



PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Nekretnina:

**Poslovni kompleks (građevinska zemljišta i objekti) stečajnog dužnika
LIATRIS-JELEN PLAST d.o.o. u stečaju, Petrinja, Milana Nemičića 2, desni odvojak 3,
nekretnine upisane u zk.ul.br. 8256, 9331, 11957, 12375, 12376 i 12377, sve k.o. Petrinja**

Naručitelj:

**Josip Pečarić, stečajni upravitelj
Nova cesta 64/1, Zagreb, OIB 75162562994**

Svrha izrade elaborata:

**Stečajni postupak pred Trgovačkim sudom u Zagrebu
poslovni broj: St-1560/2017**

Tržišna vrijednost:

1.340.000 kn ili 178.191 EUR

Dan očevida:

23. rujna 2021. g.

Oznaka elaborata:

21-10-6-NM

Procjenitelj:

Tomislav Trputac dipl.ing.građ.

Zagreb, 26. listopada 2021. godine

S A D R Ź A J :

1.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE	2
2.	IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	3
3.	ZADATAK I SVRHA PROCJENE	4
4.	IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA.....	5
4.1	SPECIFIKACIJA ZEMLJIŠNOKNJIŽNIH I KATASTARSKIH ČESTICA.....	5
4.2	LOKACIJA NEKRETNINA	7
4.3	OPIS I VELIČINA NEKRETNINA	9
4.4	FOTOGRAFIJE NEKRETNINA.....	12
5.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA.....	18
5.1.	IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM	18
5.2.	DAN VREDNOVANJA.....	18
5.3.	DAN KAKVOĆE	18
5.4.	OSOBINE ZEMLJIŠTA U ODNOSU NA PROSTORNO-PLANSKU DOKUMENTACIJU	19
5.5.	PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM	21
5.6.	PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKATA PRIHODOVNOM METODOM.....	26
5.6.1.	OPĆENITO.....	26
5.6.2.	PROCJENA JEDINIČNE CIJENE MJESEČNOG ZAKUPA POSLOVNE HALE I PRODAVAONICE POREDBENOM METODOM	26
5.6.3.	PROCJENA JEDINIČNE CIJENE MJESEČNOG NAJMA APARTMANSKE KUĆE POREDBENOM METODOM	28
5.6.4.	PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNE HALE PRIHODOVNOM METODOM	31
5.6.5.	PROCJENA VRIJEDNOSTI APARTMANSKE KUĆE PRIHODOVNOM METODOM.....	33
5.6.6.	PROCJENA VRIJEDNOSTI PRODAVAONICE PRIHODOVNOM METODOM.....	35
6.	ZAKLJUČAK O VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	38
7.	PRILOG - DOKUMENTI	39
	RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM E-IZVACI IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE GRAĐEVINSKE DOZVOLE	

1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE

Kod procjene tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
3. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
4. Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
5. Metode procjene vrijednosti nekretnina (2014), seminar, Hrvatski institut za financije, Zagreb
6. Metode procjene vrijednosti nekretnina (2014), simpozij, Hrvatsko društvo sudskih vještaka, Zagreb
7. Uhlir Ž., Majčica B., (2016), Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera, Zagreb
8. Zbornik radova (2004): Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d., Zagreb
9. Hrvatska norma za obračun površina u građevinama HRN ISO 9836:2011
10. Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10)
11. Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
12. Jednostavni cjenik usluga za arhitekta i investitore, HKAIG, Zagreb
13. Institut IGH (2019) Bilten IX - 2019. Standardna kalkulacija radova u visokogradnji
14. Podaci s Portala e-Nekretnine (2021)
15. Državni zavod za statistiku (2021), Indeksi cijena stambenih objekata

2. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisani, ovim izjavljujem kako sam svoje dužnosti izvršio nepristrano i neovisno, u skladu s pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

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

Dostupnim podacima koristio sam se najbolje i u dobroj vjeri.

Pri izradi procjene nitko mi nije pružao stručnu pomoć.

U Zagrebu, 26. listopada 2021. godine

Tomislav Trputac dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

3. ZADATAK I SVRHA PROCJENE

Naručitelj je zatražio procjenu tržišne vrijednosti poslovnog kompleksa u Petrinji koji obuhvaća više građevinskih zemljišta te poslovne i stambene objekte, u svrhu stečajnog postupka koji se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodi pod poslovnim brojem: St-1560/2017.

Nakon pregleda nekretnine na licu mjesta uz prisustvo naručitelja - stečajnog upravitelja te pregleda vlasničke dokumentacije, dajem procjenu tržišne vrijednosti.

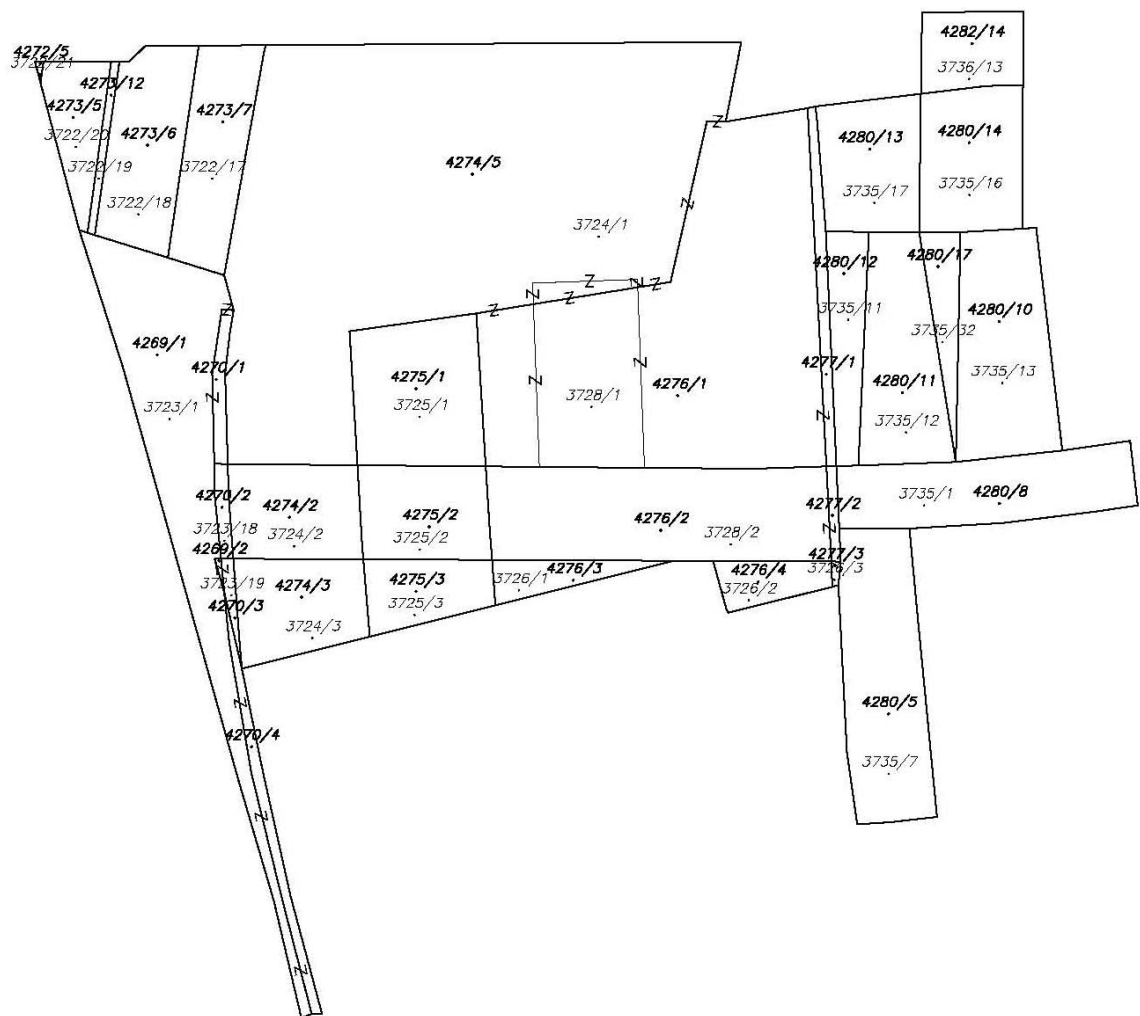
Predmetne nekretnine su u naravi izgrađena građevinska zemljišta te poslovna hala, apartmanska kuća i prodavaonica u Petrinji, Milana Nemičića 2, desni odvojak 3.

Predmet ove procjene su isključivo nekretnine koje su navedene u Rješenju o otvaranju stečajnog postupka.

4. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

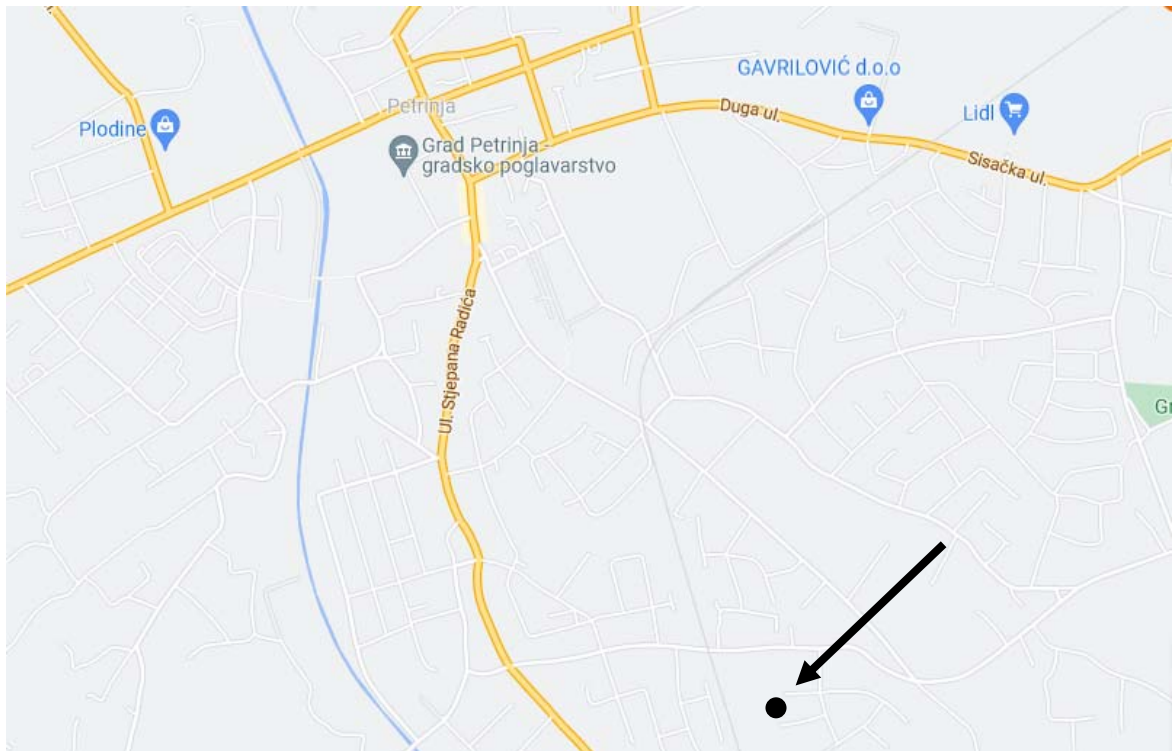
4.1 SPECIFIKACIJA ZEMLJIŠNOKNJIŽNIH I KATASTARSKIH ČESTICA

KATASTAR					ZEMLJIŠNA KNJIGA			
K.o.	K.č.br.	PL br.	Površina (m ²)	Glavna knjiga		Zk.č.br.	Zk. ul .br.	Površina (m ²)
Petrinja	4269/1	6537	845	Petrinja	D	3723/1	11957	1025
Petrinja	4270/1	6537	56	Petrinja	D	3723/1	11957	1025
Petrinja	4272/5	6537	3	Petrinja		3722/21	9331	3
Petrinja	4273/5	6537	187	Petrinja		3722/20	9331	187
Petrinja	4273/6	6537	363	Petrinja		3722/18	9331	363
Petrinja	4273/12	6537	20	Petrinja		3722/19	9331	20
Petrinja	4274/3	6537	303	Petrinja		3724/3	12375	303
Petrinja	4274/5	6537	3495	Petrinja	D	3724/1	9331	4810
Petrinja	4274/5	6537	3495	Petrinja	D	3728/1	9331	536
Petrinja	4275/1	6537	455	Petrinja		3725/1	9331	332
Petrinja	4276/1	6537	2020	Petrinja	D	3724/1	9331	4810
Petrinja	4276/1	6537	2020	Petrinja	D	3728/1	9331	536
Petrinja	4276/3	10613	103	Petrinja		3726/1	12377	103
Petrinja	4276/4	10613	109	Petrinja		3726/2	12377	109
Petrinja	4277/1	6357	102	Petrinja	D	3728/1	9331	536
Petrinja	4277/3	10613	5	Petrinja		3726/3	12377	5
Petrinja	4280/5	6357	538	Petrinja		3735/7	9331	539
Petrinja	4280/10	9775	519	Petrinja		3735/13	8256	519
Petrinja	4280/11	6357	420	Petrinja		3735/12	9331	420
Petrinja	4280/12	6357	184	Petrinja		3735/11	9331	183
Petrinja	4280/13	6357	327	Petrinja		3735/17	9331	327
Petrinja	4280/14	6357	364	Petrinja		3735/16	9331	363
Petrinja	4282/14	6357	199	Petrinja		3736/13	9331	198
Petrinja	4269/2	6357	3	Petrinja	D	3723/19	9331	19
Petrinja	4270/3	6357	16	Petrinja	D	3723/19	9331	19
Petrinja	4273/7	6357	330	Petrinja		3722/17	9331	330
Petrinja	4275/3	10612	196	Petrinja		3725/3	12376	196

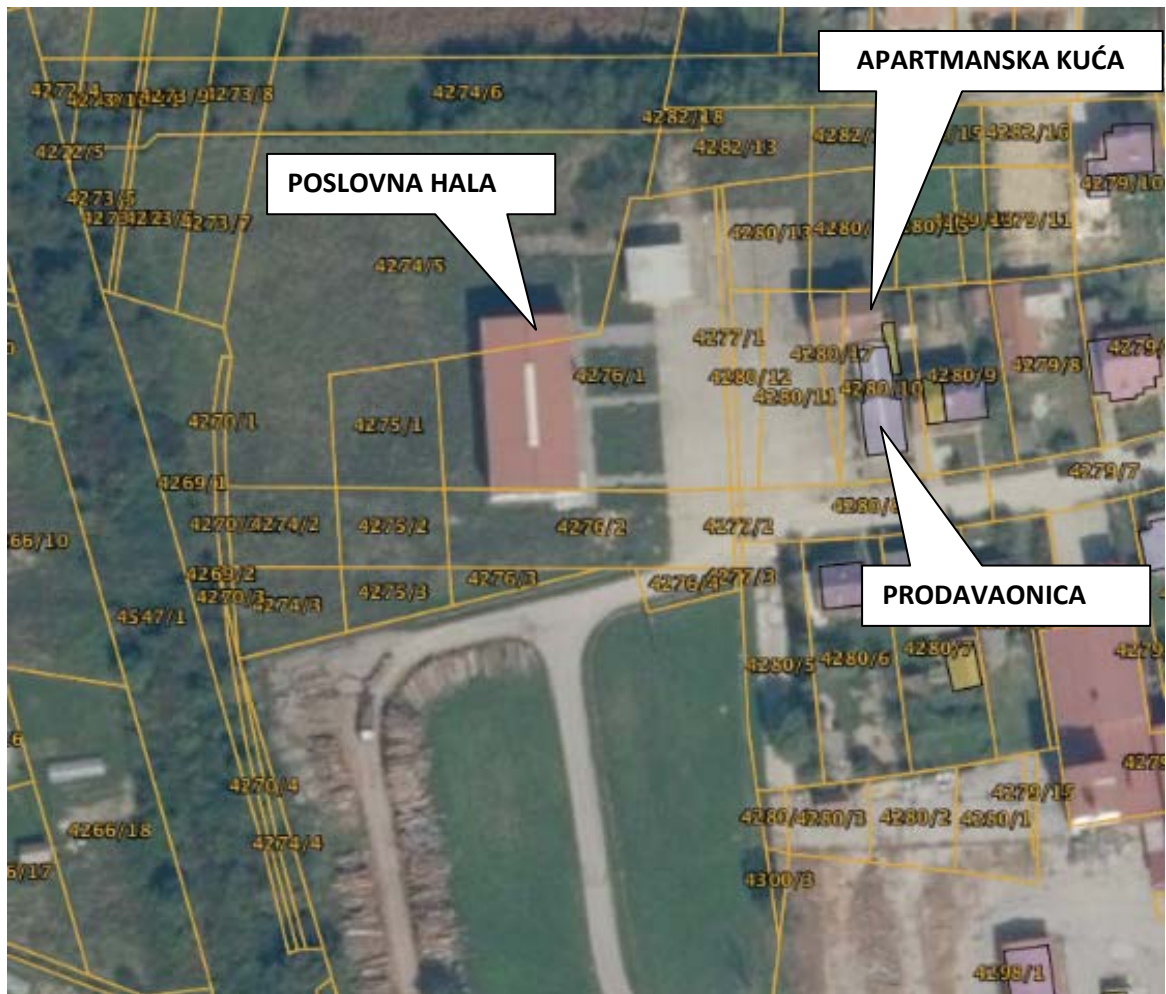


Preklop zemljišnoknjižnog i katastarskog plana

4.2 LOKACIJA NEKRETNINA



Prikaz lokacije na karti



Prikaz lokacije i objekata na katastru

4.3 OPIS I VELIČINA NEKRETNINA

OPĆENITO

Poslovni kompleks na predmetnim zemljištima čine poslovna hala, apartmanska kuća i prodavaonica. Plinska podstanica, trafostanica i spremište za gorivo su pomoćni objekti i u funkciji su prethodno navedenih osnovnih objekata.

ZEMLJIŠTA

Zemljišta su izgrađena prethodno navedenim objektima, i na njima su izvedene asfaltirane površine u funkciji objekta. Neasfaltirani dijelovi su neuređene zelene površine. Oko predmetnih zemljišta postavljena je metalna ograda.

Ukupna površina zemljišta iznosi 10.890 m².

POSLOVNA HALA

Bruto površina:	1.066 m ²
Neto korisna površina (NKP):	0,8 x 1.066 m ² = 853 m ²
Tip građevine:	Poslovna zgrada.
Starost građevine:	oko 30 godina.
Katnost zgrade:	Prizemlje i kat.
Infrastruktura:	Asfaltirane ulice i pješačke površine. U naselju postoji javna rasvjeta, instalacije vode, kanalizacije, plina i telekomunikacija.
Nosiva konstrukcija:	Armiranobetonska montažna konstrukcija.
Krovište:	Dvostrešni kosi krov s limenim pokrovom u blagom nagibu.
Pročelja:	Žbukana, uređena.
Obrada unutarnjih zidova i stropova:	Ožbukani i oličeni, djelomično keramičke pločice.
Podovi:	Keramičke pločice ili laminat, mramor na stubištu.
Vanjska stolarija:	Aluminijska s izo staklima.
Unutarnja vrata:	Puna drvena furnirana.
Instalacije:	Provedene instalacije struje, telekomunikacija, vode i kanalizacije, grijanje putem kotlovnice. Nisu u funkciji.
Općenito o prostoru:	Prostor je opremljen prosječnim materijalima iz vremena izgradnje. Prostor je bio zapušten i neodržavan te su pojedini dijelovi (pregradni zidovi i podovi) srušeni. Prostor je pretrpio značajna oštećenja tokom petrinjskog potresa 29. prosinca 2021. godine na način da su se zbog horizontalnih pomaka „otvorili“ montažni spojevi konstrukcijskih dijelova, pojedini zabatni zidovi su izgubili

stabilnost i urušili su im se dijelovi, stubište je „izbacilo“ zidove uz sebe. Stabilnost same konstrukcije nije ugrožena te se zgrada može adaptirati i nastaviti koristiti na način prije potresa.

