:

$$Sp = Sv \times Tf = 13.900 \times 0,90 = 12.510,00 \text{ kn}$$

Sadašnja vrijednost garaže iznosi 12.500,00 kn.

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG NEDOZVOLJENE GRADNJE

Naručitelj nam nije dostavio podatke o legalnosti građevine, stoga pretpostavljamo da je građevina legalna, te se vrijednost građevine se neće umanjivati.

42

Naručitelj :	POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin
Građevina :	POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I ZEMLJIŠTA Žagrović, 22300 Knin k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović
Broj procjene:	19/2016 PROCJEMBENI ELABORAT

8.2.3. VRIJEDNOST SABIRNE JAME

Uz poslovni objekt proizvodne namjene (pršutanu), izgrađena je nedovršena sabirna jama s dvije komore, max. dimenzija (4,90 x 3,50) m + (2,95 x 3,50) m, ukupne zapremnine od 86,00 m³.

Ukupna vrijednost sabirne jame dobit ćemo iz vrijednosti pojedinih radova koji su izvedeni kod izgradnje sabirne jame:

1. Vrijednost zemljanih radova:	4.656,00 kn
2. Vrijednost betonskih i armiranobetonskih radova:	13.214,00 kn
3. Vrijednost tesarskih radova:	11.353,00 kn
4. Vrijednost armiračkih radova:	9.961,00 kn

UKUPNO: 39.184,00 kn

Vrijednost sabirne jame iznosi 39.200,00 kn.

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

43

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj 19/2016
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Rekapitulacija vrijednosti normalnih troškova prikazana je sljedećoj tabeli:

TABELARNI PRIKAZ VRIJEDNOSTI NORMALNIH TROŠKOVA

R.b.	Normalni troškovi:	Cijena (kn)
1.	Poslovna građevina (pršutana) – stari dio	128.000,00
2.	Poslovna građevina (pršutana) – novi dio	508.000,00
3.	Garaža	12.500,00
4.	Sabirna jama	39.200,00
UKUPNO :		687.700,00

Ukupna vrijednost normalnih troškova iznosi 688.000,00 kn.

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

44

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj : 19/2016

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

8.3. VRIJEDNOST UZGREDNIH TROŠKOVA

Poslovna građevina proizvodne namjene (pršutana) ima izveden priključak na elektroenergetsku mrežu. Garaža nije priključena na instalacije.

8.3.1. VRIJEDNOST PRIKLJUČKA NA ELEKTROENERGETSKU MREŽU

Priključni elektroenergetski vod s razvodnim ormarom	8.000,00 kn

UKUPNO:	8.000,00 kn

Vrijednost priključka na elektroenergetsku mrežu iznosi 8.000,00 kn.

8.3.2. KOMUNALNI DOPRINOS

Ukupni volumen građevine iznosi 1.786,63 m³, a razlika volumena prilikom rekonstrukcije objekta iznosi 1.374,16 m³, prema Idejnom projektu oznake 19264-13, izrađenom od strane tvrtke Projekting d.o.o., Čikoševa 2/VII, 10 000 Zagreb.

Prema Rješenju izdanom od strane Upravnog odjela za prostorno uređenje, komunalne, imovinskopravne poslove i zaštitu okoliša Grada Knina, Rješenje KLASA: UP/I-363-05/13-01/29, URBROJ: 2182/10-05-14-6, investitor se oslobađa plaćanja komunalnog doprinosa, te će utvrđeni iznos komunalnog doprinosa podmiriti Grad Knin iz proračunskih prihoda prema godišnjem proračunu.

TABELARNI PRIKAZ VRIJEDNOSTI UZGREDNIH TROŠKOVA

R.b.	Uzgredni troškovi:	Cijena (kn)
1.	Priključak na elektroenergetsku mrežu	8.000,00
UKUPNO :		8.000,00

Ukupna vrijednost uzgrednih troškova iznosi 8.000,00 kn.

