

Naručitelj: **ZAGREB O5 j.d.o.o. u stečaju**  
Jurja Žerjavića 19, Zagreb  
10000 Zagreb

Predmet procjene: **STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA, NADSTREŠNICA,  
DVIJE POSLOVNE ZGRADE I ZEMLJIŠTE**



Predmet: **St-341/2023**

Lokacija: **Rozganska cesta 34, Rozga**  
**10293 Dubravica**  
**z.k. uložak: 2434**  
**k.č. 578**  
**k.o. Dubravica**

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**  
Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine:  
**309.000,00 EUR**

siječanj, 2024.

Izradio: **Andrej Babić, dipl.ing.građ.**

JADRANOVO d.o.o

**ANDRE** Digitally signed  
by ANDREJ BABIĆ  
**J BABIĆ** Date: 2024.01.15  
20:05:23 +01'00'

## **SADRŽAJ :**

### **0. OPĆI DIO**

- Rješenje firme
- Rješenje vještaka
- Izjava o povjerljivosti i nepristranosti

### **1. UVOD**

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

### **2. NALAZ ZATEČENOG STANJA**

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA
- 2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADA

### **3. PROCJENA**

- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA ZGRADA TROŠKOVNOM METODOM
- 3.3. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

### **4. REKAPITULACIJA**

### **5. ZAKLJUČAK**

### **6. PRILOZI**

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz posjedovnog lista
- izvadak iz katastarskog plana



## 0. OPĆI DIO

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVAŠAK IZ SUDSKOG REGISTRA

### SUBJEKT OPISA

MBS:

080510494

OTR:

90870105507

TVRTKA:

1 JADRANOVO d.o.o. za graditeljstvo i usluge

1 JADRANOVO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Zagreb (Grad Zagreb)  
Zapolijske 22

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 65.21 - Financijsko davanje u zakup (leasing)
- 1 70 - Poslovanje nekretnostima
- 1 74.13 - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mišljenja
- 1 74.14 - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 74.40 - Promidžba (reklama i propaganda)
- 1 \* - projektiranje, praćenje i nadzor nad gradnjom
- 1 \* - usluge vještačenja iz područja graditeljstva
- 1 \* - kupnja i prodaja robe
- 1 \* - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 \* - pružanje usluga u nehotičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športnom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
- 1 \* - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pićem i napitcima i pružanje usluga smještaja
- 1 \* - javni prijevoz putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 \* - usluge otpremljivanja
- 1 \* - mjenjački poslovi
- 1 \* - računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

1 Ljiljana Babić, OIB: 40592651951  
Zagreb, Kolarova ulica 7  
- član društva

1 Andrej Babić, OIB: 64231298358

0004, 2018-01-11 09:25:06

Stranica: 1 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ POSREDOVANOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Zagreb, Kolárova ulica 7  
4 - član društva

OSOBE OVLAŠTENNE ZA ZASTUPANJE:

4 Andrej Babić, OIB: 64032098939  
Zagreb, Kolárova ulica 7  
4 - direktor  
4 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 27.10.2015. godine

TEMELJNI KAPITAL:

1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osniivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 03. siječnja 2009. godine.
- 4 Temeljem ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 27.10.2015. godine i odluke od 27.10.2015. godine o izmjeni u članicima Izjave, Izjave o osnivanju od 03.01.2009. godine promijenila je oblik u Društveni ugovor od 27.10.2015. godine koji se prilaže uz prijavu za zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Izvedeno God. Za razdoblje Vrsta izvješća  
eu 28.03.15 2014 01.01.14 - 31.12.14 GFI-ZOD Izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBUS	Datum	Naziv suda
0001 It-01/12-11-0	12.01.2009	Trgovački sud u Zagrebu
0002 It-13/9571-2	23.04.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0003 It-15/9888-1	17.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0004 It-15/91921-2	03.11.2015	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	11.03.2009	elektronički upis
eu /	31.03.2010	elektronički upis
eu /	28.03.2011	elektronički upis
eu /	26.03.2012	elektronički upis
eu /	26.03.2013	elektronički upis
eu /	20.03.2014	elektronički upis
eu /	28.03.2015	elektronički upis

0004, 2016-03-11 09:13:06

Stranica: 2 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

REPUBLIKA HRVATSKA  
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

U Zagrebu, 11. ožujka 2016.

Ovlaštena osoba



D004, 2016-03-21 09:25:06

Stranica: 3 od 3





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

Broj: 4 Su-499/2021  
Zagreb, 25. ožujka 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Andreja Babića, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 10. i čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

**Andrej Babić (OIB 64232298358), dipl.ing.grad. iz Zagreba, Kolarova 7,** imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dana 4. ožujka 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Andreja Babića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva riješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-550/17 od 10. ožujka 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.