APARTMANSKA KUĆA

Bruto površina:	242 m ²
Neto korisna površina (NKP):	$0,8 \times 242 \text{ m}^2 = 194 \text{ m}^2$
Tip građevine:	Stambena zgrada.
Starost građevine:	oko 30 godina.
Katnost zgrade:	Prizemlje, kat i potkrovlje.
Infrastruktura:	Asfaltirane ulice i pješačke površine. U naselju postoji javna rasvjeta, instalacije vode, kanalizacije, plina i telekomunikacija.
Nosiva konstrukcija:	Masivna zidana s armiranobetonskim serklažima.
Krovište:	Dvostrešni kosi krov s pokrovom od crijepa.
Pročelja:	Žbukana, uređena.
Obrada unutarnjih zidova i stropova:	Ožbukani i oličeni, djelomično keramičke pločice.
Podovi:	Keramičke pločice ili parket.
Vanjska stolarija:	Aluminijska s izo staklima.
Unutarnja vrata:	Puna drvena furnirana.
Instalacije:	Provedene instalacije struje, vode i kanalizacije, grijanje putem kotlovnice. Nisu u funkciji.
Općenito o prostoru:	Prostor je opremljen ispodprosječnim materijalima iz vremena izgradnje. Loše je održavan. Prostor nije pretrpio značajnija oštećenja tokom petrinjskog potresa 29. prosinca 2021. godine i zgrada se može nastaviti koristiti na način prije potresa, s tim da je pojedine njene dijelove potrebno adaptirati.

PRODAVAONICA

Bruto površina:	167 m ²
Neto korisna površina (NKP):	$0,9 \times 167 \text{ m}^2 = 150 \text{ m}^2$
Tip građevine:	Poslovna zgrada.
Starost građevine:	oko 30 godina.
Katnost zgrade:	Prizemlje.

Infrastruktura:	Asfaltirane ulice i pješačke površine. U naselju postoji javna rasvjeta, instalacije vode, kanalizacije, plina i telekomunikacija.
Nosiva konstrukcija:	Masivna zidana s armiranobetonskim serklažima.
Krovište:	Dvostrešni kosi krov s pokrovom od valovitog salonita u blagom padu.
Pročelja:	Žbukana, uređena.
Obrada unutarnjih zidova i stropova:	Ožbukani i oličeni
Podovi:	Keramičke pločice.
Vanjska stolarija:	Aluminijska s izo staklima.
Instalacije:	Provedene instalacije struje, grijanje putem kotlovnice. Nisu u funkciji.
Općenito o prostoru:	Prostor je opremljen ispodprosječnim materijalima iz vremena izgradnje. Loše je održavan. Prostor nije pretrpio značajnija oštećenja tokom petrinjskog potresa 29. prosinca 2021. godine i zgrada se može nastaviti koristiti na način prije potresa, s tim da je pojedine njene dijelove potrebno adaptirati.

4.4 FOTOGRAFIJE NEKRETNINA

POSLOVNA HALA







APARTMANSKA KUĆA





PRODAVAONICA



5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM

Poredbena metoda je u prvome redu 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.

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

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena 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 naknadnih ulaganja u građevine.

Zemljišta koja su predmet procjene izgrađena su građevinska zemljišta koje ima obilježja zemljišta 2. kategorije, zbog neusklađenosti stanja u katastru zemljišta i zemljišnim knjigama te zbog toga što nisu formirane odgovarajuće građevinske čestice, već se radi o više nepravilnih čestica nepovezanih s objektima. Isto tako, buduće očekivano korištenje zemljišta u narednom periodu bilo bi iste namjene prema stanju prostorno-planske dokumentacije i stanju sličnog zemljišta u okolini. S obzirom na takve karakteristike zemljišne čestice odabrana je poredbena metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za procjenu prema poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na području istog cjenovnog bloka sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine.

S obzirom na to da su predmetni objekti poslovni prostori odnosno apartmani kojima je svrha stvaranje prihoda, odabrana je prihodovna metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za procjenu jedinične mjesečne cijene zakupa odabrana je poredbena metoda te su pribavljeni dostatni podaci provedenih transakcija na području istog cjenovnog bloka sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine.

5.2. DAN VREDNOVANJA

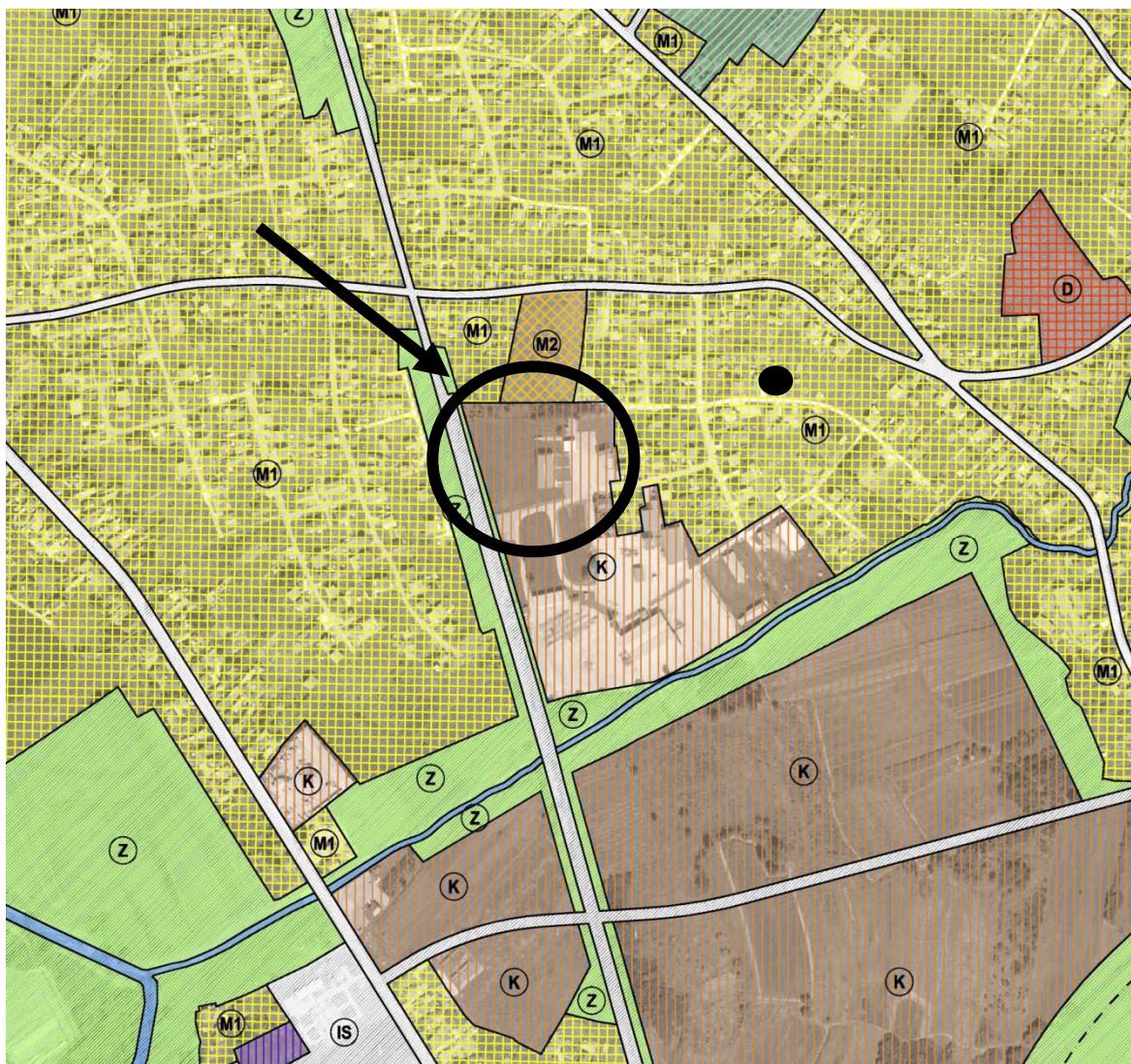
Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine, dakle 26. listopada 2021. godine.

5.3. DAN KAKVOĆE





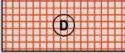



Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine, dakle 26. listopada 2021. godine.

5.4. OSOBINE ZEMLJIŠTA U ODNOSU NA PROSTORNO-PLANSKU DOKUMENTACIJU

Prema odredbama IV Izmjene i dopune Generalnog urbanističkog plana grada Petrinje („Službeni vjesnik“, broj: 10/07., 8/08., 42/08., 12/11., 17/12., 14/13., 18/15., 48/16., 50/16., 67A/16, 69/19 i 62/20), prema kartografskom prikazu 1. Korištenje i namjena prostora, predmetna nekretnina se nalazi u zoni K – gospodarska namjena – poslovna.



