

Nada Macakanja, dipl.ing.arh., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnosti  
Glina, Ulica kralja Tomislava 55  
T +385 (0)44 / 880 767  
M +385 (0)91 / 555 3149  
E nada.macakanja@gmail.com

**NARUČITELJ:**

Stečajna masa iz MEDIC PROMET d.o.o. u stečaju

OIB: 79249327312

Ul.kralja Držislava br. 20

10 000 ZAGREB

**PROCIJEMENI ELABORAT VRIJEDNOSTI ZGRADE BIVŠE VETERINARSKE STANICE SA  
ZEMLIŠTEM U HRVATSKOJ KOSTAJNICI, UL. GORDANA LEDERERA BR. 41, NA K.Č.BR. 1239  
(1075/2) K.O. KOSTAJNICA**



Br. Elaborata: 5/22

Dan vrednovanja nekretnine:

08.12.2022.

Dan kakvoće nekretnine:

08.12.2022.

Procjenu izvršila:

Nada Macakanja, dipl.ing.arh.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

Nada Macakanja, dipl.ing.arh., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnosti  
Glina, Ulica kralja Tomislava 55  
T +385 (0)44 / 880 767  
M +385 (0)91 / 555 3149  
E nada.macakanja@gmail.com

## S A D R Ž A J :

	Str.
<b>1. Rješenje o imenovanju procjenitelja.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Uvod.....</b>	<b>4-6</b>
2.1. podaci o predmetu procjene	
2.2. podaci o nekretnini	
2.3. podaci o očevidu	
2.4. primijenjeni propisi	
<b>3. Lokacija.....</b>	<b>6-16</b>
3.1.makrolokacija	
3.2.izgled parcele na sloju Geoportal	
3.3.prostorno-planska dok.-izvod iz UPU-a Grada Hrvatska Kostajnica	
3.4.odredbe za provođenje plana	
<b>4. Građevinska parcela (izgrađena).....</b>	<b>17- 20</b>
4.1.tehnički opis parcele i građevine	
4.2.geometrijski podaci građevine	
<b>5. Tržišna vrijednost građ. zemljišta i građevine</b>	<b>21-37</b>
5.1. prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	
5.2. izbor metode procjenjivanja	
5.3.procjena vrijednosti građevinske parcele	
5.4.procjena vrijednosti građevine	
<b>6. Konačni nalaz i zaključak.....</b>	<b>39</b>
<b>7. Prilozi.....</b>	<b>40-44</b>
izvod iz Z.k.odjela Hrvatska Kostajnica	
fotografije	
<b>8. Izjava procjenitelja o nepristranosti i neovisnosti</b>	<b>45</b>





Republika Hrvatska  
Županijski sud u Sisku  
Ured predsjednice

Broj: 4-Su-581/20.-5  
U Sisku 5. siječnja 2021.

Predsjednica Županijskog suda u Sisku, odlučujući povodom zahtjeva Nade Macakanja za ponovno imenovanje stalnog sudskog vještaka, nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. stavka 4. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14., 123/15. i 29/16., 61/19, dalje u tekstu: Pravilnik), donosi

#### RJEŠENJE o ponovnom imenovanju

1. Nada Macakanja, OIB: 46581248619, s prebivalištem u Glini, Ulica kralja Tomislava 55, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina, zaključno do 5. siječnja 2025.

2. Imenovani stalni sudski vještak u obvezi je ovom sudu svake godine za vrijeme trajanja mandata dostaviti policu osiguranja od odgovornosti, a na temelju članka 9. stavak 3. Pravilnika.

#### Obrazloženje

Nada Macakanja podnijela je ovom sudu dana 1. prosinca 2020. zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina, u roku propisanom u članku 12. stavak 2. Pravilnika. Uz zahtjev je priložila rješenje iz prethodnog mandata i dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika.

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

Slijedom navedenog odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

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

DNA:

1. Nada Macakanja, Trg k. Tomislava 55, Glini
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

PREDSJEDNICA  
Lucijana Vukelić



## 2. U V O D

2.1. Po zahtjevu Stečajne upraviteljice Nine Markovinović Belamarić Stečajne mase iza **MEDIĆ PROMET d.o.o.** u stečaju iz Zagreba, Ul.kralja Držislava br. 10 izvršena je procjena vrijednosti građevine-zgrade bivše Veterinarske stanice, izgrađene na pripadajućoj parceli na lokaciji u Hrvatskoj Kostajnici, Ul.Gordana Lederera br. 41, na k.č.br. 1239 (1075/2) k.o. Kostajnica, upisane u z.k.ul. br. 2746 Općinskog suda u Sisku, Z.K.Odjela Hrvatska Kostajnica.

**Svrha procjene je utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine radi prodaje nekretnine u stečajnom postupku koji se vodi nad dužnikom Stečajna masa iza **MEDIĆ PROMET d.o.o.** u stečaju br. Spisa St-1774/2019 Trgovačkog suda u Zagrebu .**

2.2. Predmetna građevina je javne društvene namjene-bivša Veterinarska stanica, a izgrađena na jednoj građevinskoj parceli, koja ima neposredan pristup na javnu površinu-Ulicu Gordana Lederera i Zagrebačku ulicu.

Parcela se nalazi u granicama obuhvata UPU-a Grada Hrvatska Kostajnica (Službeni vjesnik Grada Hrvatska Kostajnica br. 27/09) u zoni D- javna i društvena namjena, D7 – Veterinarska stanica.

Kat.čest. br. 1239 (1075/2) k.o. Kostajnica je u vlasništvu poduzeća **MEDIĆ PROMET d.o.o.**, Stubalj 57, Hrvatska Kostajnica, zabilježba: rješenje o otvaranju stečajnog postupka ST – 1774/2019 od 11.10.2019.

2.3. Na navedenoj lokaciji je izvršen očevid 08.12.2022., bez nazočnosti naručitelja.

Pregledana je predmetna kat.čest. sa izgrađenom građevinom.

Moram napomenuti da je neposredno uz građevinu dosta vegetacije u obliku grmlja i to uglavnom kupine koje su onemogućile ulaz u zgradu, ali kroz prozore, koji su nerijetko bez stakla mogla se steći slika o stanju stropa, a stanje ostalih konstruktivnih elemenata (zidovi, krov) su vidljivi izvana.

Tom prilikom je izvršeno i fotografiranje građevine izvana, a prostora iznutra samo koliko je to bilo moguće kroz otvore.

### 2.4. Primijenjeni propisi:

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
3. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
4. Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/08, 39/19)
5. Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
6. Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama (NN br. 86/12, 143/13, 65/17)
7. Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)



Nada Macakanja, dipl.ing.arh., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnosti  
Glina, Ulica kralja Tomislava 55  
T +385 (0)44 / 880 767  
M +385 (0)91 / 555 3149  
E nada.macakanja@gmail.com

8. Pravilnik o načinu izračuna bruto građevinske površine (NN b. 93/17)
9. Odluke o visini komunalnog doprinosa JLS
10. Indeksi cijena stambenih nekretnina preuzet sa [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)
11. Internetska aplikacija eNekretnine na internetskoj adresi:  
[www.enekretnine@mgipu.hr](mailto:www.enekretnine@mgipu.hr)
12. Izvješće o tržištu nekretnina Sisačko moslavačke županije 2021.



Izvršitelj procjene:

Nada Macakanja, dipl.ing.arh.

## LOKACIJA

### 3.1. Makrolokacija

Grad Hrvatska Kostajnica je jedan od gradova JLS u Sisačko moslavačkoj županiji.

Na slijedećim kartama će se prikazati položaj Grada Hrvatska Kostajnica u odnosu na ostala administrativna središta unutar Sisačko moslavačke županije, te u kontekstu susjednih regionalnih središta koja tangiraju ovu županiju.

Naselje Hrvatska Kostajnica je jedno od naselja u Gradu Hrvatska Kostajnica, i administrativno sjedište Grada Hrvatska Kostajnica.

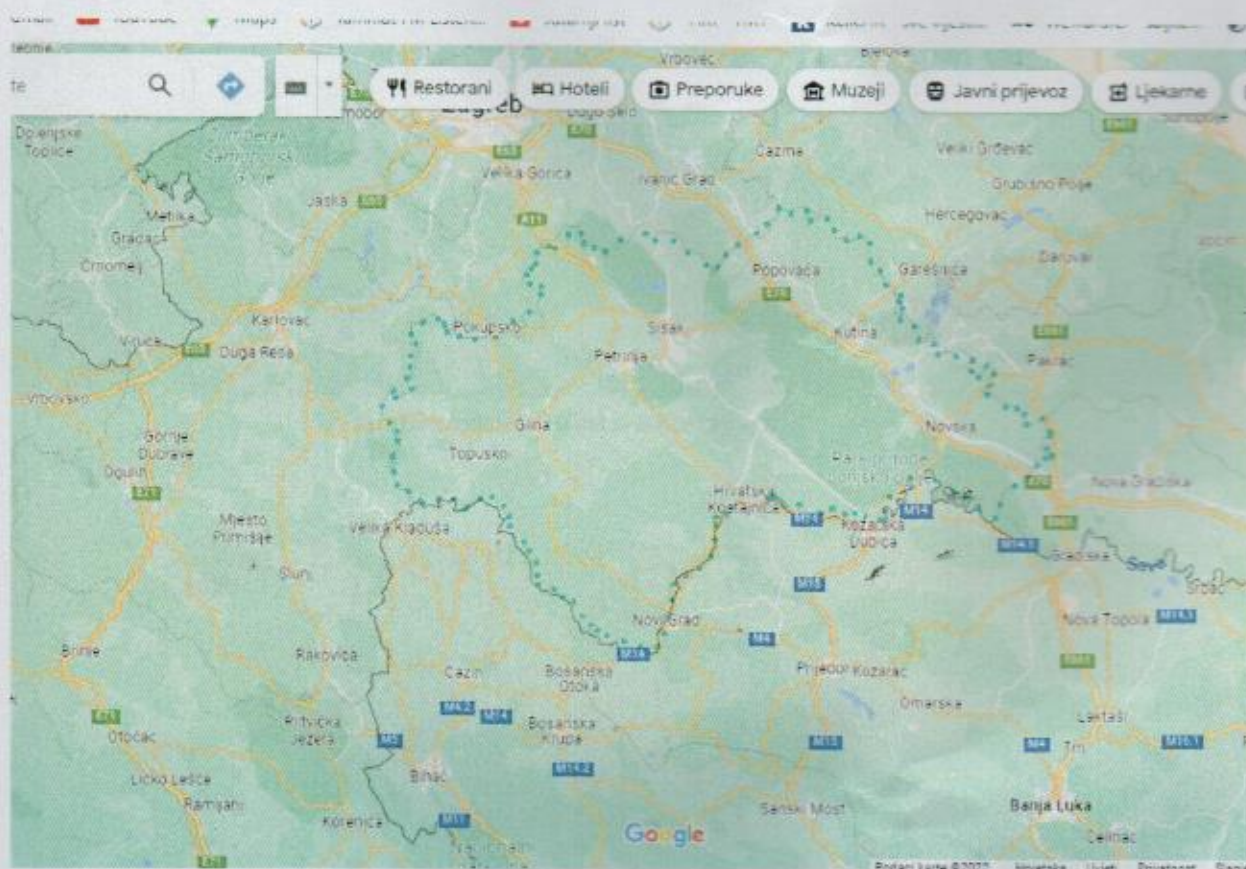
Smješten je jugoistočno u odnosu na površinu i oblik koji ima ista županija, uz rijeku Unu, koja je u tome dijelu i granica Republike Hrvatske prema Bosni i Hercegovini. Grad Hrvatska Kostajnica, kao administrativna jedinica u sastavu ima 7 naselja, među kojima je i naselje Hrvatska Kostajnica.

Grad Hrvatska Kostajnica je prostorno planski obrađen dokumentom prostornog uređenja i to Prostornim planom uređenja grada Hrvatska Kostajnica (Službeni vjesnik Grada Hrvatska Kostajnica br. 12/03, 46/18, 12/20), a naselje Hrvatska Kostajnica Urbanističkim planom uređenja (UPU) naselja Hrvatska Kostajnica (Službeni vjesnik Grada Hrvatska Kostajnica br. 27/09).

Nada Macakanja, dipl.ing.arh., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnosti  
Glina, Ulica kralja Tomislava 55  
T +385 (0)44 / 880 767  
M +385 (0)91 / 555 3149  
E nada.macakanja@gmail.com

U prilogu, u nastavku će se prikazati makrolokacija na karti, Sisačko moslavačka županija, te naselje Hrvatska Kostajnica u okviru JLS Grada Hrvatska Kostajnica, unutar Sisačko moslavačke županije, okolna naselja unutar Grada Hrvatska Kostajnica, izvod iz Urbanističkog plana uređenja (UPU) naselja Hrvatska Kostajnica, kao temeljnog prostorno-planskog dokumenta naselja unutar Grada Hrvatska Kostajnica, za naselje Hrvatska Kostajnica, uz izvod iz provedbi za provođenje plana i prikaz procjenjivane parcele na sloju Geoportal.