S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositelj zahtjeva nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudske vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE  
Vjeran Blažeković



**JADRANOVO**  
POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI

### IZJAVA O POVJERLJIVOSTI I NEPRISTRANOSTI

Ja Andrej Babić dipl.ing.građ. rođen 31.05.1969 godine iz Zagreba, Kolarova 7 zaposlen u Jadranovo d.o.o., Zagreb, Zapoljska 22, na radnom mjestu direktor – ovlašten stalni sudski vještak, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljujem da sam u prethodnoj godini i da ću ubuduće:

1. Sve poslove obavljati u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim propisima i aktima Društva,
2. Čuvati kao povjerljive sve službene podatke kojima sam raspolagao u obavljanju posla te ih nisam neovlašteno davao na uvid trećim zainteresiranim pravnim odnosno fizičkim osobama,
3. U obavljanju svog posla djelovao potpuna neovisno, nepristrano i jednako prema svim pravnim i fizičkim osobama,
4. Obavljao posao, odnosno donosio odluke isključivo temeljem objektivnih pokazatelja i propisa te bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

Andrej Babić dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak





## 1. UVOD

### 1.1. OPĆENITO O PREDMETU

SVRHA IZRADE ELABORATA:

LOKACIJA:

DAN VREDNOVANJA:

DAN KAKVOĆE:

Procjena vrijednosti nekretnine u stečajnom postupku

k.č.br. 578

k.o. Dubravica

10.01.2024.

06.11.2023.

Zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina, stambeno-poslovne zgrade, nadstrešnice, dvije poslovne zgrade i zemljišta na adresi **Rozganska cesta 34**, Rozga, općina Dubravica.



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu s građevinsko - tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.



## 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina na dan procjene, odnosno:

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid na licu mjesta
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

Procjenjeni elaborat izrađen je u 5 (pet) primjeraka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

## 2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 06.11.2023. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji radi izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina, koji se uzima kao dan kakvoće nekretnina, dok se za dan vrednovanja nekretnina uzima 10.01.2024, kada su nalaz i mišljenje izrađeni. Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnina izvana i iznutra, izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine.

### 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Prema izvratku iz zemljišne knjige, u z.k. ulošku br. 2434, k.o. Dubravica, nalazi se:

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	578	ROZGANSKA CESTA			3359	
		ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 34			105	
		NADSTREŠNICA			112	
		POSLOVNA ZGRADA			977	
		POSLOVNA ZGRADA			625	
		DVORIŠTE			1540	
		UKUPNO:			3359	

Prema izvratku iz posjedovnog lista br. 1895, k.o. Dubravica, nalazi se:

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		578	ROZGANSKA CESTA	3360	8		
			NADSTREŠNICA, Rozga, ROZGANSKA CESTA	112			
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Rozga, ROZGANSKA CESTA 34	105			
			POSLOVNA ZGRADA, Rozga, ROZGANSKA CESTA	977			
			POSLOVNA ZGRADA, Rozga, ROZGANSKA CESTA	625			
			DVORIŠTE	1540			
Ukupna površina katastarskih čestica				3360			

Iz navedenog je vidljivo da je stanje u katastru i zemljišnim knjigama usklađeno.

Prema izvratku iz zemljišne knjige, u z.k. ulošku br. 2434, k.o. Dubravica, kao vlasnik predmetnih nekretnina, upisan je:

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	ZAGREB 05 J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34316324611, ULICA JURJA ŽERJAVIĆA 19, 10000 ZAGREB	



## 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Na temelju obavljenog očevida dana 06.11.2023. godine te uvidom u sudski spis, utvrđeno je da su predmet procjene stambeno-poslovna zgrada, nadstrešnica, dvije poslovne zgrade i zemljište na adresi **Rozganska cesta 34, Rozga**, u općini Dubravica.



Predmetne nekretnine smještene su u naselju Rozga u sklopu općine Dubravica.

Predmetna lokacija se nalazi u zoni stambene namjene izgrađenog dijela građevinskog područja te ju karakterizira maksimalna katnost Po+Pr+Pk.

U neposrednoj okolini predmetne nekretnine odvija se slab do umjeren pješački i automobilski promet te je predmetna nekretnina relativno dobro povezana sa širom okolicom i mrežom međugradskih prometnica.



### • PPU Općine Dubravica

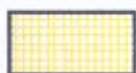
Prema PPU-u Općine Dubravica, k.č. 578 k.o. Dubravica se nalazi unutar granica **izgrađenog dijela građevinskog područja stambene namjene (S)**.



#### GRAĐEVINSKA PODRUČJA - POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

izgrađeno

neizgrađeno  
uređeno / neuređeno



STAMBENA I MJEŠOVITA NAMJENA

### 2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

Predmetno zemljište je nepravilnog tlocrtnog oblika te se nalazi na ograđenom terenu. Prilaz na parcelu osiguran je s istočne strane, iz Rozganske ceste. Na premetnom zemljištu se nalazi stambeno-poslovna zgrada katnosti S+Pr+Pk, nadstrešnica, poslovna zgrada katnosti Po+Pr i poslovna zgrada katnosti Pr.

