Naručitelj:	REMONT NAFTNIH POSTROJENJA d.o.o. u stečaju	
	Božjakovina, Kralja Zvonimira 14	
	OIB:	49596297348
Predmet:	PROIZVODNO - POSLOVNA ZGRADA	
	Božjakovina, Kralja Zvonimira 14	
Identifikacija:	k.o.	Brckovljani
	zk.ul.br.	3835
	zk.č.br.	3389
Površina zgrada:	NGP =	2.714,16 m2
Površina zemljišta:	P =	26.927 m2
Svrha procjene:	Za potrebe stečajnog postupka	

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U I/2025. G.



Tržišna vrijednost: **3.010.000,00 EUR**

Izradio:

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Dražen Pražić
ing.građ.
Zagreb, Gredička 25

DRAŽEN PRAŽIĆ, ing.građ.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 23.01.2025. g.

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika - Predsjednika suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su –571/2021
Zagreb, 26. srpanj 2021.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Dražena Pražića za postavljenjem stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske („Narodne novine" broj 28/13. 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine" broj 38/14. i 123/15. 29/16.) donosi

R J E Š E NJ E

Dražen Pražić (OIB 95844263013) iz Zagreba, Gredička ulica 25, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstvo i procjene nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Dražen Pražić, podnio je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja **graditeljstvo i procjene nekretnina** za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

U svezi sa zamolbom utvrđeno je:

- da je podnosioc zahtjeva državljanin RH,
- da nije osuđivan zbog kaznenog djela,
- da je stekao stručno zvanje inženjer građevinarstva;
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova iz područja djelatnosti graditeljstvo i procjene nekretnina.
- da temeljem čl. 12a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Predsjednik suda
Nino Radić

REPUBLIKA HRVATSKA - TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU - ZAGREB

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

Identifikacija nekretnine:	k.o.	**Brckovljani**
	zk.ul.br.	**3835**
	zk.č.br.	**3389**
nekretnina:		**PROIZVODNO - POSLOVNA ZGRADA**
na lokaciji:		**Božjakovina, Kralja Zvonimira 14**
Dan kakvoće:		23.01.2025.
Dan vrednovanja:		22.01.2025.
Datum očevida:		22.01.2025.
Očevid nekretnine:		izvršen u nazočnosti predstavnika Naručitelja elaborata

1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Opći uvjeti

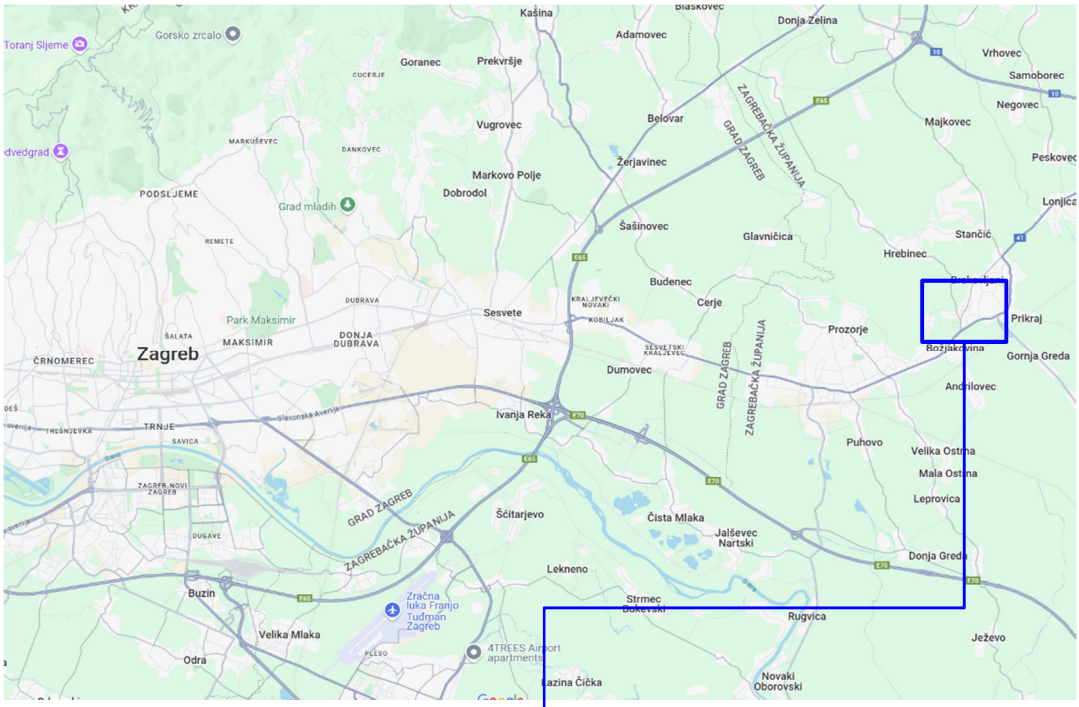
- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predočenih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**

1.4. Izjava o nepristranosti

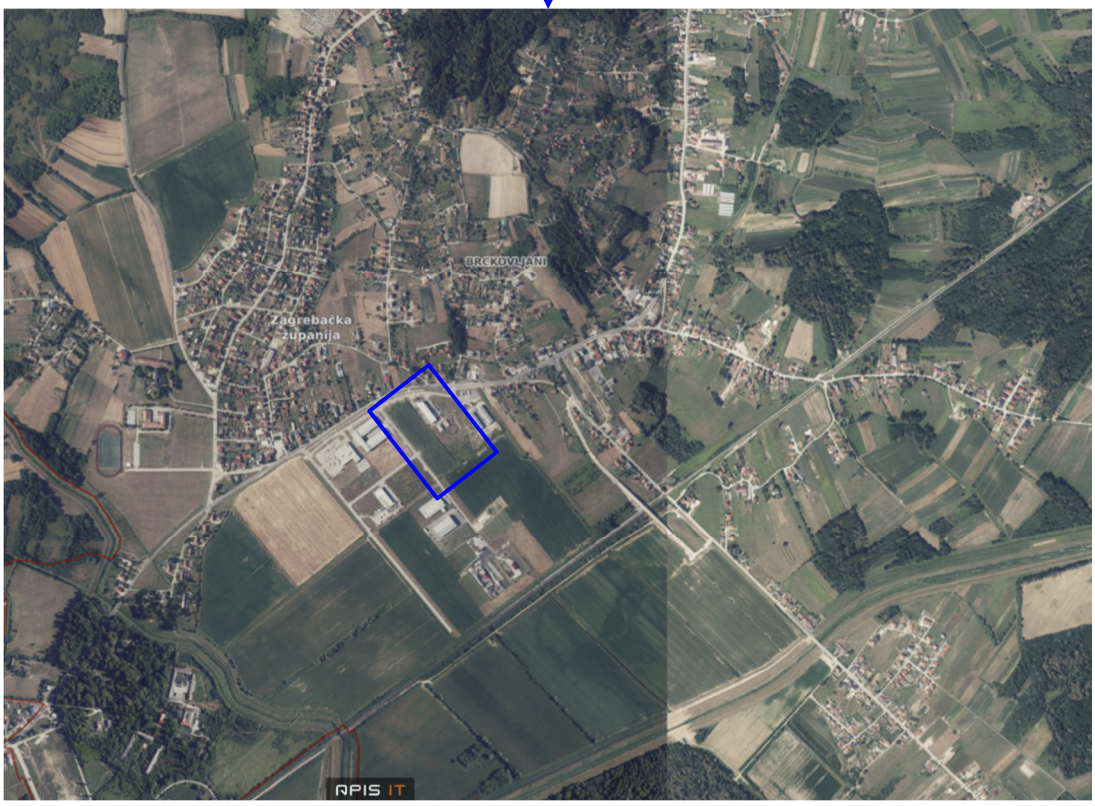
- **Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.**



DRAŽEN PRAŽIĆ, ing.građ.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



ZEMLJOPISNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija nekretnine izvršena je glede uvida u pribavljenu i predočenu dokumentaciju.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu BZP zk. uloška iskazano je:

k.o.	**Brckovljani**			
zk.ul.br.	**3835**			
zk.č.br.	**3389**			
		dvorište	7.055	m2
		oranica	17.985	m2
		poslovna zgrada	1.887	m2
Ukupno:			**26.927**	**m2**