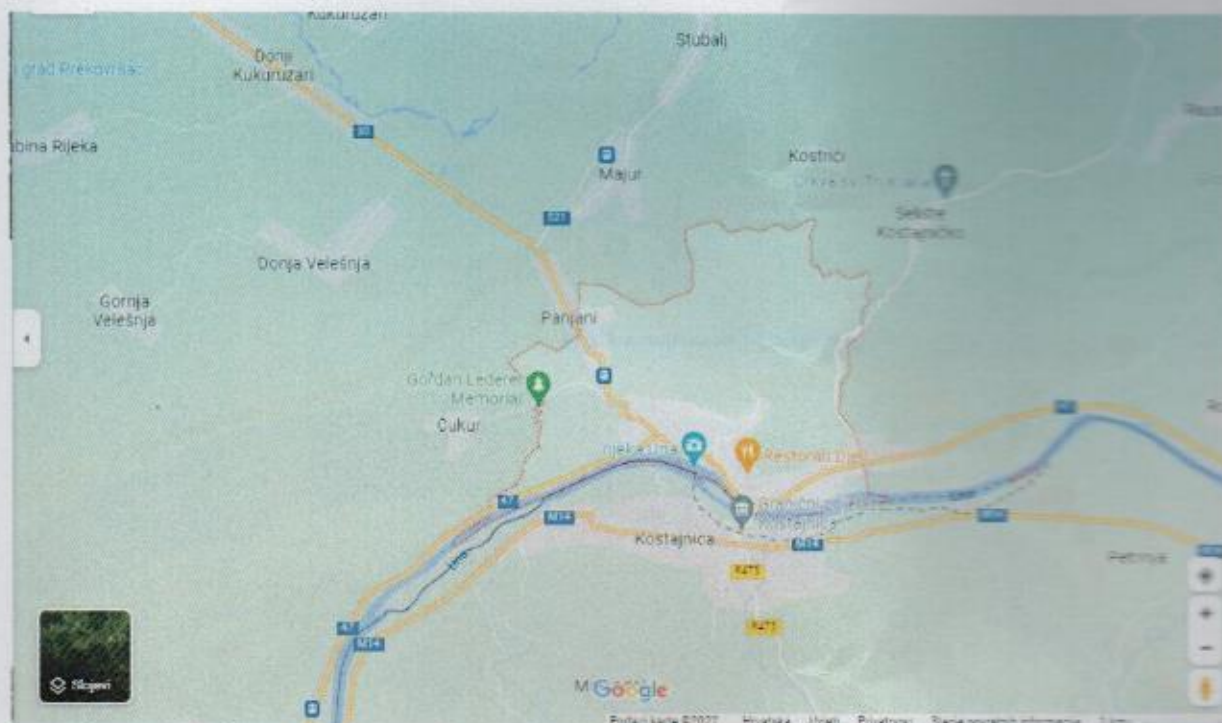
## MAKROLOKACIJA



Granice Sisačko moslavačke županije sa središtima JLS



Nada Macakanja, dipl.ing.arh., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnosti  
 Glina, Ulica kralja Tomislava 55  
 T +385 (0)44 / 880 767  
 M +385 (0)91 / 555 3149  
 E nada.macakanja@gmail.com



Granice naselja Hrvatska Kostajnica



VETERINARSKA STANICA

Nada Macakanja, dipl.ing.arh., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnosti  
Glina, Ulica kralja Tomislava 55  
T +385 (0)44 / 880 767  
M +385 (0)91 / 555 3149  
E nada.macakanja@gmail.com



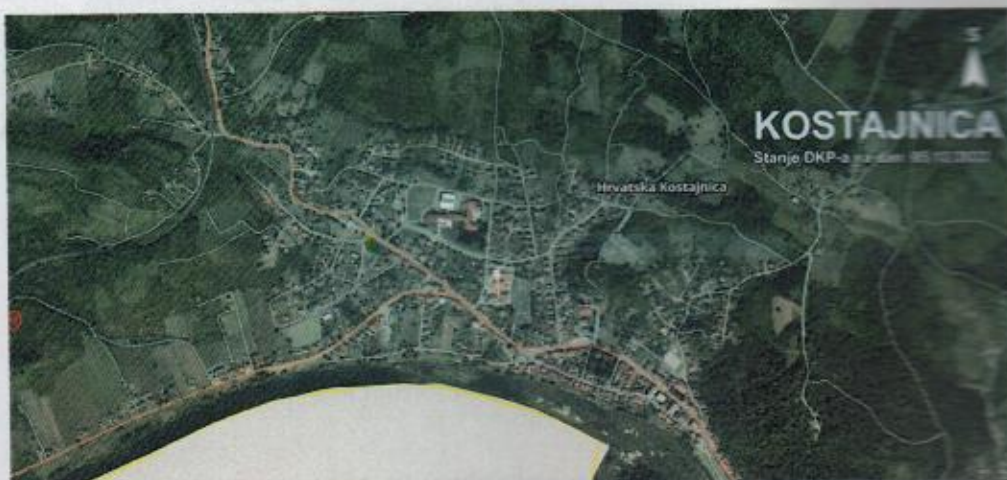
Plan grada Hrvatska Kostajnica

VETERINARSKA STANICA

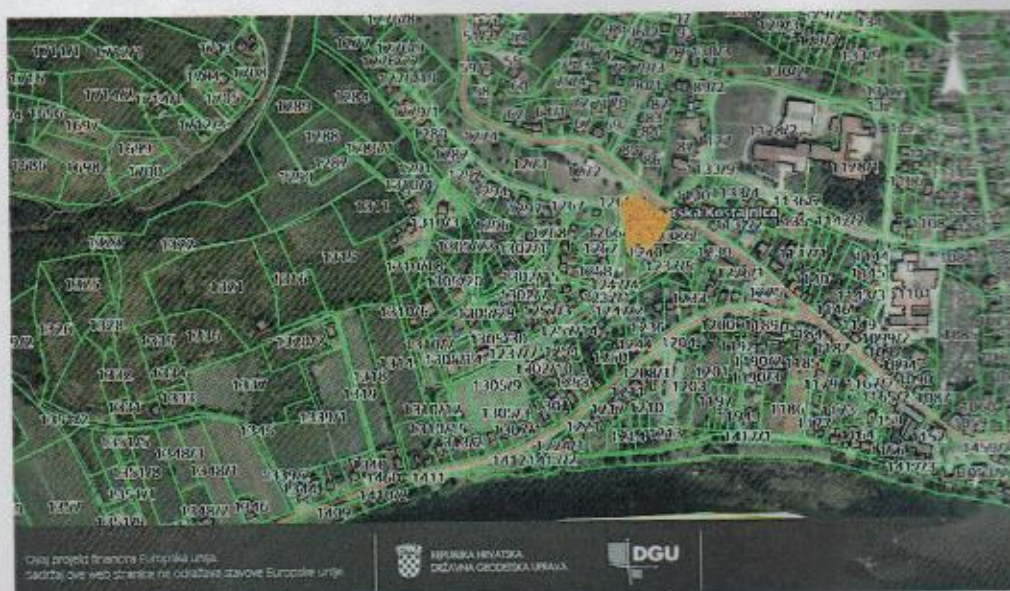


### 3.2. IZGLJED PARCELE NA SLOJU GEOPORTAL

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr>

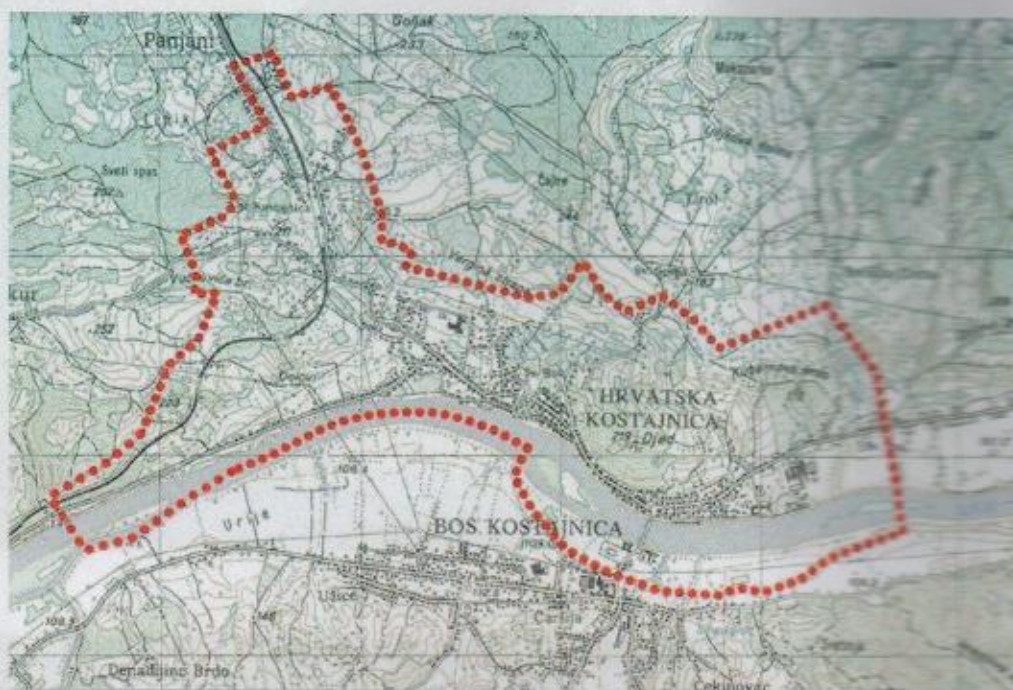


K.Č.BR. 1239 (1075/2) K.O. KOSTAJNICA

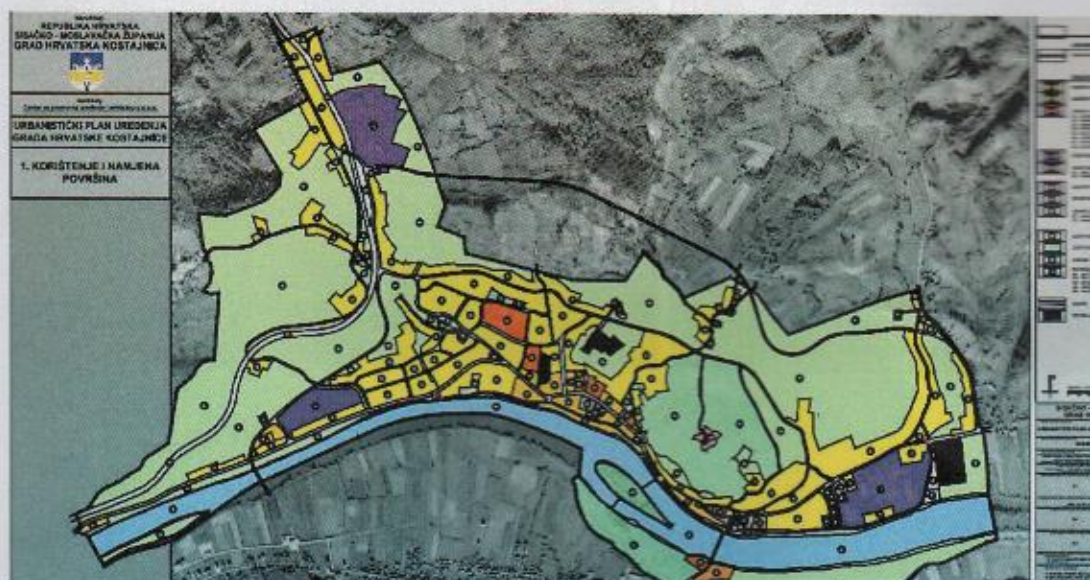




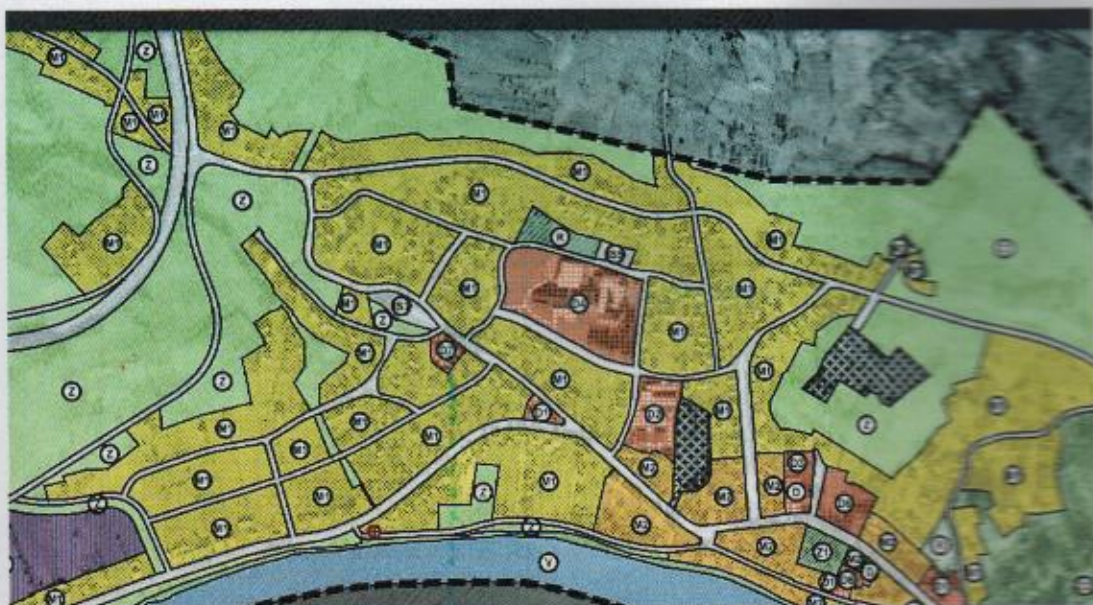
### 3.3. PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA – IZVOD IZ UPU-A NASELJA HRVATSKA KOSTAJNICA