Prikaz na kartografskom prikazu Korištenje i namjena prostora

	TUMAČ ZNAKOVA
GRANICE	
	OBUH VAT GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA PETRINJE
	OBUH VAT IV. IZMJENA I DOPUNA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA PETRINJE
RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA	
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
	UGOSTITELJSKO TURISTIČKA NAMJENA

Legenda

5.5. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Redni broj	K.č.br.	K.o.	Vrsta nekretnine	Ukupna površina	Kategorija zemljišta	Kupoprodajna cijena kn/m ²	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja ugovora
1	3003	Lekenik	ZE	2.006,00 m ²	1.	85.455,60	5,66	15.4.2021.
2	3011	Lekenik	ZE	7.584,00 m ²	1.	313.219,20	5,49	26.3.2021.
3	2997	Lekenik	ZE	8.953,00 m ²	1.	368.863,60	5,48	26.3.2021.
4	3009	Lekenik	ZE	7.853,00 m ²	1.	324.328,90	5,49	26.3.2021.
5	2995	Lekenik	ZE	7.385,00 m ²	1.	305.000,50	5,49	26.3.2021.
6	2996	Lekenik	ZE	8.455,00 m ²	1.	349.191,50	5,49	26.3.2021.
7	2994	Lekenik	ZE	5.607,00 m ²	1.	230.000,00	5,45	12.1.2021.

Podaci s Portala e-Nekretnine (2021)

S obzirom na to da u bazi ne postoje transakcije zemljišta druge kategorije u Petrinji (kao što je predmetno zemljište), odabrane su transakcije zemljišta sličnih obilježja koja se nalaze u Lekeniku. U daljnji proračun idu sve transakcije zemljišta prve kategorije, uz odgovarajuću korekciju. Nadalje je potrebno izvršiti međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, za transakcije koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja:

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

R. Br.	K.č.br.	K.o.	Ukupna površina	Kategorija zemljišta	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²
1	3003	Lekenik	2.006 m ²	1.	5,66	15.4.2021.	122,17	115,71	0,95	5,37
2	3011	Lekenik	7.584 m ²	1.	5,49	26.3.2021.	115,71	115,71	1,00	5,49
3	2997	Lekenik	8.953 m ²	1.	5,48	26.3.2021.	115,71	115,71	1,00	5,48
4	3009	Lekenik	7.853 m ²	1.	5,49	26.3.2021.	115,71	115,71	1,00	5,49
5	2995	Lekenik	7.385 m ²	1.	5,49	26.3.2021.	115,71	115,71	1,00	5,49
6	2996	Lekenik	8.455 m ²	1.	5,49	26.3.2021.	115,71	115,71	1,00	5,49
7	2994	Lekenik	5.607 m ²	1.	5,45	12.1.2021.	115,71	115,71	1,00	5,45

* Državni zavod za statistiku (2021), Indeksi cijena stambenih objekata

Udio vrijednosti predmetnog zemljišta druge kategorije u odnosu na zemljište prve kategorije (Prilog 4. Pravilnika): 65 %

Nadalje je izvršeno interkvalitativno izjednačenje obzirom na kategoriju zemljišta te statistička analiza i proračun:

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA ANALIZA I PRORAČUN

R. br.	K.č.br.	K.o.	Ukupna površina	Kupo-prodajna cijena €/m ²	Među-vremenski izjednačena cijena €/m ²	Kategorija zemljišta	Udio vrijednosti kat. zemljišta (predmetna)	Udio vrijednosti kat. zemljišta (poredbena)	Među-vremenski i inter-kvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	3003	Lekenik	2.006,00 m ²	5,66	5,37	1.	0,65	1,00	3,49	1,85%	0,07	0,00
2	3011	Lekenik	7.584,00 m ²	5,49	5,49	1.	0,65	1,00	3,57	-0,46%	-0,02	0,00
3	2997	Lekenik	8.953,00 m ²	5,48	5,48	1.	0,65	1,00	3,56	-0,22%	-0,01	0,00
4	3009	Lekenik	7.853,00 m ²	5,49	5,49	1.	0,65	1,00	3,57	-0,46%	-0,02	0,00
5	2995	Lekenik	7.385,00 m ²	5,49	5,49	1.	0,65	1,00	3,57	-0,46%	-0,02	0,00
6	2996	Lekenik	8.455,00 m ²	5,49	5,49	1.	0,65	1,00	3,57	-0,46%	-0,02	0,00
7	2994	Lekenik	5.607,00 m ²	5,45	5,45	1.	0,65	1,00	3,55	0,22%	0,01	0,00

Prosjeak (C_{pr}): **3,55**

Standardno odstupanje (±): 0,03 0,79%

Pravilo dva-sigma (±): 0,06

Izvršena je provjera odstupanja:

PROVJERA Odstupanja

Redni broj	K.č.br.	K.o.	Pojedinačno odstupanje od prosjeka (< 30 %)	Odstupanje od pravila 2-sigma
1	3003	Lekenik	ZADOVOLJAVA	NE ZADOVOLJAVA
2	3011	Lekenik	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
3	2997	Lekenik	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
4	3009	Lekenik	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
5	2995	Lekenik	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
6	2996	Lekenik	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
7	2994	Lekenik	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

S obzirom na to da kod transakcije pod rednim brojem 1. postoji nedopušteno odstupanje, ponovo je izvršen proračun bez nje:

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA ANALIZA I PRORAČUN (2. ITERACIJA)

Ukupna površina	Kupo-prodajna cijena €/m ²	Među-vremenski izjednačena cijena €/m ²	Kategorija zemljišta	Udio vrijednosti kat. zemljišta (predmetna)	Udio vrijednosti kat. zemljišta (poredbena)	Među-vremenski i inter-kvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
7.584,00 m ²	5,49	5,49	1.	0,65	1,00	3,57	-0,15%	-0,01	0,00
8.953,00 m ²	5,48	5,48	1.	0,65	1,00	3,56	0,09%	0,00	0,00
7.853,00 m ²	5,49	5,49	1.	0,65	1,00	3,57	-0,15%	-0,01	0,00
7.385,00 m ²	5,49	5,49	1.	0,65	1,00	3,57	-0,15%	-0,01	0,00
8.455,00 m ²	5,49	5,49	1.	0,65	1,00	3,57	-0,15%	-0,01	0,00
5.607,00 m ²	5,45	5,45	1.	0,65	1,00	3,55	0,53%	0,02	0,00

Prosjeak (C_{pr}): **3,56**

Standardno odstupanje (±): 0,01 0,25%

Pravilo dva-sigma (±): 0,02

Izvršena je nova provjera odstupanja:

PROVJERA ODSUPANJA

Redni broj	K.č.br.	K.o.	Pojedinačno odstupanje od prosjeka (< 30 %)	Odstupanje od pravila 2-sigma
2	3011	Lekenik	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
3	2997	Lekenik	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
4	3009	Lekenik	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
5	2995	Lekenik	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
6	2996	Lekenik	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
7	2994	Lekenik	ZADOVOLJAVA	NE ZADOVOLJAVA

S obzirom na to da kod transakcije pod rednim brojem 7. postoji nedopušteno odstupanje, ponovo je izvršen proračun bez nje:

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA ANALIZA I PRORAČUN (3. ITERACIJA)

R. br.	K.č.br.	K.o.	Ukupna površina	Kupo-prodajna cijena €/m ²	Među-vremenski izjednačena cijena €/m ²	Kategorija zemljišta	Udio vrijednosti kat. zemljišta (predmetna)	Udio vrijednosti kat. zemljišta (poredbena)	Među-vremenski i inter-kvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
2	3011	Lekenik	7.584,00 m ²	5,49	5,49	1.	0,65	1,00	3,57	-0,05%	0,00	0,00
3	2997	Lekenik	8.953,00 m ²	5,48	5,48	1.	0,65	1,00	3,56	0,19%	0,01	0,00
4	3009	Lekenik	7.853,00 m ²	5,49	5,49	1.	0,65	1,00	3,57	-0,05%	0,00	0,00
5	2995	Lekenik	7.385,00 m ²	5,49	5,49	1.	0,65	1,00	3,57	-0,05%	0,00	0,00
6	2996	Lekenik	8.455,00 m ²	5,49	5,49	1.	0,65	1,00	3,57	-0,05%	0,00	0,00

Prosjek (C_{pr}): **3,57**

Standardno odstupanje (±): 0,00 0,10%

Pravilo dva-sigma (±): 0,01

Izvršena je nova provjera odstupanja:

PROVJERA Odstupanja

Redni broj	K.č.br.	K.o.	Pojedinačno odstupanje od prosjeka (< 30 %)	Odstupanje od pravila 2-sigma
2	3011	Lekenik	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
3	2997	Lekenik	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
4	3009	Lekenik	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
5	2995	Lekenik	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
6	2996	Lekenik	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

Odstupanja su sada u dozvoljenim granicama te je proračun ispravan.

Procijenjena jedinična vrijednost nekretnine iznosi:

3,57 €/m² odnosno 26,85 kn/m²

S obzirom na to da su poredbene nekretnine iz drugog grada odnosno općine u kojoj je procjenjivana nekretnina izvršit će se korekcija temeljem Indeksa regionalne razvijenosti kojeg je objavilo Ministarstvo regionalnoga razvoja i fondova Europske unije.

Indeks regionalne razvijenosti Lekenik: 99,60 %

Indeks regionalne razvijenosti Petrinja: 98,69 %

Korekcija jedinične vrijednosti nekretnine na osnovu Indeksa regionalne razvijenosti:

3,57 €/m² x 98,69 / 99,60 = 3,54 €/m²

Korigirana cijena zakupa iznosi 3,54 €/m² (26,62 kn/m²).