Vlasnik: **REMONT NAFTNIH POSTROJENJA d.o.o. u stečaju** 2. Vlasnički dio: 1/1
Božjakovina, Kralja Zvonimira 14
OIB: 49596297348

b. Katastarsko stanje

Predmetna čestica sadržana je u BZP-u, te su njenzini podaci istoglasni:

k.o.	**Brckovljani**
k.č.br.	**3389**

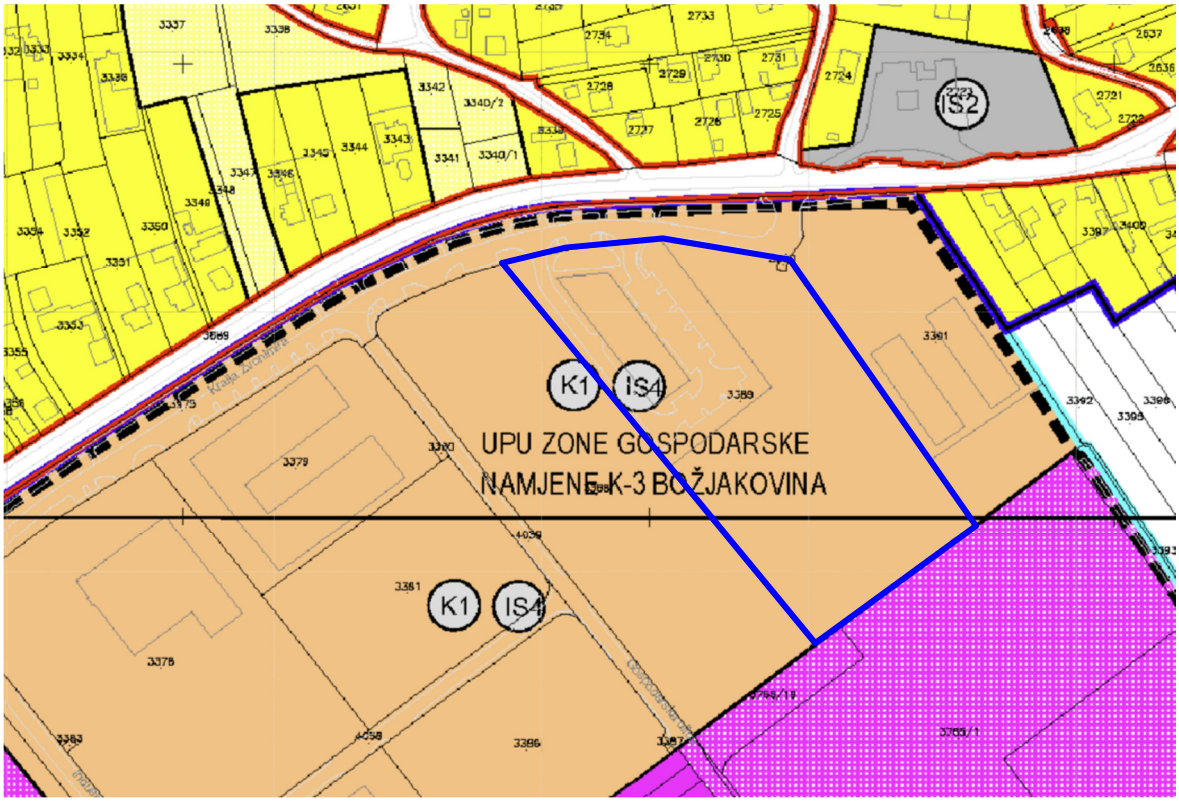
Dakle, površina zemljišta iznosi: **P = 26.927 m2**



PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE
(izvor: https://mgipu.hr/)

2.2. Prostorno-planski uvjeti

Važeći prostorno-planski uvjeti na dan vrednovanja i dan kakvoće:
Važeći prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u važeće VII. Izmjene i dopune PPU Općine Brckovljani i II. Izmjene i dopune UPU Zone gospodarske namjene - 3 Božjakovina dostupne na web stranici: http://www.brckovljani.hr/default.asp.



IZVOD IZ VII. IiDPPU OPĆINE BRCKOVLJANI ZA LOKACIJU NEKRETNINE

Lokacija predmetne nekretnine


ZAGREBAČKA ŽUPANIJA

OPĆINA BRCKOVLJANI

VII. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE BRCKOVLJANI

GRAĐEVINSKA PODRUČJA

4.1.

1 : 5.000

"Službeni glasnik Općine Brckovljani", broj 3/22

"Službeni glasnik Općine Brckovljani", broj 7/23

od 29.05. do 05.08.2023.

Načelnik općine: Tihomir Đuras

Sukladno čl. 107. st. 4. Zakona o prostornom uređenju, mišljenje se ne pribavlja.

Zavod za prostorno uređenje Zagrebačke županije
Ulica grada Vukovara 72, 10000 Zagreb

Željka Kučinić, dipl.ing.arh.

Vitomir Štokić, dipl.ing.arh.

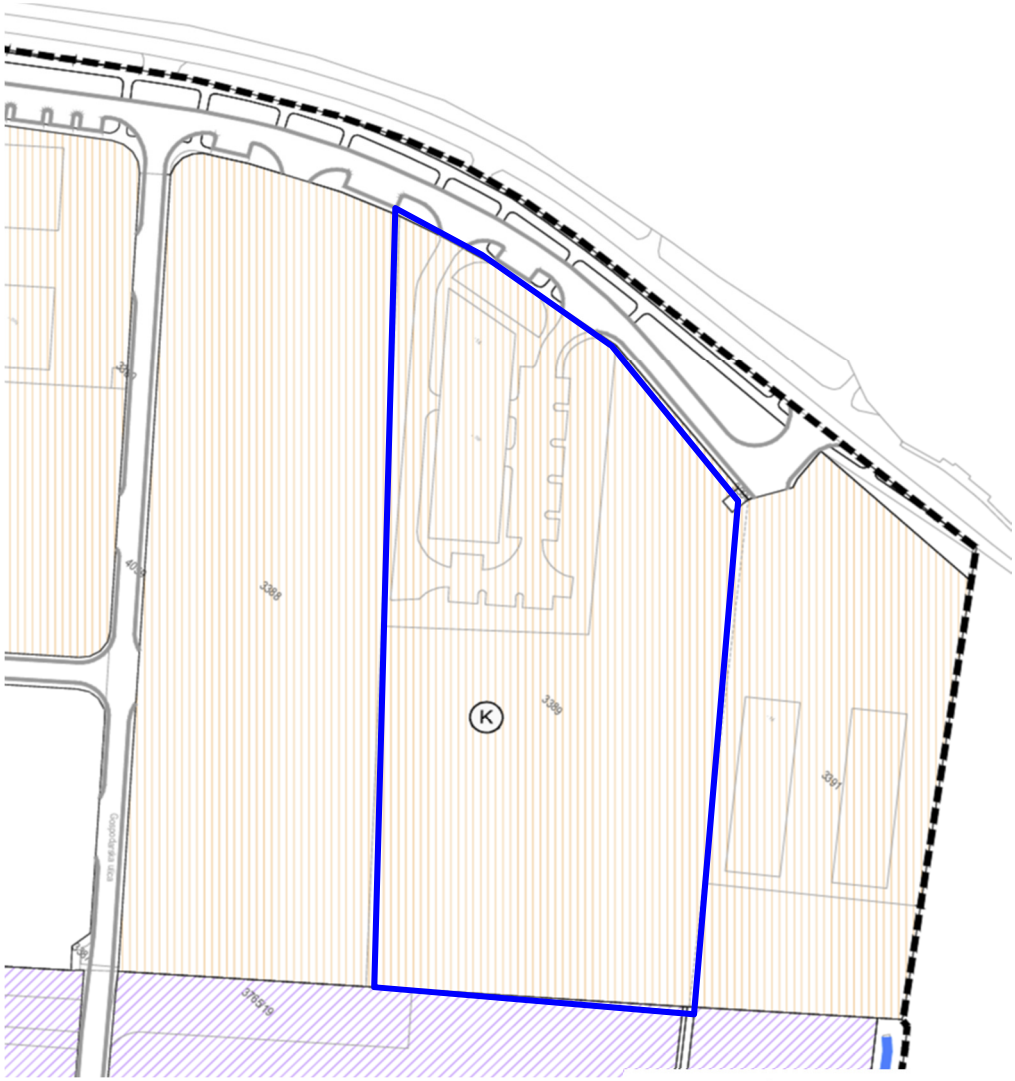
Vitomir Štokić, dipl.ing.arh.
Andrea Galić, dipl.ing.građ., univ.spec.oecoing
Hrvoje Kujundžić, dipl.ing.arh.
Željka Kučinić, dipl.ing.arh.
Roberta Pišonić, dipl.ing.građ.
Ana Sivrić Mihelić, dipl.ing.arh.
Suzana Vujčić, dipl.ing.arh.
Zoran Tonković, prof.geograf.
Domagoj Duvančić, mag.ing.traff., univ.spec.oec.MBA
Goran Rozga, univ.spec.oec.
Mara Ćuzo, građ.teh.
Mato Jurić, dipl.iur.