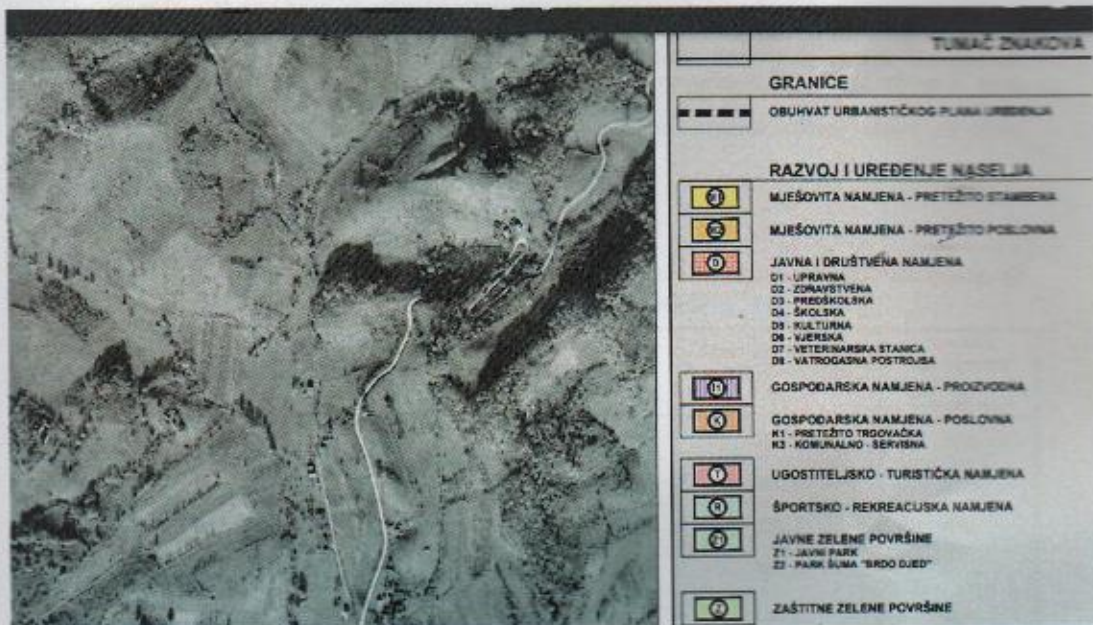
PROSTORNI OBUHVAT URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA GRADA HRVATSKE KOSTAJNICE







D7



D7 - VETERINARSKA STANICA



### 3.4. ODREDBE ZA PROVOĐENJE PLANA

#### Članak 65.

Veličine građevnih čestica individualnih stambenih i stambeno - poslovnih građevina određuju se, ovisno o načinu gradnje, prema sljedećoj tablici:

način gradnje	broj etaža	najmanja širina građevne čestice ( m )	najmanja površina građevne čestice ( m <sup>2</sup> )	najveća izgrađenost građevne čestice
samostojeće građevine	jedna nadzemna etaža	12,0	264,0	30%
	dvije i više nadzemnih etaža	16,0	400,0	30%
poluprisonjene građevine	jedna nadzemna etaža	10,0	220,0	40%
	dvije i više nadzemnih etaža	12,0	300,0	40%
prisonjene građevine (građevine u nizu)	jedna nadzemna etaža	5,0	120,0	50%
	dvije i više nadzemnih etaža	6,0	150,0	50%

Najmanja širina građevne čestice se mjeri na mjestu građevnog pravca građevine.

Iznimno od tablice iz stavka 1. ovog članka, čestica na kojoj su legalno izgrađene postojeće građevine, a koja ne udovoljava navedenim uvjetima može se smatrati građevnom česticom u postojećoj veličini i obliku.

Kod zamjene postojeće građevine novom na građevnoj čestici, iz prethodnog stavka ovog članka, nova se građevina može graditi pod uvjetom da je veličina te građevine i njena lokacija u skladu sa svim odrednicama koje se odnose na izgrađenost građevne čestice te najmanje udaljenosti od javne prometne površine i susjedne međe.

Za interpolaciju uglovnih građevina u izgrađenim dijelovima naselja izgrađenost građevne čestice građevne čestice može biti i veća od navedenih u tablici iz stavke 1. ovog članka, ali ne veća od 80%.

Iznimno, kod gradnje u zaštićenoj povijesno - urbanističkoj cjelini Hrvatske

#### Članak 65.

Veličine građevnih čestica individualnih stambenih i stambeno - poslovnih građevina određuju se, ovisno o načinu gradnje, prema sljedećoj tablici:

način gradnje	broj etaža	najmanja širina građevne čestice ( m )	najmanja površina građevne čestice ( m <sup>2</sup> )	najveća izgrađenost građevne čestice
samostojeće građevine	jedna nadzemna etaža	12,0	264,0	30%
	dvije i više nadzemnih etaža	16,0	400,0	30%
poluprisonjene građevine	jedna nadzemna etaža	10,0	220,0	40%
	dvije i više nadzemnih etaža	12,0	300,0	40%
prisonjene građevine (građevine u nizu)	jedna nadzemna etaža	5,0	120,0	50%
	dvije i više nadzemnih etaža	6,0	150,0	50%

Najmanja širina građevne čestice se mjeri na mjestu građevnog pravca građevine.

Iznimno od tablice iz stavka 1. ovog članka, čestica na kojoj su legalno izgrađene postojeće građevine, a koja ne udovoljava navedenim uvjetima može se smatrati građevnom česticom u postojećoj veličini i obliku.

Kod zamjene postojeće građevine novom na građevnoj čestici, iz prethodnog stavka ovog članka, nova se građevina može graditi pod uvjetom da je veličina te građevine i njena lokacija u skladu sa svim odrednicama koje se odnose na izgrađenost građevne čestice te najmanje udaljenosti od javne prometne površine i susjedne međe.

Za interpolaciju uglovnih građevina u izgrađenim dijelovima naselja izgrađenost građevne čestice građevne čestice može biti i veća od navedenih u tablici iz stavke 1. ovog članka, ali ne veća od 80%.

Iznimno, kod gradnje u zaštićenoj povijesno - urbanističkoj cjelini Hrvatske



## 1. Uvjeti određivanja i razgraničavanja površina javnih i drugih namjena

### Članak 30.

Osnovna namjena i način korištenja prostora te razgraničenje, razmjerštaj i veličina pojedinih površina detaljno su grafički prikazani na kartografskom prikazu UPU-a Hrvatske Kostajnice broj 1. "Korištenje i namjena prostora" u mjerilu 1 : 5.000.

Površine za razvoj i uređenje naselja planirane UPU-om Hrvatske Kostajnice su :

- |   |                   |
|---|-------------------|
| - mješovita namjena, pretežito stambena | - narančasta (N1) |
| - mješovita namjena, pretežito poslovna | - narančasta (N2) |
| - javna i društvena namjena             | - narančasta (D)  |
| - gospodarska namjena - proizvodna      | - ljubičasta (L)  |
| - gospodarska namjena - poslovna        | - narančasta (K)  |
| - športsko - rekreacijska namjena       | - zelena (R)      |
| - javne zelene površine                 | - zelena (Z1)     |
| - zaštitne zelene površine              | - zelena (Z)      |
| - vodne površine                        | - plava (V)       |
| - površine infrastrukturnih sustava     | - bijela (B)      |
| - groblje                               | - crna - raster   |

### Članak 31.

Na kartografskom prikazima UPU-a Hrvatske Kostajnice razgraničenje površina izvršeno je na sljedeći način:

- postojeći dio površina za razvoj i uređenje naselja, iz stavke 2. prethodnog članka, određen je na temelju izgrađenog dijela građevinskog područja grada Hrvatske Kostajnice u PPUG Hrvatske Kostajnice,
- planirani dio površina za razvoj i uređenje naselja, iz stavke 2., prethodnog

## 1.2. Javna i društvena namjena

### Članak 36.

Na površinama javne i društvene namjene mogu se graditi građevine za javnu i društvenu namjenu i prateće sadržaje.

Planom su rezervirani prostori za smještaj građevina javnih i društvenih djelatnosti slijedećih namjena:

- D1 - upravna
- D2 - zdravstvena
- D3 - predškolska
- D4 - školska
- D5 - kulturna
- D6 - vjerska
- D7 - veterinarska stanica
- D8 - vatrogasna postrojba
- D - površine na kojima su moguće sve javne i društvene namjene

CPA Centar za prostorno uređenje i arhitekturu d.o.o. Zagreb  
stranica 19

## URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRADA HRVATSKE KOSTAJNICE - ODREDBE ZA PROVOĐENJE -

Nove građevine društvenih djelatnosti locirati će se u zone određene namjene (planska oznaka D1 do D8) sukladno kartografskom prikazu Plana broj 1. "Korištenje i namjena prostora" u mjerilu 1 : 5.000 ili u sklopu zona nedefinirane javne i društvene

- D3 - preškoljska
- D4 - školska
- D5 - kulturna
- D6 - vjerska
- D7 - veterinarska stanica
- D8 - vatrogasna postrojba
- D - površine na kojima su moguće sve javne i društvene namjene

CPA Centar za prostorno uređenje i arhitekturu d.o.o. Zagreb  
stranica 19

#### URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRADA HRVATSKE KOSTAJNICE - ODREDBE ZA PROVOĐENJE -

Nove građevine društvenih djelatnosti locirati će se u zone određene namjene (planska oznaka D1 do D8) sukladno kartografskom prikazu Plana broj 1. "Korištenje i namjena prostora" u mjerilu 1 : 5.000 ili u sklopu zona nedefinirane javne i društvene namjene (planska oznaka D).

U svim građevinama javne i društvene namjene mogu se uređivati prostori koji upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja u tim građevinama, uz uvjet da ukupna površina svih pratećih prostora može iznositi najviše 40% građevinske (bruto) površine građevine javne i društvene namjene.

Na površinama i građevnim česticama za javnu i društvenu namjenu moguće je uređenje parkova i dječjih igrališta, a ne mogu se graditi stambene i poslovne građevine.

### 1.3. Gospodarska namjena

#### Članak 37

#### URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRADA HRVATSKE KOSTAJNICE - ODREDBE ZA PROVOĐENJE -

#### Članak 52.

Najveća izgrađenost građevne čestice na kojoj će se graditi građevina javne i društvene namjene, ovisno o načinu gradnje, iznosi:

- za gradnju građevina na samostojeći način - najviše 30%
- za gradnju građevina na poluprisonjeni način - najviše 40%
- za gradnju građevina u nizu - najviše 50%

Iznimno, najveća izgrađenost građevne čestice iznosi :

- za škole i predškolske ustanove (bez obzira na način gradnje) - najviše 30%
- za vjerske građevine - najviše 60%.

Najveći koeficijent iskorištenosti ( $K_s$ ) za građevine javne i društvene namjene iznosi 1,5 osim za vjerske građevine, gdje može iznositi najviše 2,4.

Ukoliko postojeće građevine javne i društvene namjene imaju izgrađenost ili koeficijent iskorištenosti veći od vrijednosti određenih ovim člankom, iste se prilikom izvođenja radova na rekonstrukciji postojeće građevine mogu zadržati, ali se ne smiju povećavati.

#### Članak 53.

Visina građevina javne i društvene namjene iznosi najviše 4 nadzemne etaže (Pr+2K+Pk), pri čemu se četvrta etaža obavezno oblikuje kao potkrovlje, s mogućnošću gradnje podruma i/ili suterena.

Ukupna visina građevina javne i društvene namjene od kote zaravnatog terena:

- za građevine s kosim krovom - ne smije biti viša od 14,5 m
- za građevine s ravnim krovom - ne smije biti viša od 12,0 m.

Iznimno, građevine javne i društvene namjene koje se grade izvan zaštićene povijesno - urbanističke cjeline Hrvatske Kostajnice mogu u svojim dijelovima biti i više od visine određene prethodnim stavkom ovog članka, ali samo kada je to nužno zbog



povećavati.

#### Članak 53.

Visina građevina javne i društvene namjene iznosi najviše 4 nadzemne etaže (Pr+2K+Pk), pri čemu se četvrta etaža obavezno oblikuje kao potkrovlje, s mogućnošću gradnje podruma i/ili suterena.

Ukupna visina građevina javne i društvene namjene od kote završnog terena:

- za građevine s kosim krovom - ne smije biti viša od 14,5 m
- za građevine s ravnim krovom - ne smije biti viša od 12,0 m.

Iznimno, građevine javne i društvene namjene koje se grade izvan zaštićene povijesno - urbanističke cjeline Hrvatske Kostajnice mogu u svojim dijelovima biti i više od visine određene prethodnim stavkom ovog članka, ali samo kada je to nužno zbog djelatnosti koja se u njima obavlja (npr. vjerske građevine, vatrogasni tornjevi i sl.).

Ukoliko postojeće građevine javne i društvene namjene imaju visinu ili etažnost višu od visine određene ovim člankom, ista se prilikom izvođenja radova na rekonstrukciji postojeće građevine može zadržati, ali se ne smije povećavati.

#### Članak 54.

Za funkcionalno rješenje i oblikovanje građevina društvenih djelatnosti može se provesti postupak arhitektonskog ili urbanističko - arhitektonskog natječaja koji mogu biti pozivni i javni.