Sveukupna površina zemljišta iznosi **3359 m<sup>2</sup>** (površina je preuzeta iz zemljišnih knjiga te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).





Uz sjevernu među predmetnog zemljišta nalazi se k.č. 590, k.o. Dubravica (u naravi izgrađeno građevinsko zemljište).

Uz južnu među nalazi se k.č. 579/3, k.o. Dubravica (u naravi izgrađeno građevinsko zemljište).

Uz zapadnu među nalaze se k.č. 577, k.o. Dubravica (u naravi livada) i k.č. 579/3, k.o. Dubravica (u naravi izgrađeno građevinsko zemljište).

tehnički opis	ZEMLJIŠTE
k.č.	578
k.o.	Dubravica
posjedovni list	1895
zk.ul.br.	2434
plan	PPU Općine Dubravica
namjena	(S)
uvjeti gradnje	-
maksimalni koeficijent iskoristivosti	-
površina zemljišta	3359,00 m <sup>2</sup>
lokacija	Rozganska cesta 34, Rozga, Dubravica
prilaz	kolni i pješački prilaz
parkiranje vozila	-
prometne veze	osobni prijevoz



## 2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADA

Na premetnom zemljištu se nalazi stambeno-poslovna zgrada katnosti S+Pr+Pk, nadstrešnica, poslovna zgrada katnosti Po+Pr i poslovna zgrada katnosti Pr.



- STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA
- NADSTREŠNICA
- POSLOVNA ZGRADA – RADIONICE
- POSLOVNA ZGRADA – RADIONICA I SPREMIŠTE

**Stambeno-poslovna zgrada** je samostojeći objekt, katnosti S+Pr+Pk, tlocrtne površine 105 m<sup>2</sup>, GBP iznosi 259,86 m<sup>2</sup> dok obujam iznosi cca 750,00 m<sup>3</sup>.

Nosiva konstrukcija je sustav nosivih zidova od opeke. Krovnište je dvostrešno drveno s pokrovom od crijepa, vanjska stolarija je drvena.

Izvedeni su infrastrukturni priključci vode, odvodnje i struje.

Stambeno-poslovna zgrada je u relativno lošem stanju.



tehnički opis	STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA
IMOVINSKO – PRAVNA DOKUMENTACIJA	
k.č.	578
k.o.	Dubravica
posjedovni list	1895
zk.ul.br.	2434
OPĆI OPIS	
namjena	Stambeno-poslovna
godina izgradnje	cca 1980.g
prilaz	kolni i pješački prilaz
parkiranje	-
prometne veze	osobni prijevoz
stanje	relativno loše
KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI STAMBENA ZGRADA:	
katnost	Po+Pr+Pk
tlocrtna površina	105,00 m <sup>2</sup>
GBP	259,86 m <sup>2</sup>
zakoniti obujam	750,00 m <sup>3</sup>
visina etaže	2,60 - 3,00m

**Nadstrešnica** je samostojeći objekt, katnosti Pr, tlocrtne površine cca 112,00 m<sup>2</sup>, GBP iznosi cca 112,00 m<sup>2</sup> dok obujam iznosi cca 112,00 m<sup>3</sup>.

tehnički opis	NADSTREŠNICA
<b>IMOVINSKO – PRAVNA DOKUMENTACIJA</b>	
k.č.	578
k.o.	Dubravica
posjedovni list	1895
zk.ul.br.	2434
<b>OPĆI OPIS</b>	
namjena	Nadstrešnica
godina izgradnje	cca 1980.g
prilaz	kolni i pješački prilaz
parkiranje	-
prometne veze	osobni prijevoz
stanje	relativno dobro
<b>KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI</b>	
<b>STAMBENA ZGRADA:</b>	
katnost	Pr
tlocrtna površina	112,00 m <sup>2</sup>
GBP	112,00 m <sup>2</sup>
zakoniti obujam	112,00 m <sup>3</sup>
visina etaže	5,00-6,28m



**Poslovna zgrada – radionice** je samostojeći objekt, katnosti Po+Pr, tlocrtne površine 977,00 m<sup>2</sup>, GBP iznosi 901,31 m<sup>2</sup> dok zakoniti obujam iznosi cca 2540,00 m<sup>3</sup>.

tehnički opis	POSLOVNA ZGRADA – RADIONICE
<b>IMOVINSKO – PRAVNA DOKUMENTACIJA</b>	
k.č.	578
k.o.	Dubravica
posjedovni list	1895
zk.ul.br.	2434
<b>OPĆI OPIS</b>	
namjena	Radionice
godina izgradnje	cca 1980.g
prilaz	kolni i pješački prilaz
parkiranje	-
prometne veze	osobni prijevoz
stanje	relativno dobro
<b>KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI</b>	
<b>STAMBENA ZGRADA:</b>	
katnost	Po+Pr
tlocrtna površina	977,00 m <sup>2</sup>
GBP	901,31 m <sup>2</sup>
zakoniti obujam	2.540,00 m <sup>3</sup>
visina etaže	2,00-3,40m