Procijenjena vrijednost predmetnih zemljišta iznosi:

$$TV = C_{pr} \times P = 26,62 \text{ kn/m}^2 \times 10.890 \text{ m}^2 = 289.891,80 \text{ kn}$$

5.6. PROCJENA VRIJEDNOSTI OBJEKATA PRIHODOVNOM METODOM

5.6.1. OPĆENITO

Da bi se procijenila vrijednost objekata prihodovnom metodom potrebno je prethodno izračunati procijenjene jedinične vrijednosti zakupa poslovnih odnosno stambenih prostora poredbenom metodom.

5.6.2. PROCJENA JEDINIČNE CIJENE MJESEČNOG ZAKUPA POSLOVNE HALE I PRODAVAONICE POREDBENOM METODOM

IZVADAK IZ ZBIRKE CIJENA ZAKUPA POSLOVNIH HALA

Redni broj	K.č.br.	K.o.	Vrsta nekretnine	Ukupna površina	Mjesečna cijena zakupa u kn	Mjesečna cijena zakupa u kn/m ² NKP-a	Nadnevak sklapanja ugovora
1	3542/1	Glina	PP	400,00 m ²	9.600,00	24,00	18.3.2021.
2	365	Petrinja	PP	252,75 m ²	3.600,00	14,24	26.4.2021.
3	1700/2	Petrinja	PP	235,00 m ²	4.500,00	19,15	13.10.2020.

Podaci s Portala e-Nekretnine (2021), cijene zakupa su bez PDV-a

Nadalje je potrebno izvršiti međuvremensko izjednačenje cijena zakupa poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, za transakcije koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja:

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj	K.č.br.	K.o.	Ukupna površina	Mjesečna cijena zakupa u kn/m ² NKP-a	Nadnevak sklapanja ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena mjesečna cijena zakupa u kn/m ²
1	3542/1	Glina	400,00 m ²	24,00	18.3.2021.	115,71	122,17	1,06	25,34
2	365	Petrinja	252,75 m ²	14,24	26.4.2021.	122,17	122,17	1,00	14,24
3	1700/2	Petrinja	235,00 m ²	19,15	13.10.2020.	119,45	122,17	1,02	19,58

* Državni zavod za statistiku (2021), Indeksi cijena stambenih objekata

Nadalje je izvršena statistička analiza i proračun:

STATISTIČKA ANALIZA I PRORAČUN

Redni broj	K.č.br.	K.o.	Ukupna površina	Mjesečna cijena zakupa u kn/m ² NKP-a	Među-vremenski izjednačena mjesečna cijena zakupa u kn/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	3542/1	Glina	400,00 m ²	24,00	25,34	28,48%	5,62	31,55
2	365	Petrinja	252,75 m ²	14,24	14,24	-27,78%	-5,48	30,02
3	1700/2	Petrinja	235,00 m ²	19,15	19,58	-0,70%	-0,14	0,02

Prosjek (C_{pr}): **19,72**

Standardno odstupanje (\pm): 4,53 22,97%

Pravilo dva-sigma (\pm): 9,06

Izvršena je provjera odstupanja:

PROVJERA Odstupanja

Redni broj	K.č.br.	K.o.	Pojedinačno odstupanje od prosjeka (< 30 %)	Odstupanje od pravila 2-sigma
1	3542/1	Glina	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2	365	Petrinja	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
3	1700/2	Petrinja	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

Odstupanja su u dozvoljenim granicama te je proračun ispravan.

Prosječna jedinična vrijednost mjesečnog zakupa poslovne hale i prodavaonice iznosi:

19,72 kn/m²

Koeficijent prilagodbe za predmetnu nekretninu (lokacija, mikrolokacija, veličina, uređenje i opremljenost prostora) iznosi:

1,0

Usvojena jedinična vrijednost mjesečnog zakupa poslovne hale i prodavaonice iznosi:

19,72 kn/m²

Usvojena vrijednost mjesečnog zakupa poslovne hale iznosi:

$853 \text{ m}^2 \times 19,72 \text{ kn/m}^2 = 16.821,16 \text{ kn}$ odnosno zaokruženo 16.820 kn

Usvojena vrijednost mjesečnog zakupa prodavaonice iznosi:

$$150 \text{ m}^2 \times 19,72 \text{ kn/m}^2 = 2.958,00 \text{ kn odnosno zaokruženo } 2.960 \text{ kn}$$

5.6.3. PROCJENA JEDINIČNE CIJENE MJESEČNOG NAJMA APARTMANSKE KUĆE POREDBENOM METODOM

IZVADAK IZ ZBIRKE CIJENA NAJMA STANOVA/APARTMANA

Redni broj	K.č.br.	K.o.	Vrsta nekretnine	Ukupna površina	Mjesečna cijena najma u kn	Mjesečna cijena najma u kn/m ² NKPa	Nadnevak sklapanja ugovora
1	461/1	Petrinja	S	40,00 m ²	700,00	17,50	23.3.2021.
2	3810	Petrinja	S	45,00 m ²	1.200,00	26,67	23.3.2021.
3	2023/2	Petrinja	S	45,00 m ²	900,00	20,00	1.3.2021.
4	2646/16	Petrinja	S	59,83 m ²	1.500,00	25,07	23.2.2021.
5	1918	Petrinja	S	56,50 m ²	1.000,00	17,70	29.5.2019.
6	1918	Petrinja	S	50,00 m ²	750,00	15,00	19.12.2018.
7	1918	Petrinja	S	56,50 m ²	1.200,00	21,24	4.5.2018.

Podaci s Portala e-Nekretnine (2021)

Nadalje je potrebno izvršiti međuvremensko izjednačenje cijena najma poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, za transakcije koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja:

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Redni broj	K.č.br.	K.o.	Ukupna površina	Mjesečna cijena najma u kn/m ² NKP-a	Nadnevak sklapanja ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena mjesečna cijena najma u kn/m ²
1	461/1	Petrinja	40,00 m ²	17,50	23.3.2021.	115,71	122,17	1,06	18,48
2	3810	Petrinja	45,00 m ²	26,67	23.3.2021.	115,71	122,17	1,06	28,16
3	2023/2	Petrinja	45,00 m ²	20,00	1.3.2021.	115,71	122,17	1,06	21,12
4	2646/16	Petrinja	59,83 m ²	25,07	23.2.2021.	115,71	122,17	1,06	26,47
5	1918	Petrinja	56,50 m ²	17,70	29.5.2019.	102,24	122,17	1,19	21,15
6	1918	Petrinja	50,00 m ²	15,00	19.12.2018.	102,00	122,17	1,20	17,97
7	1918	Petrinja	56,50 m ²	21,24	4.5.2018.	98,94	122,17	1,23	26,23

* Državni zavod za statistiku (2021), Indeksi cijena stambenih objekata

Nadalje je izvršena statistička analiza i proračun:

STATISTIČKA ANALIZA I PRORAČUN

Redni broj	K.č.br.	K.o.	Ukupna površina	Mjesečna cijena najma u kn/m ² NKP-a	Međuvremenski izjednačena mjesečna cijena najma u kn/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	461/1	Petrinja	40,00 m ²	17,50	18,48	-18,94%	-4,32	18,64
2	3810	Petrinja	45,00 m ²	26,67	28,16	23,52%	5,36	28,74
3	2023/2	Petrinja	45,00 m ²	20,00	21,12	-7,36%	-1,68	2,82
4	2646/16	Petrinja	59,83 m ²	25,07	26,47	16,13%	3,68	13,52
5	1918	Petrinja	56,50 m ²	17,70	21,15	-7,22%	-1,65	2,71
6	1918	Petrinja	50,00 m ²	15,00	17,97	-21,18%	-4,83	23,31
7	1918	Petrinja	56,50 m ²	21,24	26,23	15,05%	3,43	11,77

Prosjeak (C_{pr}): **22,79**

Standardno odstupanje (±): 3,81 16,71%

Pravilo dva-sigma (±): 7,62

Izvršena je provjera odstupanja:

PROVJERA ODSTUPANJA

Redni broj	K.č.br.	K.o.	Pojedinačno odstupanje od prosjeka (< 30 %)	Odstupanje od pravila 2-sigma
1	461/1	Petrinja	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2	3810	Petrinja	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
3	2023/2	Petrinja	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
4	2646/16	Petrinja	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
5	1918	Petrinja	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
6	1918	Petrinja	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
7	1918	Petrinja	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

Odstupanja su u dozvoljenim granicama te je proračun ispravan.

Prosječna jedinična vrijednost mjesečnog najma apartmanske kuće iznosi:

22,79 kn/m²

Koeficijent prilagodbe za predmetnu nekretninu (lokacija, mikrolokacija, veličina, uređenje i opremljenost prostora) iznosi:

1,0

Usvojena jedinična vrijednost mjesečnog najma apartmanske kuće iznosi:

22,79 kn/m²

Usvojena vrijednost mjesečnog najma apartmanske kuće iznosi:

194 m² x 22,79 kn/m² = 4.421,26 kn odnosno zaokruženo 4.420 kn

5.6.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI POSLOVNE HALE PRIHODOVNOM METODOM

FK MATRICA

			A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	uporabivost u potpunosti dugoročno dana/osigurana	- optimalna lokacija* - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja - puna stabilnost - puna uporabivost - daljnje korištenje nije smanjeno
	2	uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	- dobra lokacija* - redovita potražnja za vrstom objekta - mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura - dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja - puna stabilnost - puna još dobra uporabivost - daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	uporabivost smanjena, ali srednjeročno dana/osigurana	- srednja lokacija* - još postoji potražnja za vrstom objekta - dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura - prosječno oblikovanje - prosječna prostorna organizacija - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja - smanjena stabilnost - prosječna uporabivost - daljnje korištenje smanjeno
	4	uporabivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija* - mala potražnja za vrstom objekta - bogata ponuda	dovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija - mala fleksibilnost	- jasna oštećenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	uporabivost kratkoročno dana/osigurana	- nezadovoljavajuća lokacija* - jedva postoji/ ne postoji potražnja za vrstom objekta - velika ponuda	nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - nedovoljna prostorna organizacija - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja - smanjena stabilnost - nedovoljna uporabivost - daljnje korištenje samo kratkoročno