### 3.1. Predškolske ustanove, osnovne i srednje škole

#### Članak 55.

Predškolske ustanove (dječje jaslice i dječji vrtići) i osnovne škole planiraju se tako da pokriju potrebe određenog područja i da se njihovim rasporedom stvore optimalna gravitacijska područja za svaku građevinu, a prema mreži za svaku djelatnost na osnovu posebnih zakona i standarda.

Na građevnoj čestici predškolske ustanove, osnovne ili srednje škole potrebno je osigurati potrebnu površinu za površinu za potrebe odgoja i rekreacije, sportske površine i površine za vrtlarstvo.

#### Članak 65.

Veličine građevnih čestica individualnih stambenih i stambeno - poslovnih građevina određuju se, ovisno o načinu gradnje, prema sljedećoj tablici:

način gradnje	broj etaža	najmanja širina građevne čestice ( m )	najmanja površina građevne čestice ( m <sup>2</sup> )	najveća izgrađenost građevne čestice
samostojeće građevine	jedna nadzemna etaža	12,0	264,0	30%
	dviije i više nadzemnih etaža	16,0	400,0	30%
poluprisonjene građevine	jedna nadzemna etaža	10,0	220,0	40%
	dviije i više nadzemnih etaža	12,0	300,0	40%
prisonjene građevine (građevine u nizu)	jedna nadzemna etaža	5,0	120,0	50%
	dviije i više nadzemnih etaža	6,0	150,0	50%

Najmanja širina građevne čestice se mjeri na mjestu građevnog pravca građevine.

Iznimno od tablice iz stavka 1. ovog članka, čestica na kojoj su legalno izgrađene postojeće građevine, a koja ne udovoljava navedenim uvjetima može se smatrati građevnom česticom u postojećoj veličini i obliku.

Kod zamjene postojeće građevine novom na građevnoj čestici, iz prethodnog stavka ovog članka, nova se građevina može graditi pod uvjetom da je veličina te građevine i njena lokacija u skladu sa svim odrednicama koje se odnose na izgrađenost građevne čestice te najmanje udaljenosti od javne prometne površine i susjedne međe.

Za interpolaciju uglovnih građevina u izgrađenim dijelovima naselja izgrađenost građevne čestice građevne čestice može biti i veća od navedenih u tablici iz stavke 1. ovog članka, ali ne veća od 80%.

Iznimno, kod gradnje u zaštićenoj povijesno - urbanističkoj cjelini Hrvatske

članku, ali ne veća od 10 m.

Iznimno, kod gradnje u zaštićenoj povijesno - urbanističkoj cjelini Hrvatske Kostajnice, ne primjenjuju se odredbe ovog članka, već posebni konzervatorski uvjeti.

CPA Centar za prostorno uređenje i arhitekturu d.o.o. Zagreb  
stranica 28

## URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA GRADA HRVATSKE KOSTAJNICE - ODREDBE ZA PROVOĐENJE -

### Članak 66.

Dozvoljava se gradnja individualnih stambenih i stambeno - poslovnih građevina najveće visine 4 nadzemne etaže (P+2K+Pk), pri čemu se četvrta etaža obavezno oblikuje kao potkrovlje, s mogućnošću gradnje podruma i/ili suterena. Visina građevine ne smije prelaziti visinu 10,0 m od završne kote uređenog terena.

Pomoćna ili prateća građevina na građevnoj čestici individualne stambene građevine ne smije biti viša od jedne nadzemne etaže, s mogućnošću gradnje podruma, tako da ukupna visina prateće ili pomoćne građevine ne prelazi visinu glavne građevine.

### 4.2. Višestambene građevine

### Članak 67.

Višestambene građevine su stambene ili stambeno - poslovne građevine sa više od tri stambene jedinice.

Višestambene građevine mogu biti najveće visine pet nadzemnih etaža (P+2K+Pk).



#### 4. GRADEVINSKA PARCELA (IZGRAĐENA)

##### 4.1. Tehnički opis parcele i građevine-zgrade:

**4.1.1. Parcela** na kojoj je izgrađena predmetna poslovna građevina k.č.br. 1239 (1075/2) k.o. Kostajnica je u Hrvatskoj Kostajnici, Ul.Gordana Lederera br. 41, gradska ulica kojom se ulazi u grad iz pravca Majura, Sunje ili Siska, Petrinje, ujedno i državna cesta D-30. Ista lokacija nije u zaštićenoj kulturno-povijesnoj cjelini Grada Hrvatska Kostajnica, ali je u kontaktu sa tako zaštićenim prostorom u nastavku ulaska u grad.

Ulica sa statusom državne ceste D-30 prolazi longitudinalno kroz grad, kao nastavak državne ceste iz pravca Petrinje ili Majura, pa sve kroz naselje Hrvatska Kostajnica, a u nastavku prema Hrvatskoj Dubici.

Iz toga razloga je ista ulica opterećena tranzitnim prometom.

Što se tiče konkretne parcele ista ima prednost jer je, iako prostorno orijentirana na tu prometnicu, još ima neposredan pristup na Zagrebačku ulicu, koja se uključuje na Ul. Gordana Lederera. Znači, parcela je preko takve prometnice dobro povezana, a istovremeno nije nužno da je direktno vezana samo na tako frekventnu prometnicu.

Prema UPU-a Grada Hrvatska Kostajnica parcela je u zoni namjene: "D" javna i društvena namjena, D7- Veterinarska stanica.

Okolne parcele i dio naselja je uglavnom izgrađen i definiran.

Teren je u tome potezu od ulaza u naselje, gdje se neposredno nakon benzinske pumpe nalazi i procjenjivana nekretnina do križanja sa Ul. Ante Starčevića u relativnom padu.

Parcela k.č.br. 1075/2 k.o. Kostajnica, prema Izvadku iz zemljišne knjige upisana je u z.k.ul. br. 2746 Općinskog suda u Sisku, Z.K.Odjel Hrvatska Kostajnica kao: dvorište i zgrada Veterinarske stanice, ukupne površine 2250 m<sup>2</sup>, a prema Katastarskom operatu ista čest. ima br. 1239 k.o. Kostajnica, a upisana je u posjedovnom listu br. 1839, ukupne površine 2479 m<sup>2</sup>, a upisana kao: upravna zgrada sa 390 m<sup>2</sup>, dvorište sa 500 m<sup>2</sup> i pašnjak sa 1589 m<sup>2</sup>.

Parcela je na nižem nivou od Ul.Gordana Lederera, a zgrada je u donjem, jugozapadnom dijelu parcele, gdje je i ulaz u zgradu, tako da, iako spada u Ul.G.Lederera pristup na parcelu i u zgradu je jedini mogući iz, već spomenute Zagrebačke ulice.

Ova situacija omogućava da se kod uređenja parcele distancira od brze i prometom zauzete prometnice sa zelenilom, drvećem i sl.

Parcela je opterećena određenim hipotekama, što je vidljivo iz zemljišno knjižnog uložka, ali u smislu čl. 12.stavka 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) upisi hipoteka utječu na financiranje, ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

##### 4.1.2. Tehnički opis građevine:

Očevid, u svrhu izrade procjembenog elaborata vrijednosti zgrade bivše Veterinarske stanice sa zemljištem na lokaciji u Hrvatskoj Kostajnici, Ul.Gordana Lederera br.41 je izvršen 08.12.2022., bez nazočnosti naručitelja.



Utvrđeno je da se zgrada duže vremena ne koristi, nije bio moguć ulaz u unutrašnjost zgrade, te se nalaz temelji na vanjskom pregledu, a unutrašnjost je pogledana koliko je bilo moguće kroz otvore, a to je u prvom redu stanje podgleda stropa.

Vlasnik nekretnine je poduzeće u stečaju i to Stečajna masa iz MEDIC PROMET d.o.o. u stečaju, a odgovorna osoba je Stečajna upraviteljica Nina Markovinović Belamarić iz Zagreba, Ul.kralja Držislava br. 10.

Stečajna upraviteljica je, na upit o nekoj dokumentaciji o zgradi izjavila da nema nikakvu dokumentaciju, niti ima ikakva saznanja o povijesti iste, tj. kada je izgrađena ili bilo koji drugi podatak o tome.

Zgrada je upisana u zemljišne knjige, a iz posjedovnog lista je vidljivo da je upisana sa 390 m<sup>2</sup>. Postoji izvjesna razlika u površini parcele koja je upisana u vlasničkom listu i posjedovnom listu. U vlasničkom listu je evidentirana površina od 2250 m<sup>2</sup>, a u posjedovnom 2479 m<sup>2</sup>.

U nastavku rada koristit ću podatak o površini zemljišta iz vlasničkog lista, a to je površina parcele od 2250 m<sup>2</sup>.

Vanjskim pregledom zgrade utvrđeno je da je ista očito neodržavana u građevinskom smislu, zbog višegodišnjeg nekorištenja i dodatno devastirana.

Nema saznanja koliko se već vremena građevina ne koristi, ali cijenim i preko 10 godina jer je iz vlasničkog lista vidljivo da je od 14. kolovoza 2006. upisano založno pravo Zagrebačke banke temeljem ugovora o kreditu, a već 09.12. 2010. nekretninu opterećuje zabilježba o ovršivosti tražbine Porezne uprave Ministarstva financija.

Građevina je prizemnica "L" tlocrtnog oblika, sa višestrešnim krovom, sljemenom, uvalom i grebenima, sa više dimnjaka, koji upućuju na klasično grijanje, ali ima ih i više oštećenih, urušenih.

Nije poznat raspored prostorija, niti da li je izvorno građena za potrebe veterinarske stanice.

Od vanjskih vidljivih oštećenja ima dijelova zida sa kojih je otpala žbuka, prozori su sa polupanim staklima, a i vanjska stolarija većeg broja prozora i vrata je vjerojatno neuporabljiva, krovna limarija oštećena i na dijelovima nije u funkciji, pa krovne vode oštećuju pročelje, krovni pokrov od biber crijepa na dijelovima krovnih ploha je oštećen i ne pokriva, a upitna je vjerojatno i krovna konstrukcija.

Zgrada je očito zapuštena, neodržavana i kako se ne upotrebljava smanjena joj je trenutna uporabljivost, ali mislim da nije konstruktivno ugrožena u smislu da bi u dogledno vrijeme došlo do zarušavanja osnovne konstrukcije zidova, stropa ili krova i da bi se dovela u pitanje opstojnost konstrukcije.

**Starost građevina:** za građenje iste građevine na predmetnoj lokaciji nije dana na uvid nikakva dokumentacija niti je poznato da li je izdano ikada kakvo odobrenje za građenje.

U svakom slučaju cijenim da je građevina izgrađena prije 15.02.1968.god jer se takve građevine smatraju izgrađenim na temelju pravomoćne građevinske dozvole, u smislu čl. 184.stavka 1. Zakona o gradnji.

Čak je moguće da je izgrađena neposredno poslije II svjetskog rata ili oko 1950-ih godina.



Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige i prijepis posjedovnog lista utvrđeno je da je zgrada evidentirana, bez upisa pozitivne zabilježbe, odnosno bez navođenja dokumenta temeljem kojeg je izvršen upis zgrade.

Nema upisa tereta glede evidentirane građevine, upisani teret se odnosi na financijski aspekt.

**Napomena! Uvidom u izvadak iz posjedovnog lista utvrđeno je da upisana površina građevine odgovara tlocrtnim gabaritima prema izvedenom stanju na terenu.**

**Tehnički opis:**

**- Tlocrtni gabariti:**

Prizemlje: vanjski gabariti: 32 m x 10 m + 10 m x 7 m ;

**-Katnost: prizemlje, tavan;**

**-Temelji:** u zemlji vjerojatno betonski jer je vidljiv manji dio nadtemelja betonski, visine 20-ak cm, a veći dio je zidani visine 100-ak cm;

**-Zidovi:** vanjski zidani od klasične pune opeke deblj. 38 cm,

**-Stropovi:** cijenim da je moguće ili drveni grednik ili polumontažni sa gotovim gredicama, koje su bile dostupne u to vrijeme,

**-Krov:** višestrešna drvena krovna konstrukcija sa pokrovom od biber crijepa, ima oštećenog krovnog pokrova, kao i oštećenih dimnjaka u zoni izvan krova;

**-Stepenice:** nije poznato kakav je pristup tavanu iz prizemlja;

**-Obrađba zidova i stropova:** što je bilo dostupno za vidjeti isti su ožbukani i obojeni, sa nekim manjim površinama sa oštećenjima;

**-Podovi:** nepoznato kako su obrađeni podovi;

**-Svijetla visina:** oko 2,80 m;

**-Pročelje:** ožbukano i obojano;

stanje: dotrajalo i dodatno vidljivi tragovi oštećenja, neodržavano;

**-Vrata i prozori:** vanjska stolarija drvena, krilo na krilo, ličena, ostakljena sa običnim staklom, koje je uglavnom razbijeno, značajno devastirana sva vanjska stolarija;

**-Unutarnja stolarija:** nepoznato koja je i u kakvom stanju;

---

Cijenim da u zgradi nema uporabive instalacije.

Građevina se ne koristi duže vremena u prvotno namijenjenoj svrhi, nepoznato koliko vremena, što je onda rezultiralo zapuštenosti i stanju kakvo je vidljivo sada.