**Poslovna zgrada – radionica i spremište** je samostojeći objekt, katnosti Pr, tlocrtne površine 625,00 m<sup>2</sup>, GBP iznosi 625,00 m<sup>2</sup> dok zakoniti obujam iznosi cca 2890,00 m<sup>3</sup>.

tehnički opis	POSLOVNA ZGRADA – RADIONICA I SPREMIŠTE
IMOVINSKO – PRAVNA DOKUMENTACIJA	
k.č.	578
k.o.	Dubravica
posjedovni list	1895
zk.ul.br.	2434
OPĆI OPIS	
namjena	Radionica i spremište
godina izgradnje	cca 1980.g
prilaz	kolni i pješački prilaz
parkiranje	-
prometne veze	osobni prijevoz
stanje	relativno dobro
KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI	
<b>STAMBENA ZGRADA:</b>	
katnost	Pr
tlocrtna površina	625,00 m <sup>2</sup>
GBP	625,00 m <sup>2</sup>
zakoniti obujam	2.890,00 m <sup>3</sup>
visina etaže	3,00-6,60m

### 3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17
- Zakon o prostornom uređenju 153/13, 20/17
- 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, 81/15
- 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
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 68/18, 110/18
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m<sup>3</sup>) građevine u Republici Hrvatskoj, NN 98/18
- Državni Zavod za statistiku, Priopćenje br. 3.1.5/1. Cijene prodanih novih stanova u drugom polugodištu 2021.
- Državni Zavod za statistiku, Statistika u nizu, Indeksi cijena stambenih objekata
- PPU Općine Dubravica
- eNekretnine



### 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

**Troškovna metoda** koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

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

**Prihodovna metoda** koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Zbog prethodno navedenog, odabrana je **TROŠKOVNA METODA** za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnih građevina te **POMOĆNA POREDBENA METODA** za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta.



### 3.2. PROCJENA GRAĐEVINA TROŠKOVNOM METODOM

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta:

- **Troškovna vrijednost građevina** (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.
- **Vrijednost zemljišta** u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode. Odredbe za neizgrađena zemljišta primjenjuju se na odgovarajući način.

Procjena vrijednosti građevine može se utvrditi:

- na temelju normalnih troškova gradnje ili
- prema stvarno nastalim troškovima gradnje

**Normalni troškovi gradnje** su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi (troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje).

**Indeksni nizovi za cijenu gradnje** mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice.

Na temelju normalnih troškova gradnje, prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje i odgovarajućih korekcijskih faktora utvrđuje se cijena gradnje novih građevina. U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeњem u odnosu na starost.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeње vrijednosti kao postotak troška gradnje. Umanjenje je potrebno obrazložiti prilikom izračuna.

Vrijednost vanjskih uređaja i opreme utvrđuje se u pravilu na temelju komercijalnih ponuda dobavljača. Vrijednosni udjel uređaja i opreme uzima se u obzir samo ako nije već uzet u obzir kod utvrđivanja normalnih troškova gradnje.

**Zbog prethodno navedenog, za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnih zgrada odabrana je procjena vrijednosti građevine NA TEMELJU NORMALNIH TROŠKOVA GRADNJE.**



## • TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA

Tržišna vrijednost građevine određuje se kao zbroj procijenjene troškovne vrijednosti nekretnina i vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa zakonitih dijelova građevine.

## • TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA			
oznaka	opis	vrijednost	iznos
P	ukupna građevinska bruto površina	259,86 m <sup>2</sup>	
Jc	jedinična cijena po 1 m <sup>2</sup>	541,25 EUR /m <sup>2</sup> (s PDV-om)	
Sd	stupanj dovršenosti	100%	1,00
Ntg	normalni troškovi gradnje		Pk x Jc x Sd 140.649,23 EUR
izg	godina izgradnje	1980	
g	starost zgrade	43 godina	
OVK	održivi vijek korištenja zgrade		prilog 9. Pravilnika 100
	faktori korištenja:		prilog 10. Pravilnika
	A_lokacija/tržište	2,5	
	B_zgrada općenito	2	
	C_stanje zgrade	2,5	
FK	odabrani faktor korištenja		2,5
	relativna starost zgrade		g/OVK 43%
	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja		prilog 10. Pravilnika 52%
OOVK	ostatak održivog vijeka korištenja		52
U	starosno umanjeње vrijednosti zgrade		(OVK-OOVK)/OVK 0,48
	vrijednost		Ntg x (1-U) 73.137,60 EUR
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:			73.137,60 EUR