Stjepan Vinojčić



Namjena: K1 - gospodarska namjena, pretežito uslužna

IZVOD IZ II. IiDUPU ZONE GOSPODARSKE NAMJENE - 3 BOŽJAKOVINA ZA LOKACIJU NEKRETNINE - Korištenje i namjena površina



Lokacija predmetne nekretnine

GRANICE OBUHVATA UPU-a

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

G GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA GOSPODARSKA

K POSLOVNA NAMJENA

Z ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

IS POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
IS1 - uređaj za pročišćavanje otpadnih voda, IS2 - reciklažno dvorište
IS3- uređaj za proizvodnju energije korištenjem energije sunca

V VODOTOK

Namjena: K - poslovna namjena

OPĆINA BRCKOVLJANI

III. IZMJENA I DOPUNA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA ZONE GOSPODARSKE NAMJENE - 3 BOŽJAKOVINA

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Županija:	ZAGREBAČKA
Općina:	BRCKOVLJANI
Naziv prostornog plana:	III. IZMJENA I DOPUNA UPU ZONE GOSPODARSKE NAMJENE - 3 BOŽJAKOVINA
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 2000
Odluka o izradi plana: Službeni glasnik Općine Brckovljani broj 10/23	Odluka o donošenju: Službeni glasnik Općine Brckovljani broj 06/24
Javna rasprava (datum objave): web stranica www.mpgi.gov.hr 26. 04. 2024. web stranica www.brckovljani.hr 26. 04. 2024. dnevni tisak "24sata" 28. 04. 2024.	Javni uvid održan: od 09. 05. 2024. do 16. 05. 2024.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Sanja Dumić, struč.spec.admin.publ.
Pravna osoba koja je izradila plan:	ARHEO d.o.o. Tomislavova 11, Zagreb
Pečat pravne osobe koja je izradila plan: M.P.	Direktor: Mario Pezelj, dipl.ing.arh., ovl.arh. urbanist
Stručni tim u izradi plana: Mario Pezelj, dipl.ing.arh., ovl.arh. urbanist; Aron Varga, dipl.ing.arh., ovl.arh.; Ines Kotula, mag.ing.arch., ovl.arh., ovl.arh.urb.; Josip Horvat, dipl. ing. prom., ovl.ing.	Damir Batarelo, dipl.iur.; Vesna Pezelj, dipl. sociolog; Vera Varga, dipl. biolog; Ivan Sović, ing.el.
Odgovorni voditelj izrade plana:	Mario Pezelj, dipl.ing.arh., ovl.arh. urbanist
Pečat Općinskog vijeća: M.P.	Predsjednik Općinskog vijeća: Stjepan Vinojčić
Istovjetnost prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela: M.P.

Prostorno-planski uvjeti za predmetnu česticu zemljišta:

Uvidom u grafičke prikaze trenutno važećih VII. IiD PPU Općine Brckovljani i II IiD. UPU Zone gospodarske namjene - 3 Božjakovina utvrđuje se da se predmetna nekretnina u cijelosti nalazi unutar zone gospodarske namjene - poslovne pretežito uslužne namjene, planske oznake - **K**.

Kategorija zemljišta: I.

2.3. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u sklupu Gospodarske zone Božjakovina, na ca. 5 km udaljenosti od grada Dugog Sela, gdje se nalaze objekti poslovnog, proizvodnog i uslužnog sadržaja. Na tom području izgrađene su poslovne zgrade raznih namjena. Teren na lokaciji je ravan. Prometnice na lokaciji su asfaltirane i komunalno uređene. Javni gradski prijevoz - autobus, prolazi u blizini predmetne nekretnine ulicom Kralja Zvonimira. Ulicom uz predmetnu nekretninu položena je sljedeća komunalna infrastruktura: vodovod, kanalizacija, električna energija, plinoopskrba, telefonija.



SHEMATSKI PRIKAZ GRAĐEVINSKIH OBJEKATA

1. **Proizvodno-poslovna zgrada**
2. **Jednostavna montažna hala 1**
3. **Jednostavna montažna hala 2**

2.4. Opis nekretnina

2.4.1. Parcela

Predmetna čestica zemljišta je pravilnog oblika, djelomično je ograđena. Teren je ravan. Pristup predmetnoj čestici zemljišta je putem dva kolna ulaza i vratima pješačkog ulaza, direktno s asfaltirane javne prometnice. U sklopu parcele formiran je i upisan dio koji sadrži građevinu i dvorište, koji je izdvojen od preostalog dijela parcele.

2.4.2. Zgrade

a. Proizvodno-poslovna zgrada

Godina gradnje :	ca. 2006. g.
Vrsta zgrade:	samostojeća
Katnost :	prizemlje + kat
Konstruktivni elementi :	montažni stupovi i grede
Temelji i nadtemelji :	armirano betonski
Hidroizolacija :	izvedena
Nosiva konstrukcija:	armirano betonska montažna konstrukcija
Krovna konstrukcija:	montažni predgotovljeni "A" nosači velikog raspona, sa sekundarnim betonskim "T" nosačima i pokrov limenim termo panelima
Limarija:	izvedena, pocinčana
Seizmičko osiguranje:	izvedeno
Pregradni zidovi:	opeka
Fasada :	montažni velikoplošni termoizolirani betonski elementi
Obrada podova :	keramičke pločice, industrijski pod
Obrada zidova:	ožbukani, gletani i obojeni; u sanitarnim čvorovima završno obrađeni keramičkim pločicama, djelomično neobrađeni
Obrada stropova:	ožbukani, gletani i obojeni; u dijelu spušteni stopovi tipa "armstrong" s ugrađenom usadnom rasvjetom; u proizvodno-skladišnom dijelu vidljiva konstrukcija pokrova
Vanjska stolarija:	aluminijski profili ostakljeni izo staklom i PVC stolarija
Unutarnja stolarija:	aluminijska i drvena, puna
Instalacije:	elektrika, vodovod, odvodnja, plinoopskrba, telefonija
Klimatizacija:	sustav unutarnjih kazetnih jedinica uredskog dijela
Grijanje i priprema PTV:	centralno plinsko s priključkom na plinsku kotlovnicu
Sanitarna oprema :	keramika
Parkiralište:	u dvorištu oko zgrade
Održavanje :	prosječno
Korištenje :	uredski i proizvodno-skladišni prostori

c. Objekti vanjskog uređenja

Manipulativne površine

Opis: Asfalt položen na podlozi od uvaljanog tucanika sa ugrađenim rubnjacima i oborinskom odvodnjom.

Ulična ograda

Opis: Ograda bravavarske izvedbe, sa bravarskim vratima kolnog i pješačkog ulaza.

Jednostavne montažne hale

Opis: Dva objekta lagane montažne čelične konstrukcije učvršćena na asfaltnu podlogu, pokrivena svjetlo polietilenskom ceradom, sa izvedenim vratima kolnog ulaza.

2.5. Geometrijski podaci

2.5.1. Proizvodno-poslovna zgrada

S obzirom na vrlo kratak rok za izradu elaborata vještak je tehničke i podatke o površinama usvojio temeljem podataka dobivenih od strane naručitelja elaborata.

Prizemlje h = 3,30-7,80 m	**NGP (m2)**	**k**	**KVP (m2)**
Uredski dio			
Vjetrobran	26,15	1,00	26,15
Recepcija	31,65	1,00	31,65
Blagovaonica	63,80	1,00	63,80
Prostorija sa strujnim ormarima	11,60	1,00	11,60
Kotlovnica	18,45	1,00	18,45
Ostava	8,35	1,00	8,35
Ured	13,40	1,00	13,40
Hodnik	13,70	1,00	13,70
Čajna kuhinja	11,85	1,00	11,85
WC	10,50	1,00	10,50
Ženska garderoba	17,70	1,00	17,70
Ženski sanitarni prostor	10,00	1,00	10,00
Muška garderoba	43,70	1,00	43,70
Muški sanitarni prostor	17,65	1,00	17,65
Praonica rublja	12,00	1,00	12,00
Stubište	11,95	1,00	11,95
Ukupno:	**322,45**		**322,45**
Proizvodno-skladišni dio			
Zavarivačka radiona	34,40	0,50	17,20
Manipulativni predprostor	41,30	0,75	30,98
Mehaničarska radiona	60,00	0,50	30,00
Radni prostor	256,40	0,75	192,30
Radni prostor krana	506,00	0,75	379,50
Elektro radiona	29,00	0,50	14,50
Manipulativni radni prostor	121,50	0,50	60,75
Bravarska radiona	96,00	0,50	48,00
Strojna obrada	200,00	0,50	100,00
Alatnica	32,00	0,50	16,00
Hidraulika	51,90	0,50	25,95
Ukupno:	**1.428,50**		**915,18**
Ukupno prizemlje:	**1.750,95**		**1.237,63**

1. kat h = 2,60 m	**NGP (m2)**	**k**	**KVP (m2)**
Ured 1	16,15	1,00	16,15
Ured 2	15,20	1,00	15,20
Ured 3	15,20	1,00	15,20
Ured 4	18,45	1,00	18,45
Ured 5	18,45	1,00	18,45
Ured 6	21,35	1,00	21,35
Arhiva	17,65	1,00	17,65
Hodnik	40,45	1,00	40,45
Čajna kuhinja	10,21	1,00	10,21
Server soba	5,87	1,00	5,87
Hodnik	70,35	1,00	70,35
WC muški	20,73	1,00	20,73
WC ženski	10,62	1,00	10,62
Apartman	41,22	1,00	41,22
Kopiraona	31,50	1,00	31,50
Ured 7	63,51	1,00	63,51
Ured 8	13,48	1,00	13,48
Ured 9	15,62	1,00	15,62
Ured 10	28,00	1,00	28,00
Ured 11	29,12	1,00	29,12
Skladište 1	67,10	1,00	67,10
Skladište 2	103,60	1,00	103,60
Hodnik	136,45	1,00	136,45
Skladište 3	28,91	1,00	28,91
Skladište 4	9,90	1,00	9,90
Stolarska radiona	50,16	1,00	50,16
Skladište 5	46,46	1,00	46,46
Ured 12	8,75	1,00	8,75
Ostava	8,75	1,00	8,75
Ukupno 1. kat:	**963,21**		**963,21**
Ukupno - poslovna zgrada:	**2.714,16**		**2.200,84**

2.5.2. Vanjske manipulativne površine i parking prostor

Površine se utvrđuju glede očevida nekretnine i očitanja s DOF-a predmetne lokacije, sa ucrtanom građevinom i vidljivim asfaltiranim površinama, na web stranici DGU geoportala https://geoportal.dgu.hr.