**Vanjsko uređenje:** parcela nije uređena, nego prirodno zarasla samoniklom vegetacijom.



#### 4.2. GEOMETRIJSKI PODACI GRAĐEVINE

Kako nije bilo moguće pristupiti u unutrašnjost zgrade nije bilo moguće izvršiti izmjenu unutarnjih prostorija pa će se neto građevinska površina NGP odrediti kao 80% bruto građevinske površine, koja je vidljiva u upisu iz zemljišne knjige i izmjerom vanjskih gabarita zgrade.

**Neto građevinska površina ( NGP ) = 80% GBP**

**NGP = 0,80 x 390 m<sup>2</sup> = 312 m<sup>2</sup>**

**NGP = 312 m<sup>2</sup>**

#### Građevinska bruto površina (GBP)

Prema Pravilniku o načinu izračuna bruto građevinske površine zgrade (NN br. 93/17) izračunat će se bruto građevinska površina predmetne zgrade.

Građevinska bruto površina zgrade obračunava se zbrajanjem površina mjerenih u razini podova svih dijelova (etaža) zgrade (Po, S, Pr, K, Pk) određenih prema vanjskim mjerama obodnih zidova sa oblogama, ako Pravilnikom nije propisano drugačije, u smislu čl. 2. Pravilnika.

Čl.3. Pravilnika propisano je da BGP zgrade za etažu koja se sa najmanje 75% svojeg obujma nalazi ispod površine konačno uređenog i izravnog terena uz pročelje zgrade obračunava množenjem sa koeficijentom: 0,25 ako se koristi kao garaža ili parkirališni prostor, odnosno 0,50 ako se koristi kao pomoćni prostor osnovnoj namjeni.

Čl. 4. Pravilnika propisano je da se u GBP ne uračunava površina slijedećih dijelova zgrade: vanjskog dizala ako se dograđuje na postojeću zgradu, toplinske izolacije za poboljšanje energetskog svojstva zgrade na postojećoj zgradi, etaže i dijelovi etaže svijetle visine manje od 2,0 m, galerije unutar funkcionalne jedinice zgrade, te otvorenih dijelova zgrade (natkrivene i nenatkrivene terase, nadstrešnice, lođe, balkoni, strehe vijenca i drugih istaka, vanjska stubišta, vanjske rampe za ulaz u zgradu, konstrukcije za zaštitu od sunca, rasvjetne dimne i ventilacijske kupole i sl.).

**GBP = 32 m x 10 m + 10 m x 7 m = 390 m<sup>2</sup>**

**Bruto volumen ( BV )**

**BV = 390 m<sup>2</sup> x 2,80 m = 1.092 m<sup>3</sup>**

**Ukupno: BV = 1.092 m<sup>3</sup>**



## 5.1. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

### IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA SISAČKO-MOSLAVAČKE ŽUPANIJE 2021. GOD.

Izvešće o tržištu nekretnosti Sisačko-moslavačke županije za 2021. godinu

#### Sadržaj

<b>I. DIO</b>	2
Kratice	4
Uvod	5
Zbirka kupoprodajnih cijena - ZKC	7
Neuobičajene ili osobne okolnosti	8
Podaci za Sisačko-moslavačku županiju prema vrsti nekretnina	12
Ukupan promet nekretnina po JLS	14
Prikaz prometa prema vrsti nekretnina	15
<b>ST/A</b> – stan/apartman i <b>OK</b> – stambena zgrada (kuća) - (kupoprodaja/najam)	15
<b>PP</b> – poslovni prostor - (kupoprodaja/zakup)	16
<b>GZ</b> – građevinsko zemljište	17
<b>PZ</b> – poljoprivredno zemljište	18
<b>ŠZ</b> – šumsko zemljište	19
Grad Glina	20
Grad Hrvatska Kostajnica	22
Grad Kutina	24
Grad Novska	26
Grad Petrinja	28
Grad Popovača	31
Općina Donji Kukuruzari	33
Općina Dvor	35
Općina Dvor	35
Općina Gvozđ	37
Općina Hrvatska Dubica	39
Općina Jasenovac	41
Općina Lekenik	43
Općina Lipovljani	45
Općina Majur	47
Općina Martinska Ves	49
Općina Sunja	51
Općina Topusko	53
Općina Velika Ludina	55
Prosječne cijene u JLS prema vrsti nekretnina u 2019. godini (kn/m <sup>2</sup> )	57
Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena	59
Procjeniteljsko povjerenstvo	60
Upravno tijelo za administrativno-tehničku podršku	61
Zaključak	62
<b>II. DIO</b> - podaci automatiziranih predložaka iz baze eNekretnine na dan 10.03.2022.	64







Podaci za Sisačko-moslavačku županiju prema vrsti nekretnina



OS	ostalo	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
GZ	građevinsko zemljište podatak za cijelu JLS	3	4	5	7	0	4	3	3,22	1	0
GZ	građevinsko zemljište pod. za k.o. Kostajnica	-	-	-	6	0	3	3	3,22	1	0
GZ	građevinsko zemljište ostala naselja JLS	-	-	-	1	0	1	0	1,46	0	0
PZ	poljoprivredno zemljište	10	23	15	17	0	12	5	1,87	0	0
PNZ	prirodno neplod.zemlj.	0	0	0	1	0	0	1	1	0	0
ŠZ	šumsko zemljište	14	35	19	16	0	10	6	0,83	0	0
SP	spremište	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ukupno		39	96	63	67	9	42	16	59	4	4

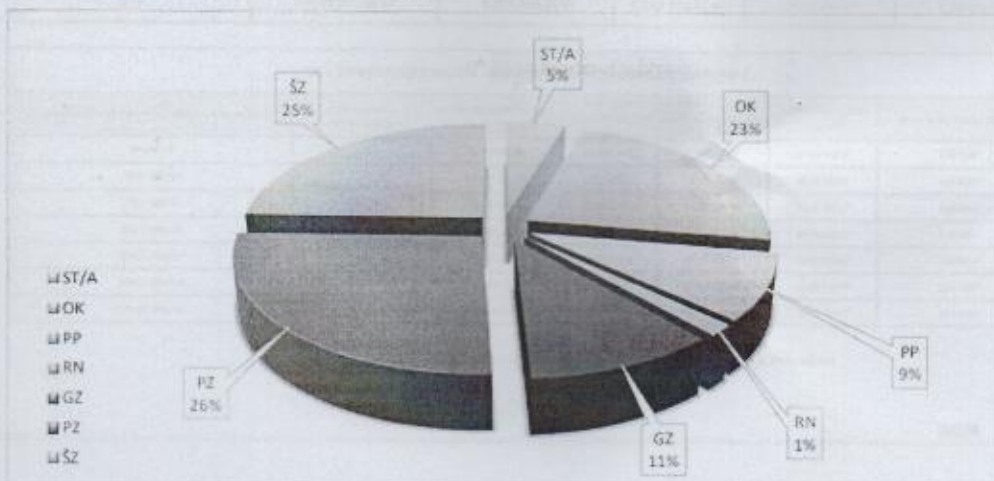
podaci prikazani u 2021. a 2022. godine

kn/m<sup>2</sup> podatak se odnosi na promet nekretnosti u 2021. godini i to samo za evaluirane podatke

Ispod tablice je navedeno da su podaci o broju transakcija uzeti 7. ožujka 2022. godine, obzirom da se podaci o realiziranom prometu nekretnosti preuzimaju svakodnevno iz Evidencije prometa nekretnosti Ministarstva financija – Porezne uprave, odnosno svakodnevno mijenjaju/dopunjuju novima, iako se radi o prometu nekretnosti u 2021. godini.

Kod kupoprodaje OK – stambene zgrade – obiteljske kuće u obzir treba uzeti da se rijetko govori o kupoprodaji samog objekta, već se kod ove vrste nekretnosti govori o kupoprodaji objekata s okućnicom i okolnim zemljištem (voćnjak, livada, vinograd...), a iz kupoprodajnog ugovora nije vidljivo koji se dio iznosa odnosi na objekt, a koji na popratno zemljište.

GZ	U odnosu na prethodne godine, bilježi se blago povećanje prometa (2019. godine - 4 za cijelu JLS, 2020. godine - 5 za cijelu JLS, a 2021. godine - 7 za cijelu JLS, od toga 6 za područje k.o. Kostajnica, a 1 za ostala naselja JLS). Što se tiče prosječne cijene KP/GZ za 2021. godinu, stanje je sljedeće: prosjek za cijelu JLS je 2,22 kn/m <sup>2</sup> , za područje k.o. Kostajnica 3,22 kn/m <sup>2</sup> , a za ostala naselja JLS 1,46 kn/m <sup>2</sup> . Cijena varira vezano uz lokaciju, kategoriju i namjenu po važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji, pa je tako raspon cijena KP/GZ za k.o. Kostajnica od 1,02 do 40,46 kn/m <sup>2</sup> . Dio ugovora (3) stavljen je u status „neuočljive ili osobne okolnosti“ – to su ugovori o KP/GZ po nerazumno niskim cijenama.
PZ	U odnosu na prethodne godine, nema značajne promjene za promet PZ – poljoprivrednim zemljištem. (2019. godine - 23, 2020. godine - 15, a 2021. godine - 17). Prosječna cijena KP/PZ – kupoprodaje poljoprivrednog zemljišta je porasla (2019. godine - 1,05 kn/m <sup>2</sup> , 2020. godine - 0,74 kn/m <sup>2</sup> i 2021. godine - 1,87 kn/m <sup>2</sup> ).
ŠZ	U odnosu na prethodne godine, smanjen je promet ŠZ – šumskim zemljištem. (2019. godine - 35, 2020. godine - 19, a 2021. godine - 16). Prosječna cijena KP/ŠZ – kupoprodaje šumskog zemljišta blago je porasla (2019. godine - nema podataka, 2020. godine - 0,83 kn/m <sup>2</sup> i 2021. godine - 1,03 kn/m <sup>2</sup> ).





Prosječne cijene u JLS prema vrsti nekretnina u 2021. godini (kn/m<sup>2</sup>)

GRADOVI	ST-KP	ST-N	OK-KP	PP-KP	PP-Z	GZ-KP	PZ-KP	ŠZ-KP
<b>k.o. Glina</b>			<b>106,52</b>			<b>20,58</b>		
Glina			46			33		
cijela JLS	2.295,96	34,22	82,60	2.063,20	41,13	8,30	3,11	1,80
	6	4	63	2	12	17	95	28
<b>k.o. Kostajnica</b>			<b>228,32</b>			<b>3,22</b>		
Kostajnica			3			2		
cijela JLS	2.373,10	11,11	90,20	1.181,51	29,30	2,22	1,87	1,03
	3	1	4	3	3	3	12	10
<b>k.o. Kutina</b>			<b>214,44</b>			<b>101,39</b>		
Kutina			4			4		
cijela JLS	6.120,77	19,92	214,44		17,11	101,39	1,13	1,82
	8	35	4		38	4	7	9
<b>k.o. Novska</b>			<b>428,91</b>			<b>15,36</b>		
Novska			25			17		
cijela JLS	5.250,11	35,59	222,19	3.418,64	13,70	10,01	1,78	1,28
	9	9	36	4	27	22	101	12
<b>k.o. Petrinja</b>			<b>241,63</b>			<b>28,46</b>		
Petrinja			80			62		
cijela JLS	3.826,04	19,95	174,25	1.184,83	26,88	19,52	1,77	3,31
	15	10	114	1	84	90	155	34
<b>k.o. Popovača</b>			<b>159,88</b>			<b>76,89</b>		
Popovača			3			2		
cijela JLS	4.521,61	15,20	109,42		39,37	48,14	1,37	1,05
	1	5	8		6	6	12	2

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m <sup>2</sup> )	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
271	17.834.312,01 kn	2.357.065,21 €	1.030.376,87 m <sup>2</sup>	17,31 kn/m <sup>2</sup>	2,29 €/m <sup>2</sup>

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNOSTI

POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA (u kn, u kn/m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJA (broj kupaca)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> ) - ukupna površina koju je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m <sup>2</sup>	PROSJEČNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup>
do 100 m <sup>2</sup>	22	88.123.111 kn	11.671.618 €	1.444.300 m <sup>2</sup>	25,69 kn/m <sup>2</sup>	3,33 €/m <sup>2</sup>
100 - 500 m <sup>2</sup>	29	170.277.600 kn	48.937.000 €	5.122.000 m <sup>2</sup>	88,73 kn/m <sup>2</sup>	5,25 €/m <sup>2</sup>
500 - 800 m <sup>2</sup>	43	2.131.947.610 kn	549.601.312 €	17.771.000 m <sup>2</sup>	80,76 kn/m <sup>2</sup>	5,39 €/m <sup>2</sup>
800 - 1000 m <sup>2</sup>	23	768.301.740 kn	100.342.840 €	15.238.000 m <sup>2</sup>	50,94 kn/m <sup>2</sup>	3,28 €/m <sup>2</sup>
1000 - 1500 m <sup>2</sup>	29	572.411.260 kn	75.651.790 €	34.459.000 m <sup>2</sup>	16,61 kn/m <sup>2</sup>	2,12 €/m <sup>2</sup>
1500 - 2000 m <sup>2</sup>	21	410.063.780 kn	54.274.960 €	25.542.000 m <sup>2</sup>	16,05 kn/m <sup>2</sup>	2,08 €/m <sup>2</sup>
Više od 2000 m <sup>2</sup>	112	14.462.185.600 kn	1.910.181.030 €	900.602.110 m <sup>2</sup>	28,09 kn/m <sup>2</sup>	3,53 €/m <sup>2</sup>