NADSTREŠNICA			
oznaka	opis	vrijednost	iznos
P	ukupna građevinska bruto površina	112,00 m <sup>2</sup>	
Jc	jedinična cijena po 1 m <sup>2</sup>	566,25 EUR /m <sup>2</sup> (s PDV-om)	
Sd	stupanj dovršenosti	100%	1,00
Ntg	normalni troškovi gradnje		Pk x Jc x Sd 63.420,00 EUR
izg	godina izgradnje	1980	
g	starost zgrade	43 godina	
OVK	održivi vijek korištenja zgrade		prilog 9. Pravilnika 50
	faktori korištenja:		prilog 10. Pravilnika
	A_lokacija/tržište	3	
	B_zgrada općenito	3	
	C_stanje zgrade	2,5	
FK	odabrani faktor korištenja		3,0
	relativna starost zgrade		g/OVK 86%
	predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja		prilog 10. Pravilnika 40%
OOVK	ostatak održivog vijeka korištenja		20
U	starosno umanjeње vrijednosti zgrade		(OVK-OOVK)/OVK 0,60
	vrijednost		Ntg x (1-U) 25.368,00 EUR
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:			25.368,00 EUR



POSLOVNA ZGRADA - RADIONICE			
oznaka	opis	vrijednost	iznos
P	ukupna građevinska bruto površina	901,31 m <sup>2</sup>	
Jc	jedinična cijena po 1 m <sup>2</sup>	566,25 EUR /m <sup>2</sup> (s PDV-om)	
Sd	stupanj dovršenosti	100%	1,00
Ntg	normalni troškovi gradnje		Pk x Jc x Sd 510.366,79 EUR
izg	godina izgradnje	1980	
g	starost zgrade	43 godina	
OVK	održivi vijek korištenja zgrade		
	faktori korištenja:	prilog 9. Pravilnika	50
		prilog 10. Pravilnika	
	A_lokacija/tržište	3	
	B_zgrada općenito	3	
	C_stanje zgrade	3,5	
FK	odabrani faktor korištenja		
	relativna starost zgrade		3,5
	predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja	prilog 10. Pravilnika	g/OVK 86%
OOVK	ostatak održivog vijeka korištenja		35%
U	starosno umanjenje vrijednosti zgrade		18
		(OVK-OOVK)/OVK	0,65
	vrijednost		Ntg x (1-U) 178.628,38 EUR
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:			178.628,38 EUR

POSLOVNA ZGRADA - RADIONICA + SPREMIŠTE			
oznaka	opis	vrijednost	iznos
P	ukupna građevinska bruto površina	625,00 m <sup>2</sup>	
Jc	jedinična cijena po 1 m <sup>2</sup>	566,25 EUR /m <sup>2</sup> (s PDV-om)	
Sd	stupanj dovršenosti	100%	1,00
Ntg	normalni troškovi gradnje		Pk x Jc x Sd 353.906,25 EUR
izg	godina izgradnje	1980	
g	starost zgrade	43 godina	
OVK	održivi vijek korištenja zgrade		
	faktori korištenja:	prilog 9. Pravilnika	50
		prilog 10. Pravilnika	
	A_lokacija/tržište	3	
	B_zgrada općenito	3	
	C_stanje zgrade	3,5	
FK	odabrani faktor korištenja		
	relativna starost zgrade		3,5
	predviđeni ostatak održivog vijeka korištenja	prilog 10. Pravilnika	g/OVK 86%
OOVK	ostatak održivog vijeka korištenja		35%
U	starosno umanjenje vrijednosti zgrade		18
		(OVK-OOVK)/OVK	0,65
	vrijednost		Ntg x (1-U) 123.867,19 EUR
TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE:			123.867,19 EUR

• **VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA**

STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA						
oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	III. zona	stambena	1,33 €/m3	750,00	997,50 EUR
VD	vodni doprinos	Zona B	stambena	0,37 €/m3		277,50 EUR
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						1.275,00 EUR
NADSTREŠNICA						
oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	III. zona	stambena	1,33 €/m3	112,00	148,96 EUR
VD	vodni doprinos	Zona B	proizvodna	0,12 €/m3		13,44 EUR
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						162,40 EUR
POSLOVNA ZGRADA - RADIONICE						
oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	III. zona	stambena	1,33 €/m3	2540,00	3.378,20 EUR
VD	vodni doprinos	Zona B	proizvodna	0,12 €/m3		304,80 EUR
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						3.683,00 EUR
POSLOVNA ZGRADA - RADIONICA + SKLADIŠTE						
oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	III. zona	stambena	1,33 €/m3	2890,00	3.843,70 EUR
VD	vodni doprinos	Zona B	proizvodna	0,12 €/m3		346,80 EUR
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						4.190,50 EUR



### 3.3. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

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

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do  $\pm 40\%$ . Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su iz Zbirke kupoprodajnih cijena za **zemljišta** na području usporedivom s predmetnom nekretninom označenom kao z.k.č. **578, k.o. Dubravica**, koja se sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalaze u cjenovnom bloku **Dubravica-građevinsko**.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.) korišteni su indeksni nizovi za zemljišta u Hrvatskoj.

Kao koeficijenti za preračunavanje za interkvalitativno izjednačenje cijena poredbenih nekretnina korištene su vrijednosti iz Priloga 11 ("Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja") Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.



PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA													
PROCJENJIVANA NEKRETNOST													
adresa nekretnosti	ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR		ukupna površina [m <sup>2</sup> ]	vrsta nekretnosti	lica sročena u zemljišnoj knjizi		PPU Općine Dubravica		kategorija zemljišta	članovi blok	dan vrednovanja	dan iskupa	
	k.z.	k.o.					namjena	urbanizirano					
Rozganska cesta 34	578	Dubravica	3.359,00	GZ - građevinsko zemljište	3.359,00	(5)			1	Dubravica - građevinsko	30.01.2024.	06.11.2023.	
1. PRIMERENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPIOPIRODANIH CIJENA I ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJINOG IZRAČUNA:													
r.br.	adresa	KATASTAR		površina k.z. koja se prodaje [m <sup>2</sup> ]	vrsta nekretnosti	cijena [€/m <sup>2</sup> ]	vrijednost nekretnosti [€]	datum istopajanja ugovora	PPU Općine Dubravica		kategorija zemljišta	članovi blok	
		k.z.	k.o.						namjena	urbanizirano			
1	Dubravica	825/2	Dubravica	5.996,00 m <sup>2</sup>	GZ	6,17 €/m <sup>2</sup>	37.000,00 EUR	15.11.2023.	(5)		1	Lukavec Sutlanski - građevinsko	
2	Marja Gorica	911/1	Krnj	3.230,00 m <sup>2</sup>	GZ	8,67 €/m <sup>2</sup>	28.000,00 EUR	03.07.2023.	(5)		1	Bijela Gorica - građevinsko	
3	Marja Gorica	862/8	Krnj	1.576,00 m <sup>2</sup>	GZ	8,25 €/m <sup>2</sup>	13.000,00 EUR	01.03.2023.	(5)		1	Bijela Gorica - građevinsko	
4	Dubravica	2144/1	Krnj	5.846,00 m <sup>2</sup>	GZ	7,70 €/m <sup>2</sup>	45.000,00 EUR	03.10.2022.	(5)		1	Kraj Gornji Dubravski - građevinsko	
2. MEDUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA):													
r.br.	adresa	KATASTAR		površina k.z. koja se prodaje [m <sup>2</sup> ]	cijena zemljišta [€/m <sup>2</sup> ]	datum istopajanja ugovora	indeksi iznosi za zemljište [m <sup>2</sup> ]	indeksi iznosi za zemljište [m <sup>2</sup> ]	indeksi iznosi za zemljište [m <sup>2</sup> ]	indeksi iznosi za zemljište [m <sup>2</sup> ]	indeksi iznosi za zemljište [m <sup>2</sup> ]	indeksi iznosi za zemljište [m <sup>2</sup> ]	indeksi iznosi za zemljište [m <sup>2</sup> ]
		k.z.	k.o.										
1	Dubravica	825/2	Dubravica	5.996,00 m <sup>2</sup>	6,17 €/m <sup>2</sup>	15.11.2023.	162,69	162,69	1,000	1,000	6,17 €/m <sup>2</sup>	6,17 €/m <sup>2</sup>	6,17 €/m <sup>2</sup>
2	Marja Gorica	911/1	Krnj	3.230,00 m <sup>2</sup>	8,67 €/m <sup>2</sup>	03.07.2023.	162,69	162,69	1,000	1,000	8,67 €/m <sup>2</sup>	8,67 €/m <sup>2</sup>	8,67 €/m <sup>2</sup>
3	Marja Gorica	862/8	Krnj	1.576,00 m <sup>2</sup>	8,25 €/m <sup>2</sup>	01.03.2023.	154,22	154,22	1,055	1,055	8,70 €/m <sup>2</sup>	8,70 €/m <sup>2</sup>	8,70 €/m <sup>2</sup>
4	Dubravica	2144/1	Krnj	5.846,00 m <sup>2</sup>	7,70 €/m <sup>2</sup>	03.10.2022.	146,19	146,19	1,113	1,113	8,57 €/m <sup>2</sup>	8,57 €/m <sup>2</sup>	8,57 €/m <sup>2</sup>