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

45

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj 19/2016
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

9. REKAPITULACIJA

r.b.	VRSTA PROSTORA	VRIJEDNOST kn
1.	Zemljište	85.400,00
2.	Normalni troškovi	688.000,00
3.	Uzgredni troškovi	8.000,00
UKUPNO:		781.400,00

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine iznosi 781.000,00 kn.

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

46

Naručitelj :	POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin
Građevina :	POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I ZEMLJIŠTA Žagrović, 22300 Knin k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović
Broj procjene:	19/2016 PROCJEMBENI ELABORAT

10. ZAKLJUČAK

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

781.000,00 kn

Slovima: sedamstoosamdesetjednatisuća kuna i 00/100

ili

103.689,07 eura

Slovima: stotritisućešestoosamdesetdevet eura i 07/100

srednji tečaj HNB na dan 02.12.2016. 1 euro = 7,532134 kn

Napomena: Porez nije sadržan u procijenjenoj vrijednosti nekretnine.

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

IZJAVA PROCJENITELJA:

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

U Ivancu, prosinac 2016.

Stalni sudski vještak
graditeljske struke
Darko Geček , mag.ing.aedif.

RJEŠENJEM ŽUPANIJSKOG SUDA
U VARAŽDINU BR:
4 Su-622/12-4
03.siječnja 2013.
Imenovan za stalnog sudskog vještaka
graditeljske struke

47

Naručilj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj 19/2016
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

11. PRILOZI

48

Naručilj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj 19/2016
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

11.1. FOTO PRILOZI

11.1.1. FOTO POGLED NA VANJSKO UREĐENJE



49

Naručilj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj 19/2016
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

11.1.2. FOTO POGLED NA UNUTRAŠNJOST



50

Naručitelj :	POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin
Građevina :	POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I ZEMLJIŠTA Žagrović, 22300 Knin k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović
Broj procjene:	19/2016 PROCJEMBENI ELABORAT

11.2. IZVADAK IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA I POSJEDOVNI LIST

51
Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin
Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović
Broj 19/2016
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Šibeniku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KNIN
Stanje na dan: 28.11.2016. 23:32

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314137, ŽAGROVIĆ

Broj ZK uložka: 1586

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9291/2016
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	979/1	VINOGRAD			756	Pripis iz uložka 1240
2.	979/2	VINOGRAD			2600	Pripis iz uložka 1240
3.	979/3	KUĆA I DVORIŠTE			852	Pripis iz uložka 1240
		UKUPNO:			4208	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 POTKONJE J.D.O.O. ZA PROIZVODNJU I USLUGE, OIB: 14028668713, KNIN, SV. ANTE 34	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 26.09.2016.g. pod brojem Z-9291/2016 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZADRU POSL. BROJ:2 ST-354/16-21, 22.09.2016	na 2 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

52

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
 Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
 ZEMLJIŠTA
 Žagrović, 22300 Knin
 k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj : 19/2016
 procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