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPCINAMA, POSREDOVANJE						
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupop.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	PROMJENA (u m <sup>2</sup> )	PROMJENA (u kn/m <sup>2</sup> )	PROMJENA (u EUR/m <sup>2</sup> )
BUNJE KURUMITAN	4	83.348,34 kn	10.991,90 €	38.202,00 m <sup>2</sup>	1.284,00 kn/m <sup>2</sup>	1.284,00 €
ŠVOR	3	35.000,00 kn	4.517,53 €	22.303,00 m <sup>2</sup>	1.284,00 kn/m <sup>2</sup>	1.284,00 €
SENA	17	218.099,19 kn	28.485,75 €	93.384,00 m <sup>2</sup>	1.284,00 kn/m <sup>2</sup>	1.284,00 €
ŠKVOZ	6	83.462,91 kn	11.057,28 €	34.376,00 m <sup>2</sup>	1.284,00 kn/m <sup>2</sup>	1.284,00 €
HRVATSKA DUBICA	6	21.750,00 kn	2.806,75 €	9.893,00 m <sup>2</sup>	1.284,00 kn/m <sup>2</sup>	1.284,00 €
HRVATSKA KOSTAJNICA	3	16.026,00 kn	2.118,67 €	7.218,00 m <sup>2</sup>	1.284,00 kn/m <sup>2</sup>	1.284,00 €
JAŠNOVAČ	8	113.170,00 kn	14.917,07 €	52.175,00 m <sup>2</sup>	1.284,00 kn/m <sup>2</sup>	1.284,00 €
KUTINA	4	976.753,17 kn	129.468,71 €	8.943,00 m <sup>2</sup>	1.284,00 kn/m <sup>2</sup>	1.284,00 €
LIVENA	80	9.589.700,59 kn	1.267.418,21 €	308.538,00 m <sup>2</sup>	1.284,00 kn/m <sup>2</sup>	1.284,00 €
OPČINA	22	202.191,00 kn	26.715,83 €	46.594,00 m <sup>2</sup>	1.284,00 kn/m <sup>2</sup>	1.284,00 €
MAČUR	2	4.884,00 kn	645,49 €	4.593,00 m <sup>2</sup>	1.284,00 kn/m <sup>2</sup>	1.284,00 €
MARTINSKA VES	9	68.165,00 kn	8.948,18 €	15.541,00 m <sup>2</sup>	1.284,00 kn/m <sup>2</sup>	1.284,00 €
NOVA	22	912.617,34 kn	119.365,07 €	61.178,00 m <sup>2</sup>	1.284,00 kn/m <sup>2</sup>	1.284,00 €
PETUNJA	90	2.876.288,20 kn	380.166,88 €	247.338,00 m <sup>2</sup>	1.284,00 kn/m <sup>2</sup>	1.284,00 €
POKOVAŽA	6	1.804.301,58 kn	238.546,78 €	37.451,00 m <sup>2</sup>	1.284,00 kn/m <sup>2</sup>	1.284,00 €
SUNA	3	228.961,50 kn	30.260,61 €	279.620,00 m <sup>2</sup>	1.284,00 kn/m <sup>2</sup>	1.284,00 €
TOPUSKO	10	571.346,82 kn	75.504,97 €	76.810,00 m <sup>2</sup>	1.284,00 kn/m <sup>2</sup>	1.284,00 €
VEPIKA UJEVA	3	260.342,00 kn	34.585,27 €	46.429,00 m <sup>2</sup>	1.284,00 kn/m <sup>2</sup>	1.284,00 €
UKUPNO OVRHAĐENIH	271					
UKUPNO U ZVE	271					

KUPOPRODAJNE CIJENE GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA			
GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m <sup>2</sup> )	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2021	17,31 kn/m <sup>2</sup>	2,29 €/m <sup>2</sup>	+194,46%
2020	5,88 kn/m <sup>2</sup>	0,78 €/m <sup>2</sup>	-51,14%
2019	12,03 kn/m <sup>2</sup>	1,59 €/m <sup>2</sup>	-61,86%
2018	31,54 kn/m <sup>2</sup>	4,17 €/m <sup>2</sup>	-14,07%
2017	36,71 kn/m <sup>2</sup>	4,85 €/m <sup>2</sup>	+105,68%
2016	17,85 kn/m <sup>2</sup>	2,36 €/m <sup>2</sup>	-25,98%
2015	24,11 kn/m <sup>2</sup>	3,19 €/m <sup>2</sup>	-2,20%
2014	24,65 kn/m <sup>2</sup>	3,26 €/m <sup>2</sup>	-30,65%
2013	35,55 kn/m <sup>2</sup>	4,70 €/m <sup>2</sup>	+4,34%
2012	34,07 kn/m <sup>2</sup>	4,50 €/m <sup>2</sup>	+0,00%



## 5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA I GRAĐEVINE

### 5.2. Izbor metode procjenivanja

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Metoda se odabire prema vrsti nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metode uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

Poredbena metoda – samo za zemljište

Troškovna metoda

Prihodovna metoda

#### Poredbena metoda:

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

#### Prihodovna metoda

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

#### Troškovna metoda

Troškovna metoda je primjenjiva za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno za samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim karakteristikama nisu usporedive.

#### Procjena vrijednosti – poredbena metoda

Kod procjene ovih nekretnina koristit će se dostupni podaci: podaci o ponudi sličnih nekretnina na bliskim lokacijama poznatim na dan procjenjivanja, a koji se koriste u određivanju cijene zemljišta po poredbenoj metodi.



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

Jedinična cijena zemljišta za navedenu lokaciju određuje se na temelju poredbenih cijena na tržištu na bliskim i sličnim lokacijama, a za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

### Međuvremensko izjednačenje-prilagodbe tržištu

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala, te gospodarski i demografski razvoj područja.

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

Koristi se:

Indeksi cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku:


1 13 1 4.

2 INDEKSI CIJENA STAMBENIH OB

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

4 Molimo korisnike da pri korištenju po

5 Users are kindly requested to state the

6  DRŽAVNI  
ZAVOD  
STATISTIKU  
CROATIAN BUREAU  
OF STATISTICS

7 Tromjesečne stope promjene, % (prethodno trom  
Quarterly rates of change, % (previous quarter = 1

8

9

94

95 2019. Q1 119,52 125,02 118,67 100,59 3,5 7,4 3,0 4,3

96 Q2 123,40 131,15 119,24 102,24 2,6 -2,2 3,2 4,9

97 Q3 123,90 133,46 118,05 103,98 0,6 2,4 0,4 1,8

98 Q4 128,08 137,38 120,35 109,64 2,9 -0,5 3,4 2,9

99

100 2020. Q1 132,12 140,79 125,39 109,31 2,7 -0,7 3,2 2,5

101 Q2 134,23 142,54 126,30 115,90 1,8 3,4 1,6 1,2

102 Q3 133,35 141,09 126,91 113,35 -0,6 -0,5 -0,7 -1,0

103 Q4 137,45 145,45 127,61 119,45 2,5 -2,0 3,1 3,1



[illegible]

Kod međuvremenskog izjednačenja korištena je multifaktorska regresijska analiza kojom se istodobno procjenjuju popravci za sva raspoloživa obilježja za koja se pretpostavlja da utječe na vrijednost nekretnine.

Ovakav pristup je u ekonomiji poznat kao hedonistička metoda.

Prednost primjene hedonističke metode na poredbene kupoprodajne cijene je u tome da nije potrebno popravljati pojedine kupoprodajne cijene, već se na jednoznačan način obuhvaćaju i promjene općih vrijednosnih odnosa kroz vrijeme, te razlike u obilježjima kakvoće.

Interkvalitativno izjednačenje (za odstupanje u kakvoći)

je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena kat.čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih kat.čest. do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na kat.čest. koja je predmet procjene (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Mjera građevinskog korištenja odnosi se najčešće na koeficijent iskoristivosti na procjenjivanom zemljištu. Koeficijenti iskoristivosti je određen prostornim planom, a ako to nije slučaj onda se pokušava utvrditi iz dozvola koje su izdane na tome području.

Taj podatak mora biti poznat za svaku poredbenu nekretninu čija se kupoprodajna cijena koristi za procjenu vrijednosti nekretnine.

Razlike u mjeri građevinskog korištenja između poredbenih nekretnina i procjenjivane nekretnine mogu se korigirati odgovarajućim dodatcima ili odbitcima jer se mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina uvijek mora „svesti“ na mjeru građevinskog korištenja procjenjivane nekretnine. 29



Za korekciju kupoprodajnih cijena zbog razlike u mjeri građevinskog korištenja koriste se tablice iz priloga 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15).

Mjera građevinskog korištenja se uzima koeficijent iskorištenosti građevinske čestice (Kis)-odnos ukupne građevinske brutto površine svih građevina na građevinskoj čestici i površine građevinske čestice.

Koeficijenti za preračunavanje su

koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Koeficijenti za prilagodbu su

koeficijenti koji se izводе iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih kat.čest.svojim obilježjima kat.čest.dokazuju dovoljnu podudarnost sa obilježjima procjenjivane nekretnine ako razlike u vrijednosti korištenih podataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina propisano je da se za procjenu vrijednosti nekretnina mogu koristiti podaci iz eNekretnina i isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava ZK odjela.

U smislu čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) u ovom procjembenom elaboratu će se za utvrđivanje tržišne vrijednosti prethodno navedene nekretnine koristiti dvije metode: **poredbena** metoda za utvrđivanje tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta, a **troškovna** metoda za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađene građevine, koja je prethodno opisana.

### 5.3. Analiza i procjena vrijednosti građevinskog zemljišta k.č.br. 1239 (1075/2) k.o. Kostajnica

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama.

Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem Indeksa cijena stambenih nekretnina (IZSN) DZS-u i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja.

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Za potrebe prikupljanja podataka o prodaji sličnih nekretnina izvršen je uvid u dostupne podatke na Informacijskom sustavu tržišta nekretnina (eNekretnine) o realiziranom prometu nekretnina na sličnim područjima, a sličnih su obilježja.

Obzirom da prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave prema stupnju razvijenosti (NN br. 132/2017) grad Hrvatska Kostajnica, Općina Topusko, Općina Martinska Ves,



# GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE – POLOŽAJ I STANJE POREDBENIH ZEMLJIŠTA



k.č.br. 1188 k.o. Kostajnica (Grad Hrvatska Kostajnica), ID PN(PU)

4293413



k.č.br. 579 k.o. Tišina Erdetska (Općina Martinska Ves), ID PN (PU)

4805661



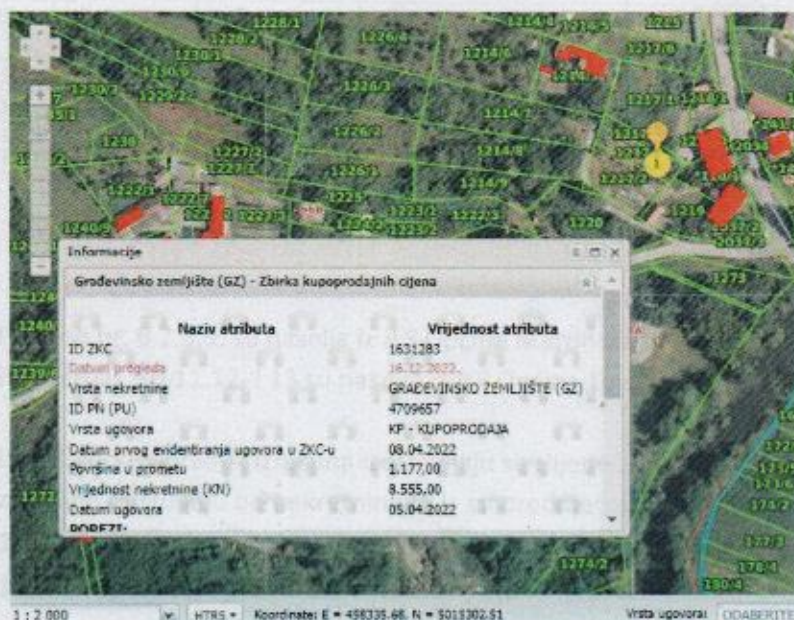
k.č.br. 546 k.o. Tišina Erdetska (Općina Martinska Ves), ID PN(PU)

4504085





k.č.br. 1245/18 k.o. Bok Palanječki (Općina Martinska Ves), ID PN (PU) 4421756



k.č.br. 1217/2,5,3 k.o. Ponikvari (Općina Topusko), ID PN (PU) 4709657



kao JLS u Sisačko-moslavačkoj županiji spadaju u razvojnu skupinu 2 (treća četvrtina ispodprosječno rangirana JLS) smatraju se usporedivim područjima

r.br.	katastarska čestica	katastarska općina	datum transakcije	površina (m2)	koeficijent iskoristivosti (Kis)	namjena	kategorija zemljišta	jedinična cijena (kn/m2)
1.	1216	Kostajnica	07.12.2020.	249	1,20	M1	2.kategorija	16,06
2.	1212	Kostajnica	09.12.2020.	344	1,20	M1	2.kategorija	14,53
3.	1210	Kostajnica	08.12.2020.	437	1,20	M1	2.kategorija	13,96
4.	1188	Kostajnica	25.06.2020.	1207	1,20	M1	2.kategorija	6,62
5.	1058	Kostajnica	14.06.2022.	620	1,20	M2	1.kategorija	8,06
6.	67/2	Martinska Ves	12.01.2022.	1530	1,20	GP	2.kategorija	6,54
7.	579	Tišina Erdetska	30.03.2022.	1733	0,80	GP	1.kategorija	5,77
8.	546	Tišina Erdetska	23.03.2021.	1711	0,80	GP	1.kategorija	5,84
9.	1245/18	Bok Palanječki	19.10.2020.	1006	0,80	GP	1.kategorija	9,94
10.	39	Topusko	21.08.2020.	1950	1,80	GP	1.kategorija	2,05
11.	991/6	Topusko	24.09.2021.	537	1,80	GP	1.kategorija	55,87
12.	1217/2,5,3	Ponikvari	05.04.2022.	1177	0,90	GP	2.kategorija	7,27
13.	1085/6	Gredani	14.12.2020.	1302	0,90	GP	1.kategorija	20,74