	NGP (m2)	**k**	**KVP (m2)**
Asfaltirane površine u dvorištu	**3.287,00**	0,20	**657,40**

2.5.3. Rekapitulacija

Opis	**NGP (m2)**		**KVP (m2)**
Proizvodno-poslovna zgrada	2.714,16		2.200,84
Vanjske manipulativne površine i parking prosto	3.287,00		657,40
Ukupno:	**6.001,16**		**2.858,24**

2.5.4. Površina zemljišta

- **Ukupna površina zemljišta** **26.927 m2**

- **Površina zemljišta pod zgradom** **1.887 m2**

- **Preostali dio zemljišta** **25.040 m2**

- **Dio zemljišta koji je u funkciji predmetne poslovne zgrade** (izdvojeni dio zgrada i dvorište): **8.942 m2**

- **Dio zemljišta koji nije nužan za korištenje predmetne poslovne zgrade** (može se iskoristiti za izgradnju novih građevina): **17.985 m2**

2.6. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz BZP uložak nekretnine, nije evidentirana ni pozitivna, niti negativna zabilježba o priloženim aktima za građenje i uporabu predmetne poslovne građevine.

Vještaku je predočena, ili je sam pribavio sljedeću dokumentaciju:

- neslužbeni prikaz Izvatka iz BZP za zk.č.br. 3389, zk.o. Brckovljani, zk.ulbr. 3835 poslovne zgrade u Ulici Kralja Zvonimira, od 23.01.2025.g.

- Tlocrti prizemlja i kata iz Elaborata zaštite od požara o evidencije vatrogasnih aparata, izrađen po T. Vlahovicek od 22.01.2021.g.

Glede prethodno navedenog, potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi legalitet predmetne poslovne građevine. Ovaj elaborat procjene izrađuje se uz pretpostavku da su za predmetnu poslovnu građevinu ishođeni potrebni akti za uporabu, odnosno da je iste legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Projekcija rasta ekonomske aktivnosti nije se znatno promijenila u odnosu na posljednju službenu projekciju, ali su se izmijenila očekivana kretanja glavnih sastavnica BDP-a. Rizici vezani uz središnju projekciju realnoga rasta hrvatskog gospodarstva čine se blago negativni. Zbog geopolitičkih napetosti, gospodarska kretanja u međunarodnom okružju, kao i kretanja cijena sirovina i energenata, i dalje su vrlo neizvjesna. Prema navedenom ukazuju na mogućnost stagnacije i pada interesa za kupnju nekretnina, uz očekivane korekcije u vidu stagnacije cijena.
U projekcijskom razdoblju 2024.g. očekuje i nastavak postupnog smanjivanja nezaposlenosti, pri čemu bi ono moglo biti slabijeg intenziteta od rasta broja zaposlenih, što je dijelom posljedica i sve izraženijeg zapošljavanja stranih radnika. Rastu i nadalje najviše bi mogle pridonijeti državne investicije financirane iz fondova EU-a, dok bi privatne investicije mogle biti prigušene zbog rasta troškova financiranja.
Unatoč padu globalnih cijena energenata i sirovina, rizici za gospodarski rast i nadalje su naglašeni, s obzirom na neizvjesnost glede razvoja geopolitičkih nestabilnosti, naredne se godine očekuje primjetno usporavanje temeljne inflacije. Ipak, zbog izraženih bi se pritisaka s tržišta rada, kao i snažne potražnje, temeljna inflacija tijekom 2024. mogla zadržati na razini iznad 4%,

Podaci su preuzeti s web stranice: https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije

Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.
Podaci su preuzeti s web stranice: http://www.burza-nekretnina.com/.



4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine te raspoložive podatke u registru eNekretnine (https://ispu.mgipu.hr/), potpisani vještak odabrao je pojednostavljenu prihodovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine pojednostavljenom prihodovnom metodom

4.2.1. Prikaz cijena zakupa poslovnih prostora

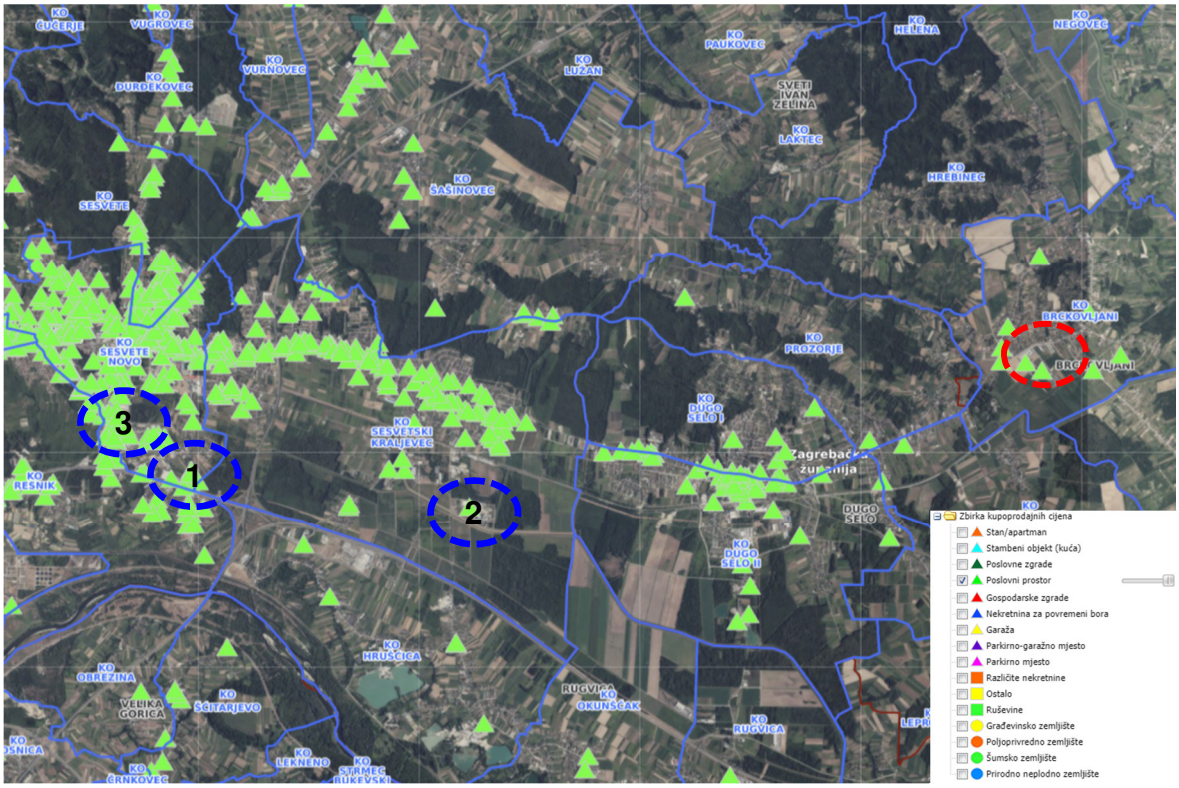
Temeljem čl. 57. Zakona, potpisani vještak je koristio sljedeće izvore podataka za određivanje jedinične cijene zakupa poslovnih prostora:

- Registar prometa nekretnina e-Nekretnine propisan Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Potpisani vještak izvršio je pretraživanje registra prometa nekretnina e-Nekretnine, te izdvojio realizirane transakcije zakupa poslovnih prostora, kao što slijedi:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	KVP (m2)
1.	Sesvete Novo	4181	poslovni prostor	zakup	1.207,48
2.	Sesvete Novo	8698	poslovni prostor	zakup	3.778,00
3.	Sesvetski Kraljevec	3616/2	poslovni prostor	zakup	2.300,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena zakupa (EUR) s PDV-om	Cijena zakupa (EUR) bez PDV-a	Cijena zakupa (EUR/m2) bez PDV-a	Odstupanje od prosjeka (%)
1.	10.01.2024.	7.546,75	6.037,40	5,00	11,4%
2.	10.05.2022.	19.415,23	15.532,18	4,11	-8,4%
3.	22.02.2022.	12.500,00	10.000,00	4,35	-3,2%
Prosječna zakupnina:				**4,49**	



Lokacija predmetne nekretnine

Lokacija poredbenih nekretnina

POREDBENA ZAKUPNINA br. 1



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2161396
Datum pregleda	22.1.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.08.2024
Površina u prometu	1.207,48
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	56.860,99
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	7.546,75
Datum ugovora	10.01.2024
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GOSPODARSKA ZONA SESVETE JUG
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K - GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

POREDBENA ZAKUPNINA br. 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1744853
Datum pregleda	22.1.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	16.09.2022
Površina u prometu	3.778,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	146.260,73
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	19.415,23
Datum ugovora	10.05.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	SESVETSKI KRALJEVEC STROJARSKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

POREDBENA ZAKUPNINA br. 3



Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1602652
Datum pregleda	23.1.2025.
Vrsta nekretnine	POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.02.2022
Površina u prometu	2.300,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	94.160,48
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR)	12.500,00
Datum ugovora	22.02.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	DA
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	GOSPODARSKA ZONA SESVETE SJEVER
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJENA

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a http://www.dzs.hr/.