	A	B	C
ODABIR	3	3	3
FK	3		

IZRAČUN KAMATNE STOPE

kamatna stopa na nekretnine	Prilog 13. Pravilnika	6,0 %
položaj nekretnine	dobar, prosječni rizici	0,0 %
kvaliteta građevine	prosječna	0,0 %
gospodarska situacija	loša	0,5 %
razvojni potencijal nekretnine	ne postoji	0,0 %
UKUPNO:		6,5 %

IZRAČUN VRIJEDNOSTI

Tečaj EUR-a	HNB 26.10.2021.	7,52 kn/€
Mjesečni prihod		16.820 kn
Troškovi održavanja	15 % vrijednosti prihoda	2.523 kn
Ukupni godišnji prihod		171.564 kn
Kamatna stopa		6,5 %
Starost građevine	G	30 god.
Održivi vijek korištenja	OVK (Prilog 9.)	60 god.
Relativna starost	G / OVK	50 %
Faktor korištenja (FK)	FK matrica (Prilog 10.)	3,0
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja	OOVK (Prilog 10.)	44 %
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u godinama	OOVK (Prilog 10.)	26 god.
Multiplikator	Prilog 14.	12,39
Vrijednost poslove hale	u kunama	2.125.678 kn
Vrijednost poslove hale	u kunama, zaokruženo	2.130.000 kn
Vrijednost poslove hale	u eurima	283.244 €

Procijenjena vrijednost predmetne poslovne hale po prihodovnoj metodi koja bi bila u takvom stanju da donosi prihod prema ulaznim parametrima iznosi :

2.125.678 kn

Nekretnina koja je predmet procjene pretrpjela je značajna oštećenja oštećenja u petrinjskom potresu koji se dogodio 29. prosinca 2020. godine. Na nekretnini je također potrebno izvršiti određene završne radove neovisno o oštećenjima izazvanima potresom.

Troškovi izvedbe poboljšanja koji bi doveli predmetnu nekretninu u stanje da bude usporediva sa stanjem poredbenih nekretnina na području istog cjenovnog bloka prije potresa procijenjuju se na:

2.200 kn/m²

Procijenjena vrijednost poslovne hale po prihodovnoj metodi umanjeno za troškove poboljšanja:

2.125.678 kn - (2.200 kn/m² x 853 m²) = 249.078 kn

5.6.5. PROCJENA VRIJEDNOSTI APARTMANSKE KUĆE PRIHODOVNOM METODOM

FK MATRICA

			A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	uporabivost u potpunosti dugoročno dana/osigurana	- optimalna lokacija* - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja - puna stabilnost - puna uporabivost - daljnje korištenje nije smanjeno
	2	uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	- dobra lokacija* - redovita potražnja za vrstom objekta - mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura - dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja - puna stabilnost - puna još dobra uporabivost - daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	uporabivost smanjena, ali srednjeročno dana/osigurana	- srednja lokacija* - još postoji potražnja za vrstom objekta - dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura - prosječno oblikovanje - prosječna prostorna organizacija - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja - smanjena stabilnost - prosječna uporabivost - daljnje korištenje smanjeno
	4	uporabivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija* - mala potražnja za vrstom objekta - bogata ponuda	dovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija - mala fleksibilnost	- jasna oštećenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	uporabivost kratkoročno dana/osigurana	- nezadovoljavajuća lokacija* - jedva postoji/ ne postoji potražnja za vrstom objekta - velika ponuda	nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - nedovoljna prostorna organizacija - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja - smanjena stabilnost - nedovoljna uporabivost - daljnje korištenje samo kratkoročno

	A	B	C
ODABIR	3	3	3
FK	3		

IZRAČUN KAMATNE STOPE

kamatna stopa na nekretnine	Prilog 13. Pravilnika	5,0 %
položaj nekretnine	loš, povećani rizici	1,0 %
kvaliteta građevine	prosječna	0,0 %
gospodarska situacija	loša	0,5 %
razvojni potencijal nekretnine	ne postoji	0,0 %
UKUPNO:		6,5 %

IZRAČUN VRIJEDNOSTI

Tečaj EUR-a	HNB 26.10.2021.	7,52 kn/€
Mjesečni prihod		4.420 kn
Troškovi održavanja	15 % vrijednosti prihoda	663 kn
Ukupni godišnji prihod		45.084 kn
Kamatna stopa		6,5 %
Starost građevine	G	30 god.
Održivi vijek korištenja	OVK (Prilog 9.)	80 god.
Relativna starost	G / OVK	38 %
Faktor korištenja (FK)	FK matrica (Prilog 10.)	3,0
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja	OOVK (Prilog 10.)	47 %
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u godinama	OOVK (Prilog 10.)	38 god.
Multiplikator	Prilog 14.	13,98
Vrijednost apartmanske kuće	u kunama	630.274 kn
Vrijednost apartmanske kuće	u kunama, zaokruženo	630.000 kn
Vrijednost apartmanske kuće	u eurima	83.777 €

Procijenjena vrijednost predmetne apartmanske kuće po prihodovnoj metodi koja bi bila u takvom stanju da donosi prihod prema ulaznim parametrima iznosi :

630.274 kn

Nekretnina koja je predmet procjene nije pretrpjela značajnija oštećenja oštećenja u petrinjskom potresu koji se dogodio 29. prosinca 2020. godine. No na nekretnini je potrebno izvršiti određene završne radove neovisno o oštećenjima izazvanima potresom.

Troškovi izvedbe poboljšanja koji bi doveli predmetnu nekretninu u stanje da bude usporediva sa stanjem poredbenih nekretnina na području istog cjenovnog bloka prije potresa procijenjuju se na:

750 kn/m²

Procijenjena vrijednost apartmanske kuće po prihodovnoj metodi umanjeno za troškove poboljšanja:

$$630.274 \text{ kn} - (750 \text{ kn/m}^2 \times 194 \text{ m}^2) = 484.774 \text{ kn}$$

5.6.6. PROCJENA VRIJEDNOSTI PRODAVAONICE PRIHODOVNOM METODOM

FK MATRICA

			A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	uporabivost u potpunosti dugoročno dana/osigurana	- optimalna lokacija* - velika potražnja za vrstom objekta - skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura - vrlo dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - visoka fleksibilnost	- nema oštećenja - puna stabilnost - puna uporabivost - daljnje korištenje nije smanjeno
	2	uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	- dobra lokacija* - redovita potražnja za vrstom objekta - mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura - dobro oblikovanje - dobra prostorna organizacija - dovoljna fleksibilnost	- mala oštećenja - puna stabilnost - puna još dobra uporabivost - daljnje korištenje iedva smanjeno
	3	uporabivost smanjena, ali srednjeročno dana/osigurana	- srednja lokacija* - još postoji potražnja za vrstom objekta - dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura - prosječno oblikovanje - prosječna prostorna organizacija - umjerena fleksibilnost	- jasna oštećenja - smanjena stabilnost - prosječna uporabivost - daljnje korištenje smanjeno
	4	uporabivost ograničeno dana/osigurana	- umjerena lokacija* - mala potražnja za vrstom objekta - bogata ponuda	dovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - umjerena prostorna organizacija - mala fleksibilnost	- jasna oštećenja - smanjena stabilnost - smanjena uporabivost - daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	uporabivost kratkoročno dana/osigurana	- nezadovoljavajuća lokacija* - jedva postoji/ ne postoji potražnja za vrstom objekta - velika ponuda	nedovoljna infrastruktura - umjereno oblikovanje - nedovoljna prostorna organizacija - bez fleksibilnosti	- znatna oštećenja - smanjena stabilnost - nedovoljna uporabivost - daljnje korištenje samo kratkoročno

	A	B	C
ODABIR	3	3	3
FK	3		

IZRAČUN KAMATNE STOPE

kamatna stopa na nekretnine	Prilog 13. Pravilnika	6,0 %
položaj nekretnine	loš, povećani rizici	0,5 %
kvaliteta građevine	prosječna	0,0 %
gospodarska situacija	loša	0,5 %
razvojni potencijal nekretnine	ne postoji	0,0 %
UKUPNO:		7,0 %

IZRAČUN VRIJEDNOSTI

Tečaj EUR-a	HNB 26.10.2021.	7,52 kn/€
Mjesečni prihod		2.960 kn
Troškovi održavanja	15 % vrijednosti prihoda	444 kn
Ukupni godišnji prihod		30.192 kn
Kamatna stopa		7,0 %
Starost građevine	G	30 god.
Održivi vijek korištenja	OVK (Prilog 9.)	60 god.
Relativna starost	G / OVK	50 %
Faktor korištenja (FK)	FK matrica (Prilog 10.)	3,0
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog vijeka korištenja	OOVK (Prilog 10.)	44 %
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja u godinama	OOVK (Prilog 10.)	26 god.
Multiplikator	Prilog 14.	11,83
Vrijednost prodavaonice	u kunama	357.171 kn
Vrijednost prodavaonice	u kunama, zaokruženo	357.000 kn
Vrijednost prodavaonice	u eurima	47.473 €

Procijenjena vrijednost predmetne prodavaonice po prihodovnoj metodi koja bi bila u takvom stanju da donosi prihod prema ulaznim parametrima iznosi :

357.171 kn

Nekretnina koja je predmet procjene nije pretrpjela značajnija oštećenja oštećenja u petrinjskom potresu koji se dogodio 29. prosinca 2020. godine. No na nekretnini je potrebno izvršiti određene završne radove neovisno o oštećenjima izazvanima potresom.