Pod red.br. 6.7.8.9. su naselja iz JLS Općine Martinska Ves

Pod red.br. 10.11.12. i 13 su naselja iz JLS Općine Topusko

Iz statističke obrade i izračuna izostavljaju se slijedeće transakcije onih nekretnina koje svojim obilježjima značajno odstupaju od nekretnine koje su predmetom procjene:

**1.2.3.5. poredbene nekretnine – premale površine**

**10.** premala jedinična cijena kn/m2

**11.13.** previsoka jedinična cijena u odnosu na ostale

**6.** 2.kategorija

Za daljnju statističku obradu i izračun odabrano je 5 nekretnina koje se podudaraju sa nekretninom koja je predmet procjene po svojim obilježjima i lokacijom,  
 pod red. br.: **4., 7., 8., 9., 12.**



Nada Macakanja, dipl.ing.arh., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
 Glina, Ulica kralja Tomislava 55  
 T +385 (0)44 / 880 767  
 M +385 (0)91 / 555 3149  
 E nada.macakanja@gmail.com

Poredbene nekretnine								
r.br.	katastarska čestica	katastarska općina	datum transakcije	površina (m <sup>2</sup> )	Koeficijent iskoristivosti (Kis)	Namjena	kategorija zemljišta	Jedinična cijena (kn/m <sup>2</sup> )
4.	1188	Kostajnica	25.06.2020.	1207	1,20	M1	2. ktg	6,63
7.	579	Tišina Erdetska	30.03.2022.	1733	0,80	GP	1.ktg	5,77
8.	546	Tišina Erdetska	23.03.2021.	1711	0,80	GP	1.ktg	5,84
9.	1245/18	Bok Palanječki	19.10.2020.	1006	0,80	GP	1.ktg	9,94
12.	1217/2,5,3	Ponikvari	05.04.2022.	1177	0,90	GP	2.ktg	7,27

Kako u prostornim planovima promatranih JLS – Hrvatska Kostajnica, Martinska Ves, Topusko nije utvrđen Kis – koeficijent iskoristivosti, to je isti izračunat iz poznatih podataka Kig – koeficijenta izgrađenosti građevinske parcele i broja planom dozvoljenih etaža E.

**Grad Hrvatska Kostajnica:** Kigmax= 0,30, E max= 4, Kis = 0,30 x 4 = 1,20

**Općina Martinska Ves:** Kigmax = 0,40, E max = 2, (osim naselja Martinska Ves gdje je E=3), Kis = 0,40 x 2 = 0,80

**Općina Topusko:** Kigmax = 0,30, E max = 3, (osim naselja Topusko gdje je E=6) Kis = 0,30 x 3 = 0,90

#### A) Međuvremensko izjednačenje

Red.br.	kat.čest.	kat.op.	datum transakc.	jed.cijena Kn/m <sup>2</sup>	bazni indeks na dan vrednov. B	bazni indeks na dan skl ugov. A	korekc. faktor B/A	Međuvr. izj.cijena kn/m <sup>2</sup>
4.	1188	Kostajnica	25.06.2020.	6,63	140,80	115,90	1,21	8,02
7.	579	Tiš.Erdetska	30.03.2022.	5,77	140,80	132,32	1,06	6,12
8.	546	Tiš.Erdetska	23.03.2021.	5,84	140,80	115,71	1,22	7,12
9.	1245/18	Bok Palanj.	19.10.2020.	9,94	140,80	119,45	1,18	11,73
12.	1217/2,3	Ponikvari	05.04.2022.	7,27	140,80	140,80	1,00	7,27



Nada Macakanja, dipl.ing.arh., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
 Glina, Ulica kralja Tomislava 55  
 T +385 (0)44 / 880 767  
 M +385 (0)91 / 555 3149  
 E nada.macakanja@gmail.com

ANALIZA I IZRAČUN ZA K.Č.BR. 1239 K.O. KOSTAJNICA						
Parcele	Predmet procjene	4	7	8	9	12
adresa	Hrvatska Kostajnica, Ul.G.Lederera br.41	Hrvatska Kostajnica, U. A.Starčevića	Tišina Erdetska (Općina Martinska Ves)	Tišina Erdetska (Općina M.Ves)	Strelečko (Općina M.Ves)	Ponikvari (Općina Topusko)
k.č.br.	1239	1188	579	546	1245/18	1217/2,3
k.o.	Kostajnica	Kostajnica	Tišina Erdetska	Tišina Erdetska	Bok Palanječki	Ponikvari
Vrsta nekretnine	izgrađeno zemljište	neizgrađeno zemljište	neizgrađeno zemljište	neizgrađeno o zemljište	neizgrađeno zemljište	neizgrađeno zemljište
Namjena	D- 07- društvena i javna namjena- Veterinarska stanica	M1-mješovita pretežno stambena	GP	GP	GP	GP
Površina (m2)	2250	1207	1733	1711	1006	1177
Kupopr.cijena kn		8.000	10.000	10.000	10.000	8.555
Cijena kn/m2		6,63	5,77	5,84	9,94	7,27
Međuvrem. izjed.cij.kn/m2		8,02	6,12	7,12	11,73	7,27
Interkvalitativno izjednačenje						
Mjera građ. Korištenja						
Kis	1,20	1,20	0,80	0,80	0,80	0,90
Faktor poveć./umanj.,Pril.11 iz Praviln.		1,00	1,22	1,22	1,22	1,16
Korigirana cijena		8,02	7,47	8,69	14,31	8,43
Spremnost za gradnju						
Kategorija zemljišta	1 ktg	2.ktg	1.ktg	1.ktg	1.ktg	2.ktg
koeficijent	50-80 %	1,25	1,00	1,00	1,00	1,25
Utjecaj služnosti puta i vodova	nema utjecaja	nema utjecaja	nema utjecaja	nema utjecaja	nema utjecaja	nema utjecaja
Utjecaj buke	Nema	nema	Nema	nema	nema	Nema
Utjecaj zagađenja zraka	Nema	nema	Nema	nema	nema	Nema
Prosjek:	10,21 kn/m2	10,03	7,47	8,69	14,31	10,54
Odstupanje od prosjeka:		-0,18 - 1,77 %	-2,74 - 26,84 %	- 1,52 - 14,89 %	4,10 40,16 % Isključuje se, odstupanje veće od 40%	0,33 3,23 %
Novi prosjek:			9,18 kn/m2			
2 x sigma 2,40			Veće od najvećeg (1.71)			



STATISTIČKA OBRADA:	4.	7.	8.	12.
Apsolutno odstupanje od prosječne cijene:	0,85;	- 1,71;	- 0,49;	1,36
Relativno odstupanje od prosječne cijene:	9,26 %	- 18,63 %	- 5,34 %	14,81 %
Kvadrat odstupanja:	0,72	2,92	0,24	1,85

Standardno odstupanje (sigma): 1,20 - 13,07 %

Dvostruko standardno odstupanje: 2,40 - 2 sigma

2 sigma (2,40) je veća od najvećeg odstupanja (1,71)

**USKLAĐENA VRIJEDNOST PARCELE U KN PO M2 = 9,18 KN/M2**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST IZGRAĐENOG GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA, K.Č.BR. 1239 (1075/2) K.O. KOSTAJNICA, POVRŠINE 2250 M2 IZNOSI:

$$2250 \text{ M2} \times 9,18 \text{ KN/M2} = \mathbf{20.655 \text{ KN}}$$

#### 5.4. Procjena vrijednosti građevine

Za izračun vrijednosti izgrađene zgrade Veterinarske stanice, odnosno upravne zgrade, kako je evidentirana u posjedovnom listu na predmetnoj lokaciji odabire se troškovna metoda u smislu čl.24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina kojim je propisano da je troškovna metoda između ostalog primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Konkretna građevina je starijeg datuma izgradnje, evidentirana kao zgrada (upravna), u zadnjih 15-ak godina se i ne koristi uopće, a samim time i ne održava.



Troškovna vrijednost građevine utvrđuje se na način da se izračunaju normalni troškovi gradnje koji bi nastali građenjem istovjetne nove građevine na istoj lokaciji, a nova vrijednost se onda korigira odgovarajućim odbicima ili dodacima zbog starosti, stupnja dovršenosti, opremljenosti, nedostataka i šteta, te eventualne provedene modernizacije koja ima utjecaj na produžetak ostatka vijeka održivog korištenja.

Tako utvrđenoj vrijednosti građevine dodaje se trošak priključka na infrastrukturu i tržišna vrijednost pripadajućeg zemljišta.

Za utvrđenje normalnog troška građenja koristit će se tablica:

Pokazatelji troškova građenja – 2017. Hrvatske komore arhitekata

Izvor:

<https://arhitekt-hka.hr/files.../2017/Pokazatelji%20troškova%20građenja%2017>

U prilogu slijedeće stranice je ta tablica.

U tablici su dani postotni udjeli pojedinih radova i troškova, ovisno o vrsti zgrade.

Za konkretnu građevinu odabrat će se „Obiteljska kuća jednostavnog standarda“ zato što je sličan građevinski konstruktivni sustav obiteljske kuće jednostavnog standarda koje su se slično gradile i u vrijeme kada je nastala ova javna zgrada.

Koristeći istu tablicu prikazat će se učešće pojedinih vrsta radova u ukupnoj količini radova, u odnosu na stvarno stanje radova na procjenjivanoj građevini.

Pretpostavit će se da su instalacije u zgradama već u stanju da bi se trebale mijenjati obzirom na protek vremena i višegodišnje nekorištenje, pa posljedično i neodržavanje.

Priključci na instalacije vjerojatno ne postoje, ali i instalacije u zgradi su, obzirom na neodržavanje višegodišnje izgledno da bi ih se trebalo obnoviti, pa sve instalacije neće sudjelovati kao učešće u radovima.

Zgrada-grad.konstrukcija	Etalonska građ.	Procjenjivana građ.
	%	%
Građevna jama	3,0	2,0
Temeljenje	8,4	2,4
Vanjski zidovi	33,6	12,6
Unutarnji zidovi	11,9	0,0
Stropovi	15,8	2,5
Krovovi	10,7	3,3
Ostale građevinske konstrukcije	2,4	0,0
Ukupno:	85,9	22,8



### Instalacije

Odvodnja, vodovod, plin	4,9	0,0
Grijanje	5,9	0,0
Instalacija za obradu zraka	0,0	0,0
Jaka struja	2,8	0,0
Telekomunikacijske i inform.inst.	0,5	0,0
<hr/>		
Ukupno:	14,1	0,0
<hr/>		
Ukupno:	100,0	22,8

Troškovi građenja prema toj Tablici:

**3.250,00 kn/m2 bruto površine, bez PDV-a**

Jedinična cijena građenja iste nove građevine je :

$$3.250,00 \times 0,228 = 741 \text{ kn/m}^2$$

Međuvremensko izjednačenje podataka o etalonskoj vrijednosti građenja preko indeksa cijena stambenih nekretnina (tablica J3, već u prilogu prethodno).

Bazni indeks na dan objave etalonske vrijednosti građevine (2017.g.) – 100,20

Bazni indeks na dan vrednovanja: 2022.god.

Iz tablice J3 uzeti će se podatak za 2. tromjesečje 2022. god. za "Ostalo"

- 140,80

Koeficijent korekcije:  $140,80/100,20 = 1,41$

BGP = 390 m<sup>2</sup>

Normalni trošak građenja stambene građevine (nove):

$$S_v = 390 \text{ m}^2 \times 741 \text{ kn/m}^2 \times 1,41 = 407.475,90 \text{ kn}$$

Čl. 59. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) propisano je da se na temelju normalnih troškova gradnje i odgovarajućih korekcijskih faktora utvrđuje cijena gradnje novih građevina.

Umanjenje se utvrđuje u odnosu na starost građevine.