Katastarska općina: 314137, ŽAGROVIĆ

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
 Broj ZK uložka: 1586

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 24.07.2013. broj Z-615/13	700.000,00 KN	
	Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine zaključenog u Zagrebu dana 23. srpnja 2013. godine, potvrđena od strane javnog bilježnika Gordana Plićanić iz Hrv. Kostajnice pod OV-2842/2013, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj ZP-D-158/13 od 9. srpnja 2013. godine u iznosu od KN 700.000,00 (slovima; sedamstotisuća kuna), kamatna stopa od 2% godišnje, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 12% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj ZP-D-158/13 u korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9		
2.			
2.1	Zaprimljeno 20.08.2013. broj Z-656/13.	560.000,00 KN	
	Na temelju Ugovora o jamstvu na prvi poziv i Sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama Br.26/6045., sklopljenog dana 12.kolovoza 2013.god. potvrđenog po javnom bilježniku Gordani Plićanić iz Hrvatske Kostajnice, dana 19.kolovoza 2013.god. pod posl.brojem: OV-3107/2013., uknjižuje se založno pravo u redu prvenstva odmah iza upisanog založnog prava u korist Hrvatske banke za obnovu i razvitak, Zagreb, za osiguranje kredita opisanog u čl.1 potvrđenog Ugovora o jamstvu na prvi poziv i Sporazuma o osiguranju tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br.26/6045 sklopljenog između predlagatelja i protivnika predlagatelja dana 12.kolovoza 2013.god., (dalje: potvrđeni Ugovor i Sporazum), na iznos od 560.000,00 kn (slovima:petstošezdesettisućakuna), uvećano za zakonske zatezne kamate, troškove osiguranja i sve ostale eventualne troškove koji mogu nastati za predlagatelja po naplati potraživanja iz potvrđenog Ugovora i Sporazuma, u korist: HRVATSKA AGENCIJA ZA MALO GOSPODARSTVO I INVESTICIJE , OIB: 25609559342, ZAGREB, PRILAZ GJURE DEŽELIĆA 7		
3.			
3.1	Zaprimljeno 07.10.2015. broj Z-877/15	13.421,84 KN	
	Na temelju rješenja ovog suda od dana 05. listopada 2015. godine, posl. broj:Ovr-1643/15, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 13.421,84 kn (glavnica 12.448,12 kn i kamata 973,72 kn) sa zakonskim zateznim kamatama koje na iznos glavnice teku od 12. svibnja 2015. godine do isplate i troškova postupka u iznosu od 1.000,00 kn sa zakonskim zateznim kamatama koje na navedeni iznos teku od donošenja ovog rješenja do isplate, u korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA		
3.2	- uz zabilježbu ovršivosti tražbine gore osiguranom hipotekom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.11.2016.

53

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj : 19/2016

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ŠIBENIK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI KNIN

Stanje na dan: 01.12.2016. 23:28

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŽAGROVIĆ (Mbr. 314137)

Posjedovni list: 1020

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	POTKONJE J.D.O.O. ZA PROIZVODNJU I USLUGE KNIN, SVETOG ANTE 34, POTKONJE, HRVATSKA (VLASNIK)	14028668713

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		979/1	VIŠE KUĆE	756			
			PAŠNJAK	756			
		979/2	VINOGRADINA	2600			
			PAŠNJAK	2600			
		979/3	OGRADETINA	852			
			KUĆA I DVORIŠTE	852			
Ukupna površina katastarskih čestica				4208			

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

54

Naručitelj :	POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin
Građevina :	POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I ZEMLJIŠTA Žagrović, 22300 Knin k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović
Broj procjene:	19/2016 PROCJEMBENI ELABORAT

11.3. RJEŠENJE O KOMUNALNOM DOPRINOSU

55

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj : 19/2016

procjene: PROCJEMBENI ELABORAT



REPUBLIKA HRVATSKA
ŠIBENSKO-KNINSKA ŽUPANIJA



GRAD KNIN

UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE,
KOMUNALNE, IMOVINSKOPRAVNE POSLOVE
I ZAŠTITU OKOLIŠA

KLASA: UP/I-363-05/13-01/29

URBROJ: 2182/10-05-14-6

Knin, 24. siječnja 2014.

Upravni odjel za prostorno uređenje, komunalne, imovinsko pravne poslove i zaštitu okoliša, na temelju članka 96. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“ broj 47/09), na temelju članka 32., a u svezi s člankom 31. stavkom 8. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03-pročišćeni tekst, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13 i 153/13), članka 11. Odluke o ustrojstvu upravnih tijela Grada Knina („Službeni vjesnik Šibensko kninske županije“ broj 11/13), Odluke o komunalnom doprinosu Grada Knina („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ broj 5/11) i Zaključka Gradonačelnice Grada Knina, Klasa:UP/I-363-05/13-01/29, Urbroj: 2182/10-02-14-5 od dana 24. siječnja 2014. godine, u postupku utvrđivanja visine komunalnog doprinosa za investitora-POTKONJE j.d.o.o. iz Knina, pokrenutom po službenoj dužnosti, d o n o s i