R.br.	Datum ugovora	Jed. cijena (EUR/m2)	DZS kupopr.	DZS sada	k	c1 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	10.01.2024.	5,00	189,95	189,95	1,0000	5,00	-10,7%
2.	10.05.2022.	4,11	140,80	189,95	1,3491	5,55	-0,9%
3.	22.02.2022.	4,35	132,32	189,95	1,4355	6,24	11,4%
Prosječna vrijednost:						**5,60**	

Godina *Year*	Tromjesečje *Quarter*	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2] *Indices (Ø 2015 = 100)*[2] ukupno *Total*	novi stambeni objekti *Newly built dwellings*	postojeći stambeni objekti *Existing dwellings*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Other*
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	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
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA					
OZNAKA NEKRETNINE			**1.**	**2.**	**3.**
JEDINIČNA CIJENA c1			5,00	5,55	6,24
VRSTA TRANSAKCIJE			zakup	zakup	zakup
			1,00	**1,00**	**1,00**
KOREKCIJA PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI					
NA LOKALNOJ RAZINI		1,00	1,00	1,00	1,10
			1,00	**1,00**	**0,91**
LOKACIJA					
0,80	do 1,20	1,00	1,00	1,00	1,00
			1,00	**1,00**	**1,00**
MIKROLOKACIJA /ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA					
0,90	do 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
			1,00	**1,00**	**1,00**
VELIČINA (m2)					
0,90	do 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
			1,00	**1,00**	**1,00**
ETAŽA					
0,90	do 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
			1,00	**1,00**	**1,00**
FIZIČKE KARAKTERISTIKE					
0,90	do 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
			1,00	**1,00**	**1,00**
NAMJENA		-			
0,80	do 1,20	1,00	1,00	1,00	1,00
			1,00	**1,00**	**1,00**
OPĆE STANJE					
0,90	do 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
			1,00	**1,00**	**1,00**
Korekcijski koeficijent:			**1,0000**	**1,0000**	**0,9100**
Usklađena jedinična cijena c2:			**5,00**	**5,55**	**5,68**

Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	c2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	5,00	-7,6%
2.	5,55	2,6%
3.	5,68	5,0%
Prosječna vrijednost:	**5,41**	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih cijena. Dakle, jedinična cijena zakupa predmetne nekretnine iznosi:

c = 5,41 EUR/m2

4.2.3. Jedinične cijena zakupa predmetnih nekretnina

a. Uredski dio

Koeficijent prilagodbe za dio predmetne nekretnine: (uredski prostor - veličina, uređenje i opremljenost prostora)	c1 =	1,35

b. Proizvodno-skladišni dio

Koeficijent prilagodbe za dio predmetne nekretnine: (radionice i skladišni prostor - veličina, uređenje i opremljenost prostora)	c2 =	1,00

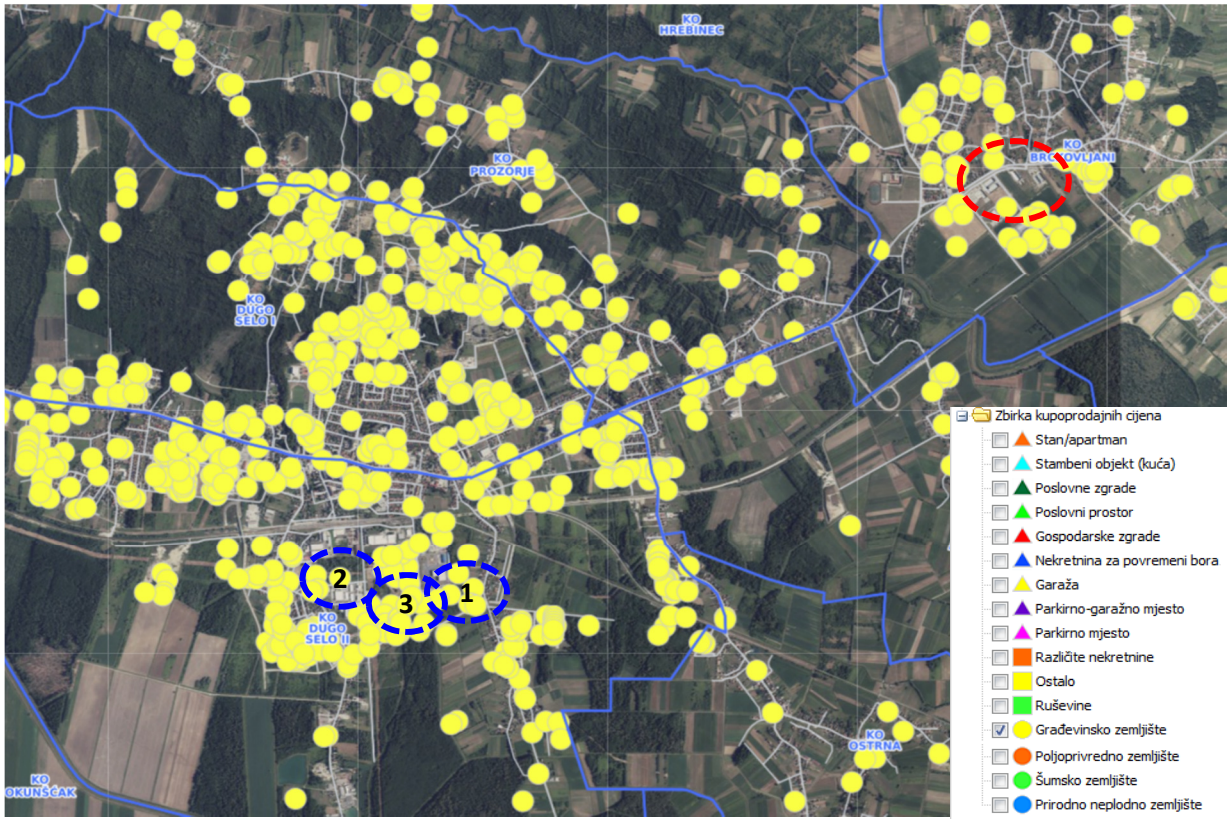
Usvojene jedinične cijene zakupa:

c1 =	1,35	*	5,41	=	7,30	EUR/m2
c1 =	**7,30**	**EUR/m2**				
c2 =	1,00	*	5,41	=	5,41	EUR/m2
c2 =	**5,41**	**EUR/m2**				

4.2.5. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta

4.2.5.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine (https://ispu.mgipu.hr/).



lokacija nekretnine koja je predmet procjene

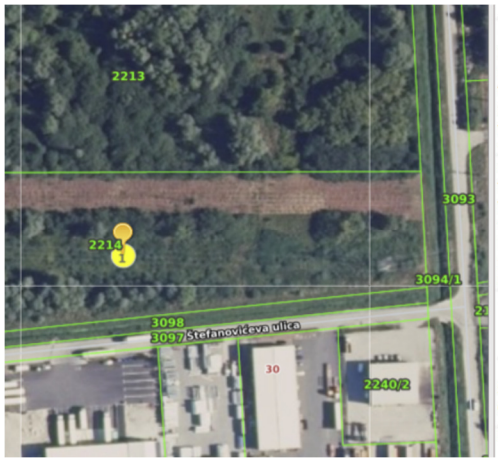
lokacija poredbenih nekretnina

POREDBENA NEKRETNINA 1



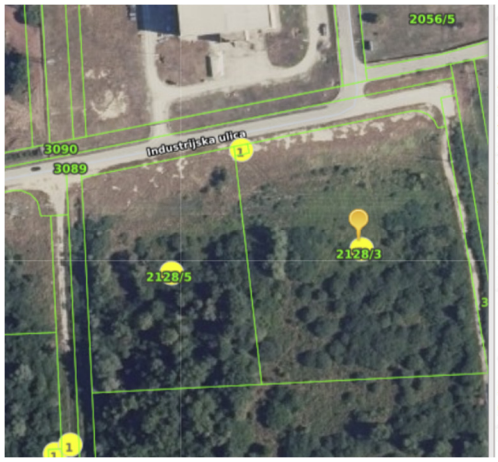
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2218719
Datum pregleda	23.1.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5429429
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.11.2024
Površina u prometu	23.078,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	550.179,52
Datum ugovora	15.10.2024
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DUGO SELO, PUHOVO - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODN - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

POREDBENA NEKRETNINA 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1928244
Datum pregleda	23.1.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5058272
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	31.07.2023
Površina u prometu	23.687,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.354.091,04
Vrijednost nekretnine (EUR)	710.610,00
Datum ugovora	06.07.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	DA
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DUGO SELO, PUHOVO - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODN - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

POREDBENA NEKRETNINA 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1887002
Datum pregleda	23.1.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5005152
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.05.2023
Površina u prometu	25.080,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.196.544,65
Vrijednost nekretnine (EUR)	689.700,00
Datum ugovora	25.04.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DUGO SELO, PUHOVO - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODN - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Površina (m2)
1.	Dugo Selo II	2081	građevinsko zemljište	23.078,00
2.	Dugo Selo II	2214	građevinsko zemljište	23.687,00
3.	Dugo Selo II	2128/3	građevinsko zemljište	25.080,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (EUR)	Jedinična cijena (EUR/m2)
1.	15.10.2024.	550.179,52	23,84
2.	06.07.2023.	710.610,00	30,00
3.	25.04.2023.	689.700,00	27,50

4.2.5.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

a. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a http://www.dzs.hr/.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m2)	DZS kupopr.	DZS sada	k	c1 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	15.10.2024.	23,84	189,95	189,95	1,0000	23,84	-20,9%
2.	06.07.2023.	30,00	162,69	189,95	1,1676	35,03	16,3%
3.	25.04.2023.	27,50	165,78	189,95	1,1458	31,51	4,6%
Prosječna vrijednost:						**30,13**	

b. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračunavanje za koje je regulativom propisan egzaktan način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. 23. Pravilnika.

KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA					
OZNAKA NEKRETNINE		**predmetna parcela**	**1.**	**2.**	**3.**
JEDINIČNA CIJENA c1		-	23,84	35,03	31,51
VRSTA TRANSAKCIJE			kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
			1,00	**1,00**	**1,00**
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: Čl. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE					
LOKACIJA - prema indeksu razvijenosti					
0,80	do 1,20	100,159	108,389	108,389	108,389
			0,92	**0,92**	**0,92**
MIKROLOKACIJA /ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA					
0,90	do 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
			1,00	**1,00**	**1,00**
CESTOVNI PRISTUP					
0,90	do 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
			1,00	**1,00**	**1,00**
JAVNI PRIJEVOZ					
0,90	do 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
			1,00	**1,00**	**1,00**
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA					
0,90	do 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
			1,00	**1,00**	**1,00**
OBLIK PARCELE					
0,90	do 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
			1,00	**1,00**	**1,00**
VELIČINA PARCELE					
0,80	do 1,20	1,00	1,00	1,00	1,00
			1,00	**1,00**	**1,00**
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA					
0,90	do 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
			1,00	**1,00**	**1,00**
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: Čl. 15, Prilozi 6 i 7)					
0,50	do 2,00	1,00	1,00	1,00	1,00
			1,00	**1,00**	**1,00**
OBJEKTI ZA RUŠENJE					
0,90	do 1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
			1,00	**1,00**	**1,00**
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA					
VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA					
* namjena: stvaranje prihoda (Pravilnik: Čl. 21)					
		KP	**1,00**	**1,00**	**1,00**
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4)					
		I	I	I	I
0,25	do 4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
			1,00	**1,00**	**1,00**
AKTI ZA GRAĐENJE					
0,95	do 1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
			1,00	**1,00**	**1,00**
VLASNIČKA PRAVA					
0,90	do 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
			1,00	**1,00**	**1,00**
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)					
0,25	do 4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
			1,00	**1,00**	**1,00**
Korekcijski koeficijent:			**0,9200**	**0,9200**	**0,9200**
Usklađena jedinična cijena c2:			**21,93**	**32,23**	**28,99**

4.2.5.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.
U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	C2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	Dugo Selo II	2081	21,93	-20,9%
2.	Dugo Selo II	2214	32,23	16,3%
3.	Dugo Selo II	2128/3	28,99	4,6%
Prosječna vrijednost:			**27,72**	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

c = 27,72 EUR/m2

4.2.5.4. Usvojena jedinična cijena zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

c = 27,72 EUR/m2

- **Tržišna vrijednost zemljišta:**

zk.ul.br.	zk.č.br.	Površina		Jedinična cijena	Tv z
3835	3389	26.927 m2	*	27,72 kn/m2 =	**746.416,44 kn**

4.2.6. Tržišna vrijednost nekretnine

4.2.6.1 OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Procjena OOVK izvršit će se postupkom faktora korištenja (FK), kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

G - godina gradnje:	2006 .g.
Starost:	19 g.
OVK - održivi vijek korištenja:	60 g.
G/OVK =	0,32
OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:	

FK matrica:

A	B	C	FK odabrano
3	2	2	**3,0**

OOVK: 52,0% (31 g.)

S obzirom na izračunati OOVK < 50 g. i Čl. 41. St. (1) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, izraz za prihodovnu metodu svodi se na:

$$PV = PG * M + VZ/q^n$$

PV ... prihodovna vrijednost nekretnine
PG ... čisti prihod građevine
M ... multiplikator
VZ ... vrijednost zemljišta
n ... predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

$$q = 1 + (p / 100)$$

p ... kamatna stopa nekretnine

Glede prethodno navedenog, potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost zemljišta. Za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu.

a. Uredski dio

Površina:	KVP =	1.943,06	m2
(uključivo asfaltirane površine)			
Tržišna zakupnina za poslovne prostore:		7,30	EUR/m2 KVP
Popunjenost:		85%	
Troškovi gospodarenja :		19%	

Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije:	6,0%

Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka (prilog 13.):

položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%):	0,0%
kvaliteta građevine (-0,5% do 1,0%):	0,0%
gospodarska situacija (-0,5% do 1,0%)	0,0%
razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%)	0,0%
Ukupno:	**6,0%**

Ukupni godišnji prihodi:
12 * 0,85 * 1.943,06 * 7,30 = 144.749,61 EUR

Troškovi gospodarenja:
144.749,61 * 0,19 = - 27.502,43 EUR

PG - čisti prihod: 117.247,19 EUR

M - multiplikator (prilog 14.): 13,93
OOVK: 31
prilagođena stopa kapitalizacije: 6,0%

PV - prihodovna vrijednost dijela nekretnine:
117.247,19 * 13,93 = **1.633.253,33 EUR**

b. Proizvodno-skladišni dio

Površina:	NGP =	1.428,50	m2
Tržišna zakupnina:		5,41	EUR/m2
Popunjenost:		80%	
Troškovi gospodarenja :		19%	

Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije:	6,0%

Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka (prilog 13.):

položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%):	0,0%
kvaliteta građevine (-0,5% do 1,0%):	0,0%
gospodarska situacija (-0,5% do 1,0%)	0,0%
razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%)	0,0%
Ukupno:	**6,0%**

Ukupni godišnji prihodi:
12 * 0,80 * 1.428,50 * 5,41 = 74.190,58 EUR

Troškovi gospodarenja:
74.190,58 * 0,19 = -14.096,21 EUR

PG - čisti prihod: 60.094,37 EUR

M - multiplikator (prilog 14.): 13,93
OOVK: 31
prilagođena stopa kapitalizacije: 6,0%

PV - prihodovna vrijednost dijela nekretnine:
60.094,37 * 13,93 = **837.114,53 EUR**

VZ: 8.942,00 m2 * 27,72 EUR/m2 = 247.872,24 EUR

VZ/q^n - vrijednost zemljišta diskontirana na dan vrednovanja
q = 1 + (6,00 / 100) = 1,06

VZ/q^n = **40.714,22 EUR**

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:
117.247,19 * 13,93 + 60.094,37 * 13,93 + 40.714,22= **2.511.082,07 EUR**

Dio zemljišta koji nije nužan za korištenje predmetne poslovne zgrade (može se iskoristiti za izgradnju novih građevina):
TVz = 17.985,00 m2 * 27,72 EUR = **498.544,20 EUR**

Sveukupno:	**3.009.626,27 EUR**

Tržišna vrijednost nekretnine u I/2025.g.

Tv =	**3.010.000,00 EUR**

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **PROIZVODNO - POSLOVNA ZGRADA**
na lokaciji: **Božjakovina, Kralja Zvonimira 14**

k.o. **Brckovljani**
zk.ul.br. **3835**
zk.č.br. **3389**

5.2. Vlasnik

REMONT NAFTNIH POSTROJENJA d.o.o. u stečaju
Božjakovina, Kralja Zvonimira 14

2. Vlasnički dio: 1/1

5.3. Površina zemljišta

P =	**26.927 m2**

5.4. Površine

	NGP (m2)	KVP (m2)
Proizvodno-skladišna poslovna zgrada		
Prizemlje	1.750,95	1.237,63
I. kat	963,21	963,21
Ukupno:	**2.714,16**	**2.200,84**

5.5. Tržišna vrijednost nekretnine prema stanju i vrijednostima u I/2025. g.

Tv =	**3.010.000,00 EUR**

c = 1.109,00 EUR/m2 NGP ukupno

Zagreb, 23.01.2025. g.