# Reljivi troškova građenja - 2017

upuća troškova 2. razine u troškovima grupe i ukupnim troškovima građenja zgrade

a	Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje stručne škole		Vrtići		Sportske dvorane (27/45)		Obiteljske kuće		Stambeni nizovi		Višestambene zgrade		Domovi za starije		Hoteli
	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	
a 2. razina		%																			
Minimska konstrukcija																					
		1,8	1,4	2,3	1,6	1,9	1,5	1,4	1,0	1,7	1,3	2,3	1,8	3,5	3,0	1,7	1,4	4,7	4	2,3	1,6
		11,1	8,5	12,6	8,9	14,7	11,3	12,6	8,9	15,1	11,9	16,3	12,6	9,8	8,4	9,0	7,2	6,0	4,8	14,7	10,1
		33,3	25,4	26,9	19,0	32,3	24,8	28,7	20,3	30,2	23,7	21,9	16,9	39,1	33,6	33,9	27,2	29,7	23,6	24,1	16,6
		18,8	14,3	22,0	15,5	14,7	11,3	13,8	9,8	18,1	14,2	11,7	9,0	13,9	11,9	17,3	13,9	19,1	15,1	25,0	17,2
		16,8	12,8	17,5	12,4	11,5	8,8	12,4	8,8	4,9	3,9	5,7	4,4	18,4	15,8	19,2	15,4	22,3	17,7	13,5	9,3
		12,6	9,6	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	16,5	23,3	18,3	28,7	22,2	12,5	10,7	14,2	11,4	10,6	8,4	15,4	10,6
		0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,6	2,9	2,3	6,2	4,8	-	-	1,3	1,0	1,5	1,2	0,7	0,5
		4,7	3,6	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,8	3,8	3,0	7,2	5,6	2,8	2,4	3,4	2,7	6,1	4,8	4,3	3,0
		100,0	76,3	100,0	70,6	100,0	76,7	100,0	70,7	100,0	78,6	100	77,2	100,0	85,9	100,0	80,1	100,0	79,3	100,0	68,8
radnje iske konstrukcije	Ukupno																				
		15,2	3,6	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,8	5,4	34,6	4,9	36,6	7,3	36,7	7,6	31,1	9,7
		24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	26,5	5,7	29,4	6,7	41,7	5,9	25,1	5,0	24,9	5,2	12,7	4,0
		8,7	2,1	16,7	4,9	10,8	2,5	15,2	4,5	10,3	2,2	17,2	3,9	0,1	0,0	13,1	2,6	2,4	0,5	10,1	3,2
		31,8	7,5	32,1	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	5,8	22,4	5,1	19,8	2,8	20,6	4,1	21,1	4,4	22,9	7,1
		12,7	3,0	12,2	3,6	6,5	1,5	8,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8	3,8	0,5	4,4	0,9	1,9	0,4	11,6	3,6
		3,0	0,7	6,8	2,0	3,8	0,9	3,1	0,9	0,3	0,1	1,8	0,4	-	-	-	-	12,7	2,6	3,8	1,2
		1,5	0,4	2,5	0,7	7,0	1,6	7,8	2,3	0,1	-	0,4	0,1	-	-	-	-	0,2	-	7,4	2,3
		2,8	0,7	4,1	1,2	3,6	0,8	6,7	2,0	-	-	0,8	0,2	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1
e		0,2	0,0	0,3	0,09	2,0	0,5	0,1	0,0	0,8	0,2	0,5	0,1	-	-	0,2	-	0,1	-	0,2	0,1
		100,0	23,7	100	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100	19,9	100,0	20,700	100,0	31,2
	Ukupno																				
rađenja kn (€/m2 bruto i, procjenjena, bez PDV-a	od	4500	600	5250	700	4550	647	4550	637	5150	687	5300	707	3000	400	3100	413	3200	427	3950	527
	srednji	5.800	773	6.500	867	5.900	787	5.800	773	6.200	827	6.400	853	3.250	433	3.450	460	3.750	500	4.550	607
	do	8100	1080	7500	1000	7200	960	7500	1000	7300	973	7550	1007	3450	460	3400	507	4650	620	5.300	707
faktor		0,60																			

jenjena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2016" (Troškovi građenja 2016), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart. Poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.



Održivi vijek korištenja stambene građevine prema Prilogu 9. Pravilnika  
 za upravne i uredske zgrade ili komunalne zgrade (vatrogasni domovi, društveni domovi) -  
 iznosi 40-80 god.

Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja određuje se prema Prilogu 10. Pravilnika  
 primjenom FK matrice.

Oznaka	A	B	C	Odabrani FK
	3	4	5	5

A- Lokacija

C – stanje zgrade

B- Zgrada općenito

Godina procjene:	2022.god.
Godina izgradnje:	1950.god. (pretpostavka)
Starost građevine (G)	72 god.
Održivi vijek korištenja (OVK)-odabrano	70 god.
Faktor korištenja (FK matrica)-odabrano	5
Relativna starost (G/OVK)	103 %
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	20 %
(Prilog 10. Pravilnika)	
OOVK = 20 % x OVK	14 god.
Zamjenska starost (OVK-OOVK) 70-14	56 god.
Linearni otpis zbog starosti (OOVK/OVK) 56/70	80 %

Sadašnja vrijednost građevine:

$$Sv = 407.475,90 \text{ kn} \times (1-0,80) = 81.495,18 \text{ kn}$$

**UKUPNO GRAĐEVINA = 81.495,18 kn**

**UKUPNO GRAĐEVINA: 81.495,18 KN**



Nada Macakanja, dipl.ing.arh., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
Glina, Ulica kralja Tomislava 55  
T +385 (0)44 / 880 767  
M +385 (0)91 / 555 3149  
E nada.macakanja@gmail.com

Predmetna građevina cijenim da nema aktivne priključke.

#### **Komunalni doprinos:**

Prema Odluci o komunalnom doprinosu, koja je za Grad Hrvatsku Kostajnicu na snazi od 01.01.2019., čl. 3. su utvrđene zone, prema kojoj Ul.Gordana Lederera je u I zoni plaćanja komunalnog doprinosa, koji iznosi 8,00 kn/m<sup>3</sup>, jedinici mjere za volume zgrade.

BV= 1.092 m<sup>3</sup>

Komunalni doprinos:  $BV \times 8,00 \text{ kn/m}^3 = 1.092 \text{ m}^3 \times 8,00 \text{ kn/m}^3 = 8.736 \text{ kn}$

**Komunalni doprinos = 8.736 kn**

Vodni doprinos:

Prema Uredbi o vodnom doprinosu (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20) čl. 3. su određene 3 zone za visinu vodnog doprinosa: Zona A, Zona B i Zona C

Zonu A čini Grad Zagreb i zaštićeno obalno područje mora,

Zonu B čini ostalo područje Republike Hrvatske, osim Zone A i Zone C

Zonu C čini područje posebne državne skrbi

Znači Hrvatska Kostajnica je C zona

Za objekte društvenog standarda I religijske objekte vrijednost za Zonu C visina vodnog doprinosa znosi:

0,49 kn/m<sup>3</sup>

Ukupno vodni doprinos =  $1.092 \text{ m}^3 \times 0,49 \text{ kn/m}^3 = 535,08 \text{ kn}$

**Vodni doprinos = 535,08 kn**

Ukupno Sv= Vtz + Svg + Kd + Vd

Ukupno Sv = 20.655 kn + 81.495,18 kn + 8.736 kn + 535,08 kn = 111.421,26 kn  
= 111.421,26 kn

**Sv građ. sa zemljištem = 111.421,26 kn**



Nada Macakanja, dipl.ing.arh., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
Glina, Ulica kralja Tomislava 55  
T +385 (0)44 / 880 767  
M +385 (0)91 / 555 3149  
E nada.macakanja@gmail.com

## KONAČNI NALAZ I ZAKLJUČAK

NA TEMELJU PRETHODNOG IZRAČUNA I SVIH NAVEDENIH PODATAKA, UZ PRIMJENU  
OPISANE METODOLOGIJE, UZEVŠI U OBZIR LOKACIJU NEKRETNINE, FAKTORE TRŽIŠTA DAJEM  
KONAČNI NALAZ I ZAKLJUČAK DA:

**VRIJEDNOST NEKRETNINE: K.Č.BR. 1239 (1075/2) K.O. KOSTAJNICA,**  
UPISANE KAO: DVORIŠTE I ZGRADA VETERINARSKE STANICE  
POVRŠINE 2250 M2  
U Z.K.UL. BR. 2746 K.O. KOSTAJNICA,  
NA LOKACIJU U HRVATSKOJ KOSTAJNICI, UL. GORDANA LEDERERA BR. 41,  
NARUČITELJA OVOG ELABORATA STEČAJNE MASE IZA MEDIĆ PROMET D.O.O. U STEČAJU IZ ZAGREBA,  
UL.KRALJA DRŽISLAVA BR. 10,  
OIB: 79249327312, IZNOSI:

**111.421,26 kn, zaokruženo 111.000,00 kn**

(slovima: stojedanaest tisuća kuna).

što na dan 19.12.2022.preračunato u Eur prema fiksnom tečaju konverzije kune u Eur,

1 Eur = 7,534 kn) iznosi:

**14.732,23 Eur, zaokruženo 14.700,00 Eur.**  
(slovima: četrnaest tisuća i sedamsto € )

19.12.2022.



Procjenu izvršila:

Nada Macakanja, dipl.ing.arh.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu  
nekretnina





REPUBLIKA HRVATSKA

## NESLUŽBENA KOPIJA

Sudski sud u Sisku

ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL HRVATSKA KOSTAJNICA

Izdat na dan: 18.12.2022. 10:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314943, KOSTAJNICA

Broj ZK uložka: 2746

Zadnji broj dnevnika: Z-7883/2022

Sve plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

## Posjedovnica

## PRVI ODJELJAK

Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
		jutro	čhv	m2	
1075/2	DVORIŠTE I ZGRADA VETERINARSKJE STANICE			2250	
	UKUPNO:			2250	

## B

## Vlastovnica

Sadržaj upisa	Primjedba
Sasnički dio: 1/1	
PROMET D.O.O., OIB: 52715881358, STUBALJ 57, HRVATSKA KOSTAJNICA	
Zaprimljeno 17.10.2019.g. pod brojem Z-12449/2019	na 1 (1.1)
ZABILJEŽBA, RJEŠENJE ST-1774/2019 11.10.2019. Trgovačkog suda u Zagrebu, rješenja o otvaranju stečajnog postupka.	

## C

## Teretovnica

Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Primljeno: 14. kolovoza 2006. Z-728/06	174.278,45 KN	
Na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu od 07. kolovoza 2006. ovjerenog kao sollemnizirani javnobilježnički akt od 11. kolovoza 2006., broj: OU-1105/2006, uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine upisane u A radi osiguranja tražbine založnog vjerovnika u iznosu od 24.000,00 EUR (slovima: dvadesetčetiritisuće EUR) u kunskoj protuvrijednosti obračunatoj prema srednjem tečaju HNB na dan dospijeća tražbine 07. kolovoza 2006., u iznosu od 174.278,45 HRK (slovima: stosedamdesetčetiritisuće dvjestosedamdesetosamkuna i četrdesetpetilipa) redovne godišnje kamate po godišnjoj promjenljivoj stopi, interkalarnu kamatu po stopi jednakoj redovnoj kamati, po dospijeću po promjenljivoj stopi, odnosno po zakonskoj stopi zatezne kamate ukoliko ista bude viša te sve naknade i troškove sukladno Odluci o tarifi naknada za usluge u poslovima koje obavlja Kreditör - vjerovnik i svim izmjenama te odluke za korist:		
ZAGREBAČKA BANKA D.D. ZAGREB, PAROMLINSKA 2		



C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 09.12.2010. broj Z-1148/10 Na temelju ovogodnjog Rješenja o osiguranju od 06. prosinca 2010.god., broj:Ovr. 233/10 radi osiguranja novčane tražbine, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 97.904,81 kn glavnice, kamata na taj iznos od 5.383,81 kn obračunatih od dospijelosti glavnog potraživanja pa do 10. studenog 2010.god., zakonskih zateznih kamata na iznos glavnice od 97.904,81 kn tekućih od 11. studenog 2010.god., pa do isplate, te troškova postupka osiguranja u iznosu od 2.500,00 kn, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED SISAK</b>	97.904,81 KN	
2.2	zabilježuje se ovršivost tražbine.		

Potvrđuje se da ovaj izvatak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 18.12.2022.



HRVATSKA KOSTAJNICA, UL.GORDANA LEDERERA BR. 41,

08.12.2022.



Pogled na građevinu sa Ul.Gordana Lederera



Jugoistočno i dijelom sjeveroistočno pročelje građevine



JZ i JI



JZ i SZ







Jugozapadno i sjeverozapadno pročelje



Jugozapadno pročelje



Sjeverozapadno pročelje



Pogled sa Ul. Gordana Lederera



Sjeveroistočno i sjeverozapadno pročelje







Pogled sa dvorišta



Ugao sjeveroistok-jugoistok- drveni trijem

Vanjski izgled zida nadtemelja - južni



Pogled na podgled stropa iznutra



Wm. L. L. L.





Pogled kroz otvore na sjeverozapadnom pročelju na podgled stropa i krovni vijenac



Pogled na krovni vijenac i strop



SI



JZ



*[Handwritten signature]*



Nada Macakanja, dipl.ing.arh., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
Ulica kralja Tomislava 55  
T: 0385 (0)44 / 880 767  
M: 0385 (0)91 / 555 3149  
nada.macakanja@gmail.com

#### IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisana ovim izjavljujem kako sam izvršila svoje dužnosti nepristrano i neovisno, skladno pravilima struke, važećim standardima i zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima nema činjenica niti okolnosti u prošlosti ili sadašnjosti koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti koji mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

Dostupnim podacima koristila sam se najbolje i u dobroj vjeri.

Pri izradi procjene nitko mi nije pružao stručnu pomoć.

Glini, 19.12.2022.



Procjenitelj:

Nada Macakanja, dipl.ing.arh.