R J E Š E N J E

- Investitor, POTKONJE j.d.o.o., Svetog Ante br. 34, 22 300 Knin, OIB 14028668713, potpuno se oslobađa obveze plaćanja komunalnog doprinosa Gradu Kninu za izgradnju objekta za proizvodnju trajnih suhomesnatih proizvoda (pršutana), na području Grada Knina-Žagrović, na dijelu kat. čest. zem. 979/1, 979/2 i 979/3 K.O. Žagrović, u III. zoni obračuna komunalnog doprinosa sa cijenom od 20 kn/m³, a za razliku u obujmu od 1374,15 m³ za koju komunalni doprinos ukupno iznosi 27.483,00 kuna (slovima dvadeset sedam tisuća četiristotinosaamdesettrikuna), a sukladno Idejnom projektu oznake 19264-13, izrađenom od strane tvrtke Projekting d.o.o., Čikoševa 2/VII, 10 000 Zagreb.
- Izračun komunalnog doprinosa: $20 \text{ kn/m}^3 \times 1374,15 \text{ m}^3 = 27.483,00 \text{ kn}$
- Utvrđeni iznos komunalnog doprinosa iz točke 1. odnosno točke 2. ovog Rješenja podmirit će Grad Knin iz proračunskih prihoda prema godišnjem proračunu, te će ih utrošiti namjenski sukladno Programu gradnje objekata i uređaja komunalne infrastrukture u gradu Kninu za 2014. godinu („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ broj 13/13), u daljnjem tekstu *Program*, te njegovim eventualnim izmjenama:
Program:
Javne površine:
 - Izmjene i dopune generalnog urbanističkog plana grada Knina, projektna dokumentacija;
 - Izmjene i dopune prostornog plana grada Knina, projektna dokumentacija;Nerazvrstane ceste:
 - Tomislavova ulica (nogostup i oborinska odvodnja), rekonstrukcija;

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
 Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin
 Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
 ZEMLJIŠTA
 Žagrović, 22300 Knin
 k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović
 Broj 19/2016
 procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

- Jelenina ulica (nogostup i oborinska odvodnja), izvedba;
- Kovačičeva ulica (odvojak), izvedba;
- Ulica Ante Anića (odvojak), izvedba;

Groblje:

- Proširenje groblja, projektna dokumentacija;
- Izgradnja kapelice s mrtvačnicom, projektna dokumentacija;

Javna rasvjeta:

- Modernizacija javne rasvjete na području grada, izvedba;

4. Ukoliko se prenamijeni prostor iz članka 1. ovog Rješenja u roku od 5 godina u neki drugi, investitor je dužan je platiti cjelokupni iznos komunalnog doprinosa u iznosu od 27.483,00 kuna.

Obrazloženje

Ovo upravno tijelo je utvrdilo da je POTKONJE j.d.o.o., Svetog Ante br. 34, 22 300 Knin, kao investitor pristupio dogradnji - rekonstrukciji postojećeg stambenog objekta te prenamijeni istoga u gospodarski tj. u proizvodni u Žagroviću na dijelovima 979/1, 979/2 i 979/3 K.O. Žagrović, te je pokrenulo pred nadležnim upravnim tijelom postupak za izdavanje Rješenja o uvjetima gradnje sukladno Idejnog projektu oznake 19264-13, izrađenom od strane tvrtke Projektin d.o.o., Čikoševa 2/VII, 10 000 Zagreb, a dostavljenim uz dopis Šibensko-Kninske županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje i gradnju, Ispostava Knin, Klasa: UP/I-361-06/13-01/431, Urbroj: 2182/1-16/1-13-12 od 9. prosinca 2013. godine.

Obveza plaćanja komunalnog doprinosa za dogradnju-rekonstrukciju predmetne građevine, utvrđena je člankom 31. stavkom 3. Zakona o komunalnom gospodarstvu („Narodne novine“ broj 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03-pročišćeni tekst, 82/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13 i 153/13).