Izradio:

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Dražen Pražić
ing.građ.
Zagreb, Gredička 25

DRAŽEN PRAŽIĆ, ing.građ.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO
Stanje na dan: 23.01.2025. 16:27

Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI **Broj ZK uloška: 3835**

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-12215/2024
Aktivne plombe: Z-761/2025

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	**3389**	**35, 36**	**KRALJA ZVONIMIRA**	**26927**	
			DVORIŠTE	7055	
			ORANICA	17985	
			POSLOVNA ZGRADA, KRALJA ZVONIMIRA	1887	
		UKUPNO:		**26927**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
REMONT NAFTNIH POSTROJENJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 49596297348, KRALJA ZVONIMIRA 14, BOŽJAKOVINA 10370 DUGO SELO		
2.3	Zaprimljeno 22.02.2024.g. pod brojem Z-2449/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, ST-2882/2023-13 22.02.2024	ZABILJEŽBA na 2 (1.1)
2.4	Zaprimljeno 17.09.2024.g. pod brojem Z-11844/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, ST-2882/2023-71 17.09.2024, zabilježena je prodaja nekretnina stečajnog dužnika Remont naftnih postrojenja d.o.o. za konzalting i marketing usluge, unutarnju i vanjsku trgovinu, proizvodnju strojarskih konstrukcija u stečaju, OIB: 49596297348, Kralja Zvonimira 14, Božjakovina, Dugo Selo.	ZABILJEŽBA na 2 (1.1)
2.5	Zaprimljeno 25.09.2024.g. pod brojem Z-12215/2024 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja ENSERV EUROQUIP ENERGY INDUSTRY EQUIPMENT SALES and SERVICE GmbH, OIB: 46144439455, Heineckes Feld 14, 29227 Celle, Njemačka za uknjižbu prava vlasništva.	ZABILJEŽBA na 2 (1.1)

DRAŽEN PRAŽIĆ, Sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Zagreb, Gredička 25, tel.: 098 280 100

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			
6.1	Zaprimljeno 14.10.2016.g. pod brojem Z-45983/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU SA SPORAZUMOM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA 14.10.2016, za iznos od 200.000,00 eur, uvećano za 3,00% kta godišnje, za korist: **OILFIELD INVESTMENT LIMITED AG, OIB: 50078184027, 6300 ZUG, UNTERMÜLI 9, ŠVICARSKA**	200.000,00 EUR	
7.			
7.1	Zaprimljeno 14.10.2016.g. pod brojem Z-45987/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU SA SPORAZUMOM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA 14.10.2016, za iznos od 200.000,00 eur, uvećano za 3,00% kta godišnje, za korist: **OILFIELD INVESTMENT LIMITED AG, OIB: 50078184027, 6300 ZUG, UNTERMÜLI 9, ŠVICARSKA**	200.000,00 EUR	
8.			
8.1	Zaprimljeno 14.10.2016.g. pod brojem Z-45991/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU SA SPORAZUMOM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA 14.10.2016, za iznos od 200.000,00 eur, uvećano za 3,00% kta godišnje, za korist: **OILFIELD INVESTMENT LIMITED AG, OIB: 50078184027, 6300 ZUG, UNTERMÜLI 9, ŠVICARSKA**	200.000,00 EUR	
9.			
9.1	Zaprimljeno 14.10.2016.g. pod brojem Z-45994/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU SA SPORAZUMOM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA 13.09.2016, za iznos od 85.000,00 eur, uvećano za 3,00% kta godišnje, za korist: **PACAK MIRJANA, OIB: 38333285556, ULICA SLAVOLJUBA BULVANA 20, 10000 ZAGREB**	85.000,00 EUR	
10.			
10.1	Zaprimljeno 14.10.2016.g. pod brojem Z-45999/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU SA SPORAZUMOM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA 13.09.2016, za iznos od 85.000,00 eur, uvećano za 3,00% kta godišnje, za korist: **PACAK MATIJA, OIB: 36564284994, PRILAZ SLAVE RAŠKAJ 12, 10000 ZAGREB**	85.000,00 EUR	
11.			
11.1	Zaprimljeno 12.08.2021.g. pod brojem Z-10375/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU, BROJ KREDITNOG RAČUNA: 030-51003790 I SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI, SOLEMNIZIRAN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA DARJE BOŠNJAK IZ ZAGREBA, POD POSLOVNI BROJ: OV-8932/21 DANA 12. KOLOVOZA 2021.G. 12.08.2021, u iznosu od EUR 400.000,00 u protuvrijednosti HRK obračunato primjenom srednjeg tečaja HNB-a za 1 EUR na dan dospijeća, uvećano za ugovorene naknade i kamate, zakonske zatezne kamate za slučaj zakašnjenja te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist:	400.000,00 EUR	

Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI **Broj ZK uloška: 3835**

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	BKS BANK AG, OIB: 95202348925, ST. VEITER RING 43, KLAGENFURT, AUSTRIJA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 23.01.2025.

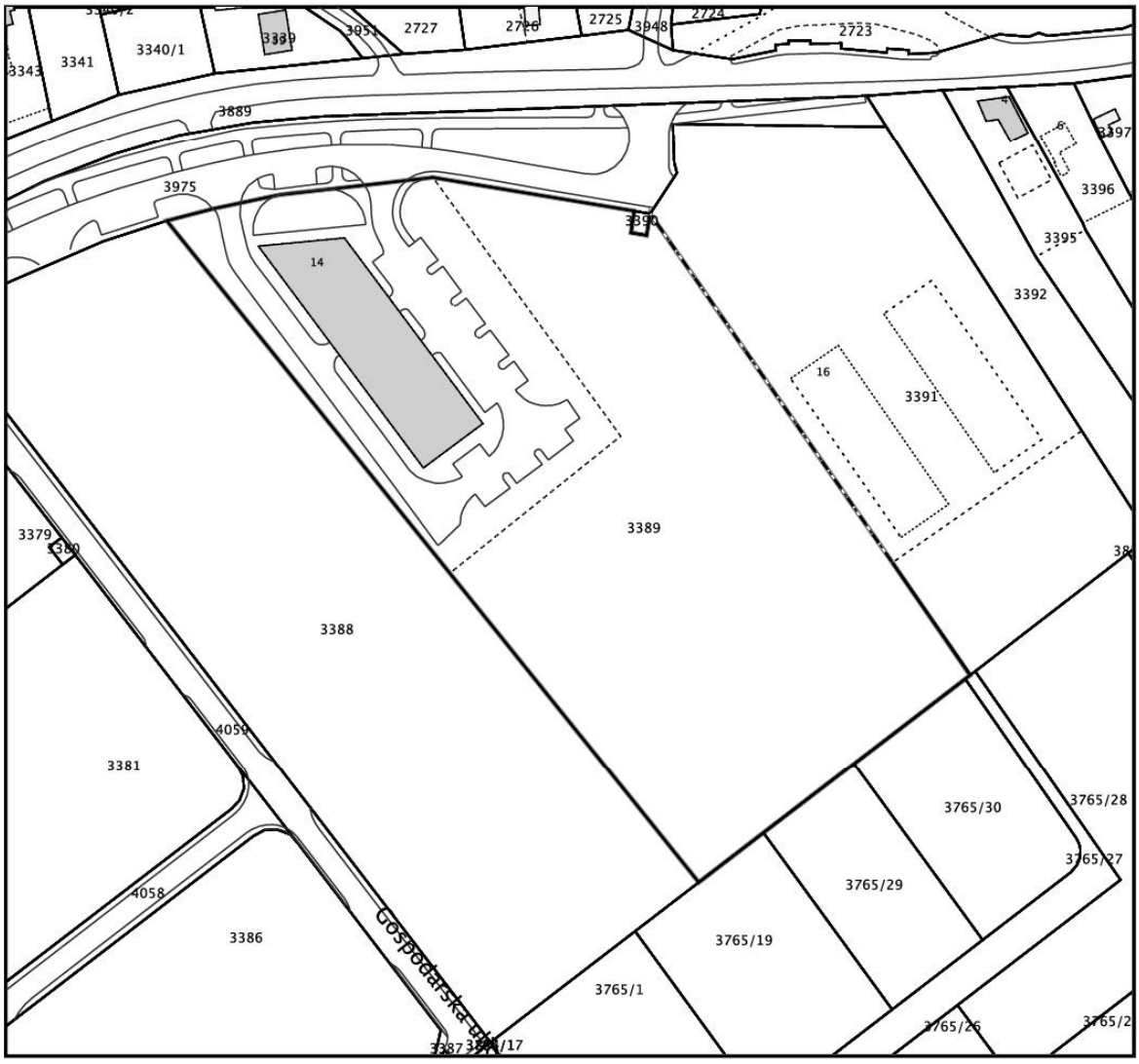
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DUGO SELO