3A. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI GRAĐEVINSKOG KORISTENJA):												
r.br.	adresa	E-nekretnine		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	ki (poredbene nekretnine)	ki (procijenjivana nekretnina)	koeficijent za preračunavanje	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	
		IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.							
1	Dubravica	1997592	5150745	825/2	Dubravica	5.996,00 m2	6,17 €/m2	-	-	1,00	6,17 €/m2	
2	Marija Gorica	1945199	5079223	911/1	Kraj	3.230,00 m2	8,67 €/m2	-	-	1,00	8,67 €/m2	
3	Marija Gorica	1882438	4954716	862/8	Kraj	1.576,00 m2	8,70 €/m2	-	-	1,00	8,70 €/m2	
4	Dubravica	1791957	4885013	2144/1	Kraj	5.846,00 m2	8,57 €/m2	-	-	1,00	8,57 €/m2	
3B. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KATEGORIJI ZEMLJIŠTA)												
r.br.		E-nekretnine		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	kategorija poredbenog zemljišta	kategorija procijenjivanog zemljišta	koeficijent za preračunavanje	cijena izjednačena međuvremenski i prema odstupanju u kat. zem. (€/m2)	
		IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.							
1	Dubravica	1997592	5150745	825/2	Dubravica	5.996,00 m2	6,17 €/m2	-	-	1,00	6,17 €/m2	
2	Marija Gorica	1945199	5079223	911/1	Kraj	3.230,00 m2	8,67 €/m2	-	-	1,00	8,67 €/m2	
3	Marija Gorica	1882438	4954716	862/8	Kraj	1.576,00 m2	8,70 €/m2	-	-	1,00	8,70 €/m2	
4	Dubravica	1791957	4885013	2144/1	Kraj	5.846,00 m2	8,57 €/m2	-	-	1,00	8,57 €/m2	

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:														
r.br.	adresa	E-nekretnine		KATASTAR			površina t.l. koja se prodaje (m <sup>2</sup> )	međuvremenski izjednažena cijena (€/m <sup>2</sup> )	međuvremenski i interkvalitativno izjednažena cijena (€/m <sup>2</sup> )	cijena izjednažena prema odstupanju u kat. zem. (€/m <sup>2</sup> )	odstupanje od prosječka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)	
		IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.									
1	Dubravica	1997592	5150745	825/2		Dubravica	5.996,00 m <sup>2</sup>	6,17 €/m <sup>2</sup>	6,17 €/m <sup>2</sup>	6,17 €/m <sup>2</sup>	-23,15%	-1,86	3,46	
2	Marija Gorica	1945199	5079223	911/1		Kraj	3.230,00 m <sup>2</sup>	8,67 €/m <sup>2</sup>	8,67 €/m <sup>2</sup>	8,67 €/m <sup>2</sup>	7,95%	0,64	0,41	
3	Marija Gorica	1882438	4954716	862/8		Kraj	1.576,00 m <sup>2</sup>	8,70 €/m <sup>2</sup>	8,70 €/m <sup>2</sup>	8,70 €/m <sup>2</sup>	8,37%	0,67	0,45	
4	Dubravica	1791957	4885013	2144/1		Kraj	5.846,00 m <sup>2</sup>	8,57 €/m <sup>2</sup>	8,57 €/m <sup>2</sup>	8,57 €/m <sup>2</sup>	6,68%	0,54	0,29	
										8,03 €/m <sup>2</sup>		=	8,03 €/m <sup>2</sup>	
														</



#### 4. REKAPITULACIJA

REKAPITULACIJA			
<b>z.k.č. 578 k.o. Dubravica</b>			
<b>ZEMLIŠTA</b>			
z.k.č. 578, k.o. Dubravica	3.359,00 m2		26.972,77 EUR
	ukupno:		<b>26.972,77 EUR</b>
<b>STAMBENO - POSLOVNA ZGRADA</b>			
- troškovna vrijednost nekretnine	259,86 m2		73.137,60 EUR
- vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa	750,00 m3		1.275,00 EUR
	ukupno:		<b>74.412,60 EUR</b>
<b>NADSTREŠNICA</b>			
- troškovna vrijednost nekretnine	112,00 m2		25.368,00 EUR
- vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa	112,00 m3		162,40 EUR
	ukupno:		<b>25.530,40 EUR</b>
<b>POSLOVNA ZGRADA - RADIONICE</b>			
- troškovna vrijednost nekretnine	901,31 m2		178.628,38 EUR
- vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa	2540,00 m3		3.683,00 EUR
	ukupno:		<b>182.311,38 EUR</b>
<b>POSLOVNA ZGRADA - RADIONICA+SPREMIŠTE</b>			
- troškovna vrijednost nekretnine	625,00 m2		123.867,19 EUR
- vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa	2890,00 m3		4.190,50 EUR
	ukupno:		<b>128.057,69 EUR</b>
<b>tržišna vrijednost nekretnine:</b>			<b>309.227,14 EUR</b>
<b>ili okruglo:</b>			<b>309.000,00 EUR</b>

## 5. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost nekretnina – stambeno-poslovne zgrade, nadstrešnice, dvije poslovne zgrade i zemljišta na adresi Rozganska cesta 34, Rozga u općini Dubravica, upisanih u z.k. uložak br. 2434, k.o. Dubravica, na dan kakvoće iznosi:

**309.227,14 EUR**

Ili okruglo:

**309.000,00 EUR**

*Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine je iskazana bez poreza kojim je reguliran promet nekretnine.*

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 10.01.2024.

Stalni sudski vještak  
Andrej Babić, dipl.ing.građ.