Kako je člankom 31. stavkom 8. navedenog Zakona određeno da se kod građevina koje se uklanjaju zbog gradnje nove građevine, ili kada se postojeća građevina dograđuje ili nadograđuje, komunalni doprinos obračunava za razliku u obujmu u odnosu na prethodnu građevinu, visina komunalnog doprinosa utvrđena je za razliku u obujmu između građevine prije i nakon rekonstrukcije, tj. obzirom da se isti povećava sa postojećih 412,47 m³ na 1786,63 m³, komunalni doprinos se obračunava za razliku od 1374,15 m³.

Za izgradnju sada postojeće stambene građevine obujma od 412,47 m³, investitor ima rješenje Općine Knin, Komiteta za komunalne poslove, Broj: UP/I-02-626/1984, od 20.08.1984. godine.

Visina komunalnog doprinosa utvrđena je člankom 5. stavkom 1. točkom 3. i člankom 7. stavkom 1. točkom 3. Odluke o komunalnom doprinosu Grada Knina („Službeni vjesnik Šibensko-kninske županije“ broj 5/11), stoga je obzirom da se radi o III. zoni obračuna komunalnog doprinosa na području Grada Knina, isti utvrđen u iznosu od 20 kn/m³, što ukupno iznosi 27.483,00 kn za 1374,15 m³ objekta namjene pobliže objašnjenje u točki 1. izreke ovog Rješenja.

Kako je investitor dana 19. prosinca 2013. godine podnio zahtjev za oslobađanje od obveze plaćanja komunalnog doprinosa za izgradnju predmetne građevine, obzirom da udovoljava uvjetima iz članka 14. Odluke o komunalnom doprinosu Grada Knina, isti je proslijeden nadležnom Upravnom odjelu za financije, gospodarstvo i EU fondove Grada Knina na donošenje mišljenja o opravdanosti zahtjeva, te je temeljem tog Gradonačelnica Grada Knina dana 22. siječnja 2014. godine donijela Zaključak o potpunom oslobađanju od obveze plaćanja komunalnog doprinosa tvrtke POTKONJE j.d.o.o. za gradnju objekta za proizvodnju trajnih suhomesnatih proizvoda. Klasa: UP/I-363-05/13-01/29, Urbroj: 2182/10-02-14-5.

Slijedom svega navedenog riješeno je kao u izreci ovog Rješenja:

57

Naručitelj : POTKONJE j.d.o.o. za proizvodnju i usluge u stečaju
Ulica svetog Ante 34, 22300 Knin

Građevina : POSLOVNA GRAĐEVINA (PRŠUTANA), GARAŽA I
ZEMLJIŠTA
Žagrović, 22300 Knin
k.č.br. 979/1, 979/2, 979/3, k.o. Žagrović

Broj 19/2016
procjene: PROCJEMBENI ELABORAT

UPUTA O PRAVOM LIJEKU:

Protiv ovog Rješenja može se izjaviti žalbu Upravnom odjelu za zaštitu okoliša i komunalne poslove Šibensko-kninske županije, a putem ovog Upravnog odjela u roku od 15 dana od dana dostave istog Rješenja.

Žalba se podnosi neposredno pisarnici ili putem pošte preporučeno, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik kod ovog upravnog tijela.

Uz žalbu je potrebno priložiti 50.00 kn upravne pristojbe, u skladu Tbr.3 Zakona o upravnim pristojbama („Narodne Novine“ broj 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 30/00, 116/00, 163/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13 i 80/13).

PRIVREMENA PROČELNICA
Josipa Deontić

DOSTAVITI:

1. POTKONJE d.o.o., Svetog Ante br. 34, 22 300 Knin
2. Županija Šibensko-kninska, Upravni odjel za prostorno uređenje i gradnju, Ispostava Knin
3. Ovdje 10-04
4. Ovdje 10-05
5. Pismohrana