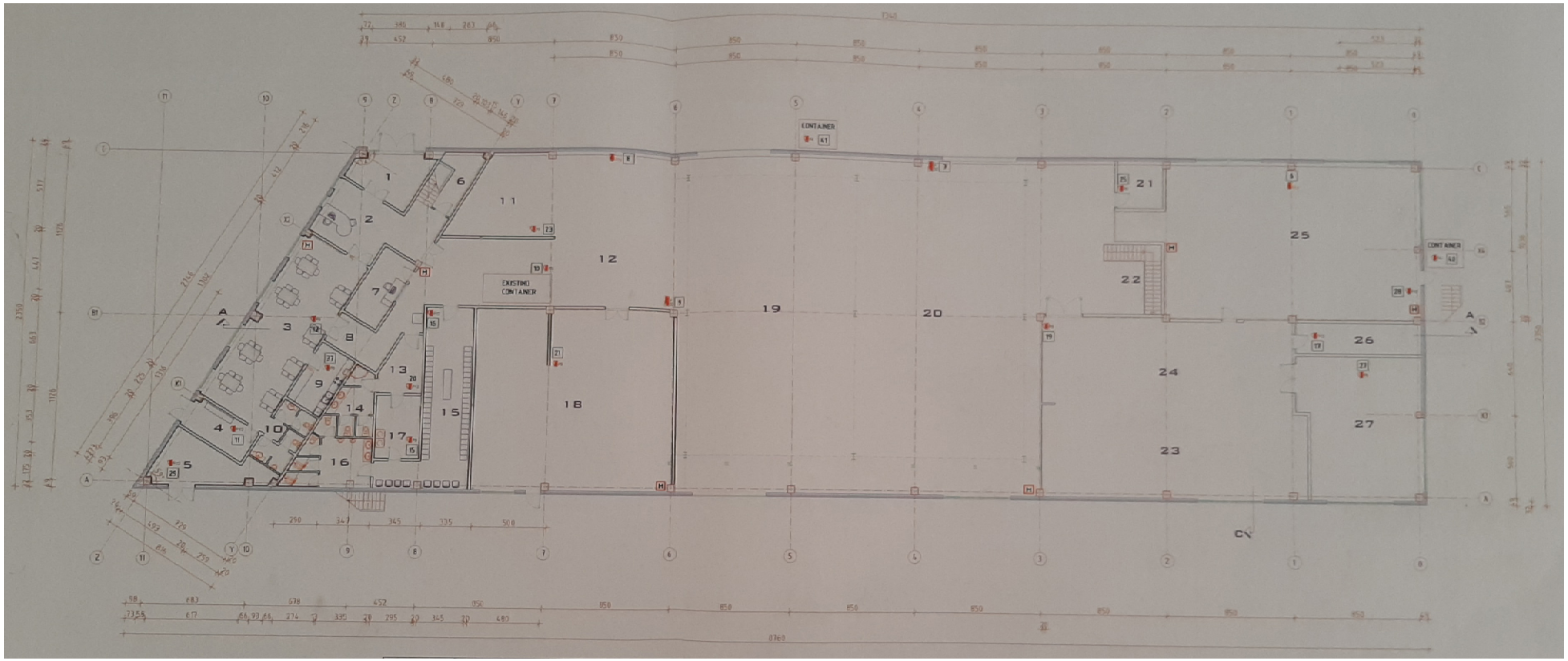
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BRCKOVLJANI
k.č.br.: 3389

Stanje na dan: 23.01.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1000

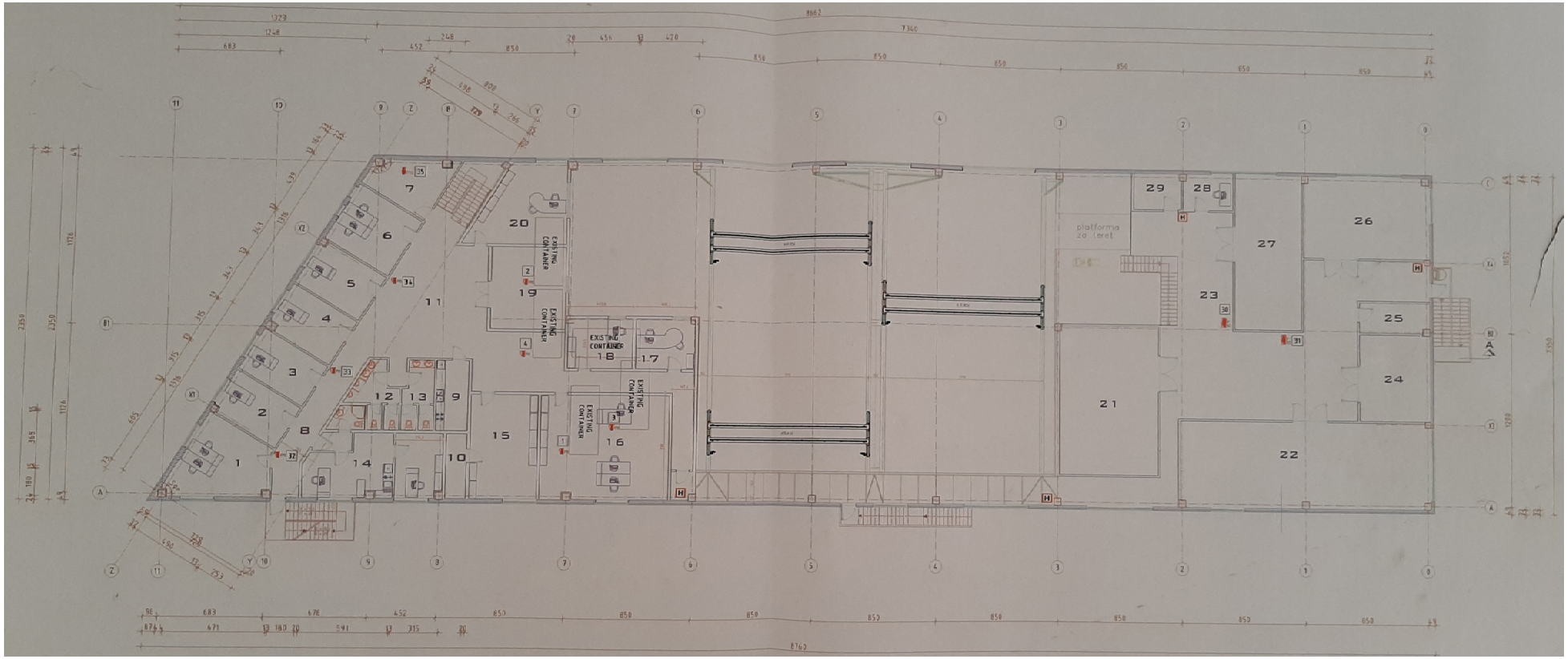




broj prostorije	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
namjena	vjetrobran	recepcija	blagovaonica	struja	kotlovnica	ostava	kancelarija	hodnik	čajna kuhinja	wc	zavar. radicna	manipulativni precprostor	ž. garderoba	za sanitarije
podna obloga	ker. pločice	ker. pločice	ker. pločice	ind. pod	ind. pod	ker. pločice	laminat	ker. pločice	ker. pločice	ker. pločice	ind. pod	ind. pod	ker. pločice	ker. pločice
neto površina (m2)	26,15	31,65	63,80	11,60	18,45	8,35	13,40	13,70	11,85	10,50	34,40	41,30	17,70	10,0

broj prostorije	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
namjena	m. garderoba	za sanitarije	praonica	meh. radicna	radni prostor	radni prostor krana	elektro radionica	stubište	manipulativni radni prostor	tokarska radionica	strojna obrada	alatnica	hidraulika	kompresor
podna obloga	ker. pločice	ker. pločice	ker. pločice	ind. pod	ind. pod	ind. pod	ind. pod	ker. pločice	ind. pod	ind. pod	ind. pod	ind. pod	ind. pod	
neto površina (m2)	27,70	17,65	12,0	60,0	256,40	506,0	29,0	11,95	121,50	96,0	200,0	32,0	51,90	

TLOCRT PRIZEMLJA



broj prostorije	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
namjena	vjetrobran	recepcija	blagovaonica	struja	kotlovnica	ostava	kancelarija	hodnik	čajna kuhinja	wc	zavar. radionica	manipulativni prostor	2. garderoba	za sanitarije
podna obloga	ker. pločice	ker. pločice	ker. pločice	ind. pod	ind. pod	ker. pločice	laminat	ker. pločice	ker. pločice	ker. pločice	ind. pod	ind. pod	ker. pločice	ker. pločice
neto površina (m2)	26,15	31,65	63,80	11,60	18,45	8,35	13,40	13,70	11,85	10,50	34,40	41,30	17,70	10,0

broj prostorije	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28
namjena	m. garderoba	wc sanitarije	praonica	meh. radionica	radni prostor	radni prostor kranа	elektro radionica	stubište	manipulativni radni prostor	bravarska radionica	strojna obrada	alatnica	hidraulika	kompresor
podna obloga	ker. pločice	ker. pločice	ker. pločice	ind. pod	ind. pod	ind. pod	ind. pod	ker. pločice	ind. pod	ind. pod	ind. pod	ind. pod	ind. pod	
neto površina (m2)	23,70	17,65	12,0	60,0	256,40	506,0	29,0	11,95	121,50	96,0	200,0	32,0	51,90	

TLOCRT KATA

DRAŽEN PRAŽIĆ, Sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Zagreb, Gredička 25, tel.: 098 280 100



Poslovno-proizvodna hala

Božjakovina
Ulica Kralja Zvonimira 14







Prizemlje
Radionice i skladišta







Prizemlje
Uredski i sanitarni prostori











Kat
Uredski prostori









Prizemlje
Prostorija elektroormara



Ograde i vrata kolnog ulaza





Vrata ulaza u halu



Lagane montažne hale