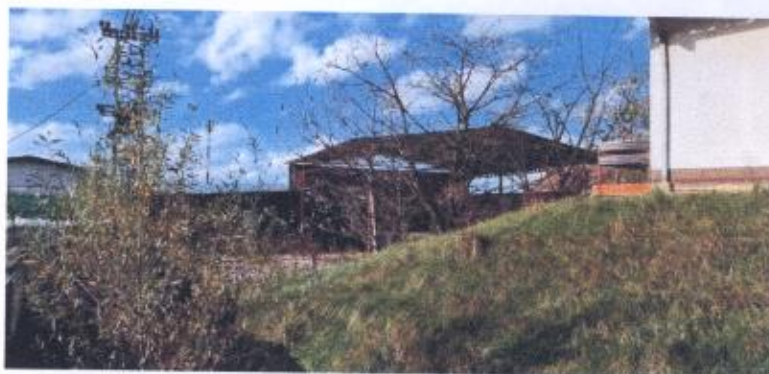


## 6. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz posjedovnog lista
- izvadak iz katastarskog plana

## FOTOGRAFIJE

### STAMBENO-POSLOVNA ZGRADA



















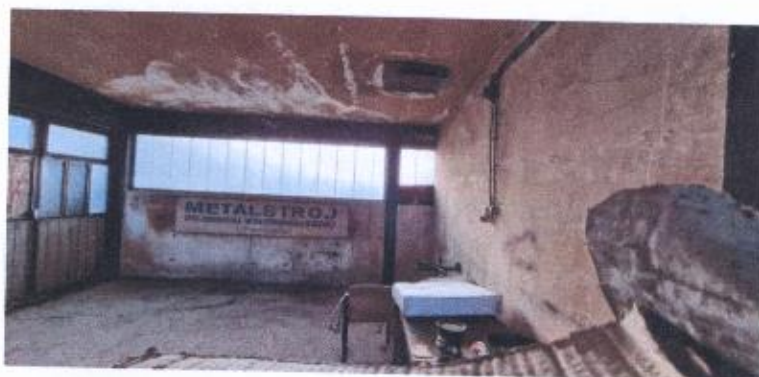
## NADSTREŠNICA



## POSLOVNA ZGRADA - RADIONICE











## POSLOVNA ZGRADA – RADIONICA I SPREMIŠTE



Očevid 06.11.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ  
Stanje na dan: 03.11.2023. 09:27

Katastarska općina: 335681, DUBRAVICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15916/2021  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2434

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	578	ROZGANSKA CESTA ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 34 NADSTREŠNICA POSLOVNA ZGRADA POSLOVNA ZGRADA DVORIŠTE			3359 105 112 977 625 1540	
		UKUPNO:			3359	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 19.08.2019.g. pod brojem Z-17853/2019	
2.1	ZABILJEŽBA, sukladno čl. 36. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 153/13, 20/17) da je za zgradu mješovite uporabe br. 24, nadstrešnicu i dvije poslovne zgrade sagrađene na kčbr. 578 u AI (jedan) priloženo pravomoćno Rješenje o izvedenom stanju Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Ispostava Zaprešić, klasa UP/I-361-06/18-02/470, Urbroj: 238/I-18-10/I-19-10 od 07.05.2019. godine.	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	ZAGREB 05 J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 34316324611, ULICA JURJA ŽERJAVIČA 19, 10000 ZAGREB	
1.7	Zaprimljeno 14.06.2021.g. pod brojem Z-15916/2021	na 1 (1.1), 1 (1.5)
	ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-1911/2021 OD 14.06.2021.G. 14.06.2021, OTVARANJE PREDSTEČAJNOG POSTUPKA nad dužnikom Zagreb 05 j. d. o. o. za trgovinu i usluge, OIB:34316324611 Zagreb, Jurja Žerjavića 19.	



Katastarska općina: 335681, DUBRAVICA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2434

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 05.10.2020.g. pod brojem Z-20481/2020  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU OD 02.10.2020.G. SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU JAVORKI MARTINIĆ POD POSL. BR. OV-5070/2020 03.10.2020, PUNOMOĆ 11.09.2020, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 900.000,00 HRK (slovima: devetstotisućakuna), uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove te prema uvjetima iz ugovora, za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 10, 10000 ZAGREB	900.000,00 HRK	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.11.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI  
ZAPREŠIĆ

Stanje na dan: 03.11.2023. 09:33

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBRAVICA (Mbr. 335681)

Posjedovni list: 1895

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivašte odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ZAGREB OŠ J.D.O.O., ULICA JURJA ŽERJAVIĆA 19, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	34316324611

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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		578	ROZGANSKA CESTA	3360	8		
			NADSTREŠNICA, Rozga, ROZGANSKA CESTA	112			
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Rozga, ROZGANSKA CESTA 34	105			
			POSLOVNA ZGRADA, Rozga, ROZGANSKA CESTA	977			
			POSLOVNA ZGRADA, Rozga, ROZGANSKA CESTA	626			
			DVORIŠTE	1540			
			<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>	<b>3360</b>			

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





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ZAPREŠIĆ

Stanje na dan: 03.11.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. DUBRAVICA  
k.č.br.: 578

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880