Troškovi izvedbe poboljšanja koji bi doveli predmetnu nekretninu u stanje da bude usporediva sa stanjem poredbenih nekretnina na području istog cjenovnog bloka prije potresa procjenjuju se na:

300 kn/m²

Procijenjena vrijednost prodavaonice po prihodovnoj metodi umanjeno za troškove poboljšanja:

$$357.171 \text{ kn} - (300 \text{ kn/m}^2 \times 150 \text{ m}^2) = 312.171 \text{ kn}$$

6. ZAKLJUČAK O VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Tržišna vrijednost nekretnina, poslovnog kompleksa stečajnog dužnika LIATRIS-JELEN PLAST d.o.o. u stečaju, Petrinja, Milana Nemičića 2, desni odvojak 3, u naravi građevinska zemljišta upisana u zk.ul.br. 8256 (zk.č.br. 3735/13), zk.ul.br. 9331 (zk.č.br. 3722/17, 3722/18, 3722/19, 3722/20, 3722/21, 3723/19, 3724/1, 3725/1, 3728/1, 3735/7, 3735/1, 3735/12, 3735/16, 3735/17 i 3736/13), zk.ul.br. 11957 (zk.č.br. 3723/1), zk.ul.br. 12375 (3724/3), zk.ul.br. 12376 (zk.č.br. 3725/3) i zk.ul.br. 12377 (zk.č.br. 3726/1, 3726/2 i 3726/3), sve k.o. Petrinja, ukupne površine 10.890 m², te poslovna hala, apartmanska kuća i prodavaonica, procijenjuje se na:

	Vrijednost kn
GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA	289.891,80
POSLOVNA HALA	249.078,00
APARTMANSKA KUĆA	484.774,00
PRODAVAONICA	312.171,00
Ukupna tržišna vrijednost (kn):	1.335.914,80
Tržišna vrijednost (kn, zaokruženo):	1.340.000
Tržišna vrijednost (EUR, zaokruženo):	178.191

Srednji tečaj HNB-a na 26. listopada 2021. godine iznosi 1€ = 7,520005 HRK

Elaborat je izrađen u četiri primjerka od čega tri za potrebe naručitelja, a jedan ostaje u arhivi vještaka.

U Zagrebu, 26. listopada 2021. godine

Tomislav Trputac dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

7. PRILOG - DOKUMENTI



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

Broj: 4 Su-1354/2020
Zagreb, 1. veljače 2021.

R J E Š E N J E

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tomislava Trputac, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Tomislav Trputac (OIB 61376648963), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Poljička ul. 29, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Tomislav Trputac, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Tomislav Trputac
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PETRINJA
Stanje na dan: 11.10.2021. 23:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322989, PETRINJA

Broj ZK uložka: 8256

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7813/2021

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3735/13	ULICA MILANA NEMIČIĆA ZGRADA ULICA MILANA NEMIČIĆA ZGRADA ULICA MILANA NEMIČIĆA DVORIŠTE ULICA MILANA NEMIČIĆA			519 136 20 363	
		UKUPNO:			519	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 LIATRIS-JELEN PLAST D.O.O. U STEČAJU, OIB: 13063417744, MILANA NEMIČIĆA 2, DESNI ODVOJAK, 44250 PETRINJA, HRVATSKA	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-12078/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BR. ST-1560/2017 06.11.2020	na 2 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.10.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PETRINJA
Stanje na dan: 11.10.2021. 23:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322989, PETRINJA

Broj ZK uložka: 9331

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7813/2021

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3722/17	MRZLO POLJE ORANICA MRZLO POLJE			330 330	
2.	3722/18	MRZLO POLJE ORANICA MRZLO POLJE			363 363	
3.	3722/19	OSTALO ZEMLJIŠTE ORANICA			20 20	
4.	3722/20	OSTALO ZEMLJIŠTE ORANICA			187 187	
5.	3722/21	U RESNI ORANICA U RESNI			3 3	
6.	3723/19	KOD ŠTREKE ORANICA KOD ŠTREKE JARAK KOD ŠTREKE			19 3 16	
7.	3724/1	OSTALO ZEMLJIŠTE INDUSTRIJSKO DVORIŠTE			4810 4810	
8.	3725/1	U RESNI ORANICA U RESNI			332 332	
9.	3728/1	ODVOJAK PARTIZANSKE ULICE ZGRADA ODVOJAK PARTIZANSKE ULICE			536 536	
10.	3735/7	U RESNI ORANICA U RESNI			539 539	
11.	3735/11	U RESNI ORANICA U RESNI			183 183	
12.	3735/12	OSTALO ZEMLJIŠTE PARKIRALIŠTE			420 420	
13.	3735/16	U RESNI ORANICA U RESNI			363 363	
14.	3735/17	U RESNI			327	

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
		ORANICA U RESNI			327	
15.	3736/13	U RESNI			198	
		ORANICA U RESNI			198	
		UKUPNO:			8630	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
LIATRIS-JELEN PLAST D.O.O. U STEČAJU, OIB: 13063417744, MILANA NEMIČIĆA 2, DESNI ODVOJAK, 44250 PETRINJA, HRVATSKA		
2.1	Zaprimljeno 18. studenog 2013. broj Z-2864/2013 Na temelju odredbe članka 21. Zakona o izvlaštenju, zabilježuje se postupak nepotpunog izvlaštenja na čest.br. 3723/1 u A.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-12078/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BR. ST-1560/2017 06.11.2020	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.10.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PETRINJA
Stanje na dan: 11.10.2021. 23:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322989, PETRINJA

Broj ZK uložka: 11957

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7813/2021

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3723/1	KOD ŠTREKE ORANICA KOD ŠTREKE JARAK KOD ŠTREKE			1025 861 164	Pripis iz uložka 9331
		UKUPNO:			1025	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 LIATRIS-JELEN PLAST D.O.O. U STEČAJU, OIB: 13063417744, MILANA NEMIČIĆA 2, DESNI ODVOJAK, 44250 PETRINJA, HRVATSKA	
2.1	Zaprimljeno 18. studenog 2013. broj Z-2864/2013 Na temelju odredbe članka 21. Zakona o izvlaštenju, zabilježuje se postupak nepotpunog izvlaštenja na čest.br. 3723/1 u A.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-12078/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BR. ST-1560/2017 06.11.2020	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.	8.1 Zaprimljeno 19. veljače 2014. Z-396/2014 Na temelju pravomoćnog Rješenja Službe za društvene djelatnosti i imovinsko-pravne poslove od 12. prosinca 2013. godine i kopije katastarskog plana iz Elaborata nepotpunog izvlaštenja pohranjenog pod Z-1130/2013, uknjižuje se pravo služnosti radi izgradnje kanalizacijske mreže-novoplanirane dionice kolektora i sekundarnih kanala u sklopu slivova 1,9,10,11,12 i 14 u Petrinji, na čest. br. 3723/1 u A u površini služnosti od 34 m2, pojas širine 4 m presijeca čitavu česticu u smjeru istok zapad na udaljenosti od cca 2 m južno od sjeverne međe sa zk. čest. 3723/18, za korist: PRIVREDA D.O.O., OIB: 12266526926, BRAĆE HANŽEK 19, 44250 PETRINJA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.10.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PETRINJA
Stanje na dan: 11.10.2021. 23:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322989, PETRINJA

Broj ZK uložka: 12375

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7813/2021

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3724/3	MILANA NEMIČIĆA DESNI ODVOJAK II			303	
		ORANICA			303	
		UKUPNO:			303	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 266/1140 LIATRIS-JELEN PLAST D.O.O. U STEČAJU, OIB: 13063417744, MILANA NEMIČIĆA 2, DESNI ODVOJAK, 44250 PETRINJA, HRVATSKA	
3.	Suvlasnički dio: 874/1140 LIATRIS-JELEN PLAST D.O.O. U STEČAJU, OIB: 13063417744, MILANA NEMIČIĆA 2, DESNI ODVOJAK, 44250 PETRINJA, HRVATSKA	
3.2	Zaprimljeno 18.05.2017.g. pod brojem Z-7885/2017 ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, na temelju članka 85. Zakona o zemljišnim knjigama na nekretninama LINI-Ž j.d.o.o.	na 3 (3.1)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-12078/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BR. ST-1560/2017 06.11.2020	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.10.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PETRINJA
Stanje na dan: 11.10.2021. 23:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322989, PETRINJA

Broj ZK uložka: 12376

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7813/2021

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3725/3	MILANA NEMIČIĆA DESNI ODVOJAK II ORANICA			196 196	
		UKUPNO:			196	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 196/1416 LIATRIS-JELEN PLAST D.O.O. U STEČAJU, OIB: 13063417744, MILANA NEMIČIĆA 2, DESNI ODVOJAK, 44250 PETRINJA, HRVATSKA	
3.	Suvlasnički dio: 1220/1416 LIATRIS-JELEN PLAST D.O.O. U STEČAJU, OIB: 13063417744, MILANA NEMIČIĆA 2, DESNI ODVOJAK, 44250 PETRINJA, HRVATSKA	
3.2	Zaprimljeno 18.05.2017.g. pod brojem Z-7885/2017 ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, na temelju članka 85. Zakona o zemljišnim knjigama na nekretninama LINI-Ž j.d.o.o.	na 3 (3.1)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-12078/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BR. ST-1560/2017 06.11.2020	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.10.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PETRINJA
Stanje na dan: 11.10.2021. 23:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 322989, PETRINJA

Broj ZK uložka: 12377

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7813/2021

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3726/1	MILANA NEMIČIĆA DESNI ODVOJAK II ORANICA			103 103	
2.	3726/2	MILANA NEMIČIĆA DESNI ODVOJAK II ORANICA			109 109	
3.	3726/3	MILANA NEMIČIĆA DESNI ODVOJAK II KANAL			5 5	
		UKUPNO:			217	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 260/5008 LIATRIS-JELEN PLAST D.O.O. U STEČAJU, OIB: 13063417744, MILANA NEMIČIĆA 2, DESNI ODVOJAK, 44250 PETRINJA, HRVATSKA	
3.	Suvlasnički dio: 4748/5008 LIATRIS-JELEN PLAST D.O.O. U STEČAJU, OIB: 13063417744, MILANA NEMIČIĆA 2, DESNI ODVOJAK, 44250 PETRINJA, HRVATSKA	
3.2	Zaprimljeno 18.05.2017.g. pod brojem Z-7885/2017 ZABILJEŽBA, TUŽBA RADI POBIJANJA DUŽNIKOVIH PRAVNIH RADNJI, na temelju članka 85. Zakona o zemljišnim knjigama na nekretninama LINI-Ž j.d.o.o.	na 3 (3.1)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 10.11.2020.g. pod brojem Z-12078/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE BR. ST-1560/2017 06.11.2020	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.10.2021.

REPUBLIKA HRVATSKA

OPĆINA PETRIŃJA

SEKRETARIJAT ZA PRIVREDU I INSPEKCIJSKE POSLOVE

Broj: 361-03-91-01-91

UP-I-2164-06-03/3-91-4

Petrinja, 03. 08. 1991.

82/91

Sekretarijat za privrodu i inspeksijske poslove Općine Petrinja, na temelju člana 29. Zakona o izgradnji objekata ("NN" Br. 34/86 i člana 202. i 206. Zakona o općem upravnom postupku, a na zahtjev ČIČIĆ DRAGANA iz Petrinje, Partizanska br. 1, izdaje sljedeću

GRADJEVINSKU DOZVOLU

1. Odobrava se ČIČIĆ DRAGANU iz Petrinje, Odv. Partizanske br. 1 gradjenje - legalizacija objekta radničkog restorana i poslovnog prostora /banki/ sa plinskom stanicom i spremnikom za gorivo, površine objekta 32,50 x 16,50 m i plinske stanice 5,70 x 2,00 m, na kčbr. 3724/1 i 3708/1, k.o. Petrinja u Petrinji, Odv. Partizanska 1, a prema projektu izradjenom od strane APB Petrinja broj Z-1075, Z-1062, Mapa I, Mapa II, Mapa III, Mapa IV, Z-1075 Mapa VII, Mapa VIII.

2. Gradjevinski pravac objekta biti će pravac restorana i plinske stanice biti će postojeći pravci /lokacije/ ucrtani od strane Zavoda za katastar na kćijama katastarskog plana.

Nagib jedne krovne plohe biti će prema istoku, a druga prema zapadu, a pristup u objekat biti će sa istočne i južne strane.

3. Izvodjač radova je dužan prijaviti dan otpočinjanja radova i to osam dana ranije.

4. Nakon završetka radova, a prije useljenja u objekat vlasnik je dužan ishoditi uporabnu dozvolu.

5. Za potrebe objekta obavezno je izvesti priključak na gradsku kanalizaciju.

6. U objektu će biti vodovodna, kanalizaciona mreža i električna instalacija.

7. Svi troškovi nastali eventualnim izmicanjem nadzemnih i podzemnih instalacija padaju na teret investitora.

8. Ova gradjevinska dozvola vrijedi dvije godine od pravomoćnosti i više se ne može produžiti ukoliko se ne započne sa gradjenjem.

9. Za sve što eventualno nije ili eventualno neće biti regulirano ovom gradjevinskom dozvolom primjenjivati će se opće i posebne odredbe zakona i propisa iz područja navedene djelatnosti.

Obrazloženje

ČIČIĆ DRAGAN iz Petrinje, Odv. Partizanska br. 1 podnio je zahtjev za izdavanje gradjevinske dozvole za gradjenje - legalizaciju objekta radničkog restorana i poslovnog prostora /banki/ sa plinskim i spremnikom za gorivo.

Uz zahtjev priloženo je 3 primjerka projekta objekta izradjenog na osnovi izdanih uvjeta za gradjenje br. 350-05/90-01/359,2164-06-03/3-90-7 od 12.02.1991.g.

R E P U B L I K A H R V A T S K A

OPĆINA PETRINJA

SEKRETARIJAT ZA PRIVREDU I INSPEKCIJSKE POSLOVE

Broj:361-03/91-01/90

UP-I-2164-06-03/3-91-4

Petrinja, 02.03.1991.

27/91

Sekretarijat za privredu i inspeksijske poslove Općine Petrinja, temeljem člana 29. Zakona o izgradnji objekata /"NN" SRH br. 54/86/ i člana 202. i 206. Zakona o općem upravnom postupku, a na zahtjev ČIČIĆ DRAGANA iz Petrinje, Odv. Partizanske br. 1, izdaje sljedeću

GRADJEVINSKU DOZVOLU

P41 + 20T

1. Odobrava se ČIČIĆ DRAGANU iz Petrinje Odv. Partizanske br. 1 gradjenje - legalizacija objekta garsonjera za samostalno stanovanje jednokatnog objekta sa potkrovljem, veličine 12,00 x 6,55 + 4,25 x 1,30 m, na kčhr. 3735/12, 3735/13, k.o. Petrinja u Petrinji, Odv. Partizanske br. 1, a prema projektu izrađenom od strane APB Petrinja br. Z-1075 Mapa VII, Mapa VII-E.

2. Gradjevinski pravac objekta biti će pravac objekta biti će postojeći pravac udaljen 3,00 m od desne medije na 2,00 m od objekta trgovine.

Nagib jedne krovne plohe biti će prema sjeveru, a druga prema jugu, a pristup u objekat biti će s sjeverne strane gledano s ulice.

3. Izvođač radova je dužan prijaviti dan otpočinjanja radova i to osam dana ranije.

4. Nakon završetka radova, a prije uselenja u objekat vlasnik je dužan ishoditi uporabnu dozvolu.

5. Za potrebe objekta obavezno je osigurati priključak na gradsku kanalizacionu mrežu.

6. U objektu će biti vodovodna, kanalizaciona mreža i električna instalacija.

7. Svi troškovi nastali eventualnim izmicanjem nadzemnih i podzemnih instalacija padaju na teret investitora.

8. Ova gradjevinska dozvola vrijedi dvije godine od pravomoćnosti i više se ne može produžiti ukoliko se ne započne sa gradjenjem.

9. Za sve što eventualno nije ili eventualno neće biti regulirano ovom gradjevinskom dozvolom primjenjivat će se opća i posebne odredbe zakona i propisa iz područja navedene djelatnosti.

O b r a z l o ž e n j e

ČIČIĆ DRAGAN iz Petrinje, Odv. Partizanske br. 1 podnio je zahtjev za izdavanje gradjevinske dozvola za gradjenje - legalizaciju jednokatnog objekta sa potkrovljem - garsonjere za samostalno stanovanje.

Uz zahtjev priloženo je 4 primjerka projekta objekta izrađenog na osnovi izdanih uvjeta za gradjenje broj 350-05/90-01/360, 2164-06-03/3-90-7 od 03.02.1991.

REPUBLIKA HRVATSKA

OPĆINA PETRIŃJA

SEKRETARIJAT ZA PRIVREDU I INSPEKCIJSKE POSLOVE

Klasa: 361-03/91-01/89

UP-I-2164-06-03/3-91-3

Petrinja, 03.05.1991.

Sekretarijat za privredu i inspeksijske poslove Općine Petrinja na temelju člana 29. Zakona o izgradnji objekata /"NN" br. 54/86/ i člana 202. i 206 Zakona o općem upravnom postupku, a na zahtjev ČIČIĆ DRAGANA iz Petrinje, Odv. Partizanske br. 1

GRADJEVINSKU DOZVOLU

1. Odohrava se ČIČIĆ DRAGANU iz Petrinje, Odv. Partizanske br. 1 gradjenje - legalizaciju objekta trgovine, veličine: 9,93 x 7,60 + 10,27 x 6,00 + 1,50 + 2,50 m x 8,27, na kčbr. 3773/13 k.o. Petrinja, u Petrinji, Odv. Partizanske br. 1, a prema projektu izradjenom od strane APB Petrinja br. Z-1075 Mapa VI i Mapa VI-E.

2. Gradjevinski pravac objekta biti će postojeći pravac udaljen 1,00 m od kčbr. 4280/9 i bez otvora na toj strani i na 2,00 m od objekta sa samsačko stanovanje.

Nagib jedne krovne plohe biti će prema istoku, a druge prema zapadu sa olukom i snjegobranom prema kčbr. 4280/9.

3. Izvodjač radova je dužan prijaviti dan otpočinjanja radova i to osam dana ranije.

4. Nakon završetka radova, a prije useljenja u objekat vlasnik je dužan ishoditi uporabnu dozvolu.

5. Potrebno je objekat priključiti na gradska kanalizacijsku mrežu.

6. Svi troškovi nastali eventualnim izmicanjem nadzemnih i podzemnih instalacija padaju na teret investitora.

7. Ove gradjevinska dozvola vrijedi dvije godine od pravomoćnosti i više se ne može produžiti ukoliko se ne započene sa gradjenjem.

8. Za sve što eventualno nije ili eventualno neće biti regulirano ovom gradjevinskom dozvolom primjenjivati će se opće i posebne odredbe zakona i propisa iz područja navedene djelatnosti.

O b r a z l o ž e n j e

ČIČIĆ DRAGAN iz Petrinje, Odv. Partizanske br. 1, podnio je zahtjev za izdavanje gradjevinske dozvole za gradnje - legalizaciju objekta trgovine.

Uz zahtjev priloženo je 3 primjorka projekta objekta izradjenog na osnovi izdanih uvjeta za gradjenje br. 350-05/90-01/361,2164-06-03/90-7 od 06.02.1991.godine.