

Naručitelj: REMONT NAFTNIH POSTROJENJA d.o.o. u stečaju
Božjakovina, Kralja Zvonimira 14
OIB: 49596297348

Predmet: PROIZVODNO-SKLADIŠNA POSLOVNA ZGRADA
Božjakovina, Kralja Zvonimira 14

Identifikacija: k.o. Brckovljani
zk.ul.br. 3835
zk.č.br. 3389

Površina zgrade: NGP = 2.714,16 m²

Svrha procjene: sudski stečajni postupak

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U VI/2024.G.



Tržišna vrijednost nekretnine:

2.530.000,00 EUR

Suradnica:

ŠTEFICA PREMOR, mag.ing.aedif.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 28.06.2024. g.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-738/2022
Zagreb, 13. srpnja 2022.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijs (OIB 35114636609), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Hrvoje Balijs, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 57, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balijs, 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.



Predsjednik suda
dr.sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijs
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

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

Identifikacija:	k.o.	Brckovljani
	zk.ul.br.	3835
	zk.č.br.	3389

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

Dan vrednovanja:	28.06.2024.
Dan kakvoće:	04.06.2024.
Datum očevida:	04.06.2024.
Očevid nekretnine:	izvršen u nazočnosti predstavnika Vlasnika nekretnine

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

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Ostalo

Potpisanom vještaku je predloženo sljedeće:

- mapa 4 glavnoga projekta - projekt strojarskih instalacija rekonstrukcije i prenamjene postojeće građevine na k.č.br. 3389 k.o. Brckovljani, zajedničke oznake projekta RNP - 2014, izrađena u lipnju 2014. g. po t.d. "DHT PROJEKT" d.o.o. iz Zagreba, Trg senjskih uskoka 1;
- grafički dio iz projekta evidencije vatrogasnih aparata, izrađen po T. Vlahovicek od 22.01.2021.g.
- Ovim elaboratom procjene nije obuhvaćena strojarska i druga oprema koja nije u funkciji predmetne zgrade.

1.4. Opći uvjeti

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

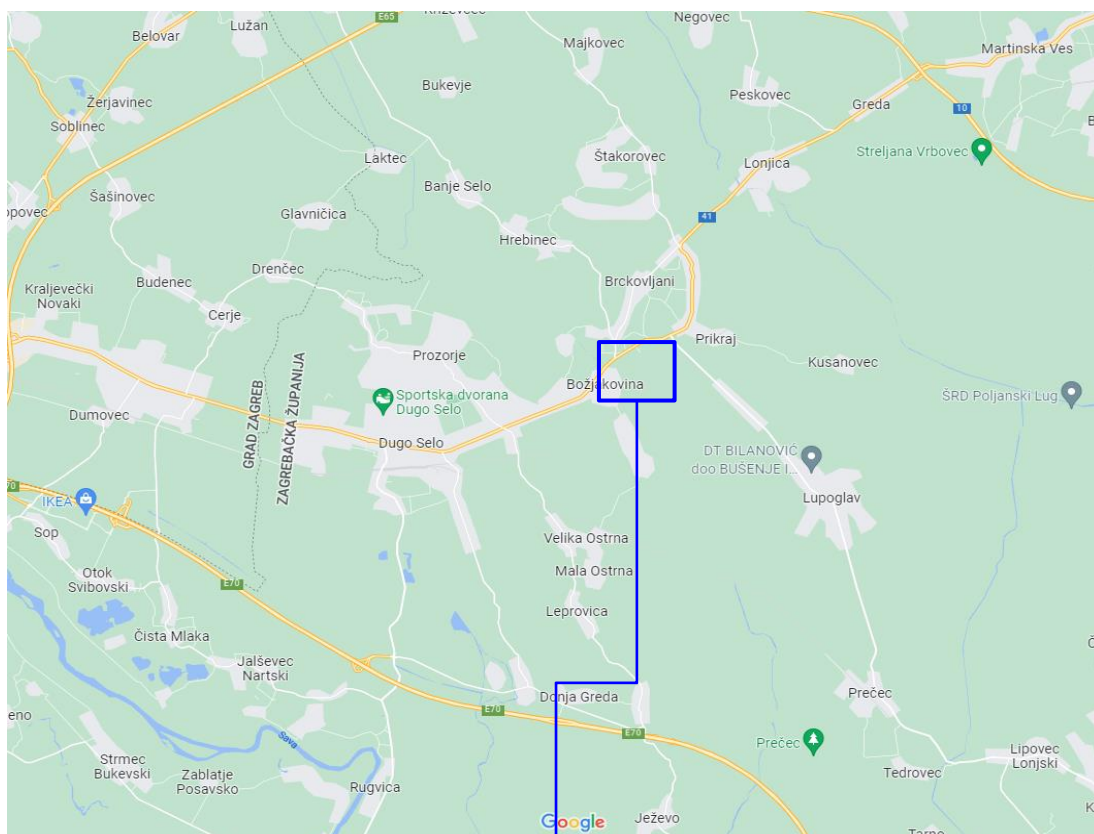
1.5. Izjava o nepristranosti

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



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



ZEMLJOPISNJA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u predočenu i pribavljenu dokumentaciju.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom izvratku iz Baze zemljišnih podataka (BZP) iskazano je:

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

Vlasnik:

2. Vlasnički dio: 1/1


REMONT NAFTNIH POSTROJENJA d.o.o. u stečaju
Božjakovina, Kralja Zvonimira 14
OIB: 49596297348

b. Katastarsko stanje

S obzirom da je predmetna čestica zemljišta sadržana u BZP-u, podaci su istoglasni, odnosno:

k.o.	Brckovljani
k.č.br.	3389

Vještaku nije predložena identifikacija čestica zemljišta u z-k. i katastarskom operatu. Identifikacija čestica zemljišta izvršena je glede raspoloživih podataka na web stranicama Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave (<https://oss.uredjenazemlja.hr>).



REPUBLIKA HRVATSKA
Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije
Državna geodetska uprava

Baza zemljišnih podataka

ZK uložak br. 3835, MB 308021 k.o.
BRCKOVLJANI

Neslužbeni izvadak Izradi izvadak

Posjedovnica I Posjedovnica II Vlastovnica Teretovnica

Broj kat. čes. **3389**

Katastarska općina 308021 BRCKOVLJANI


Adresa KRALJA ZVONIMIRA

Površina (m2) 26927

Posjedovni list **3835**

Broj detaljnog lista 35, 36

Načini uporabe





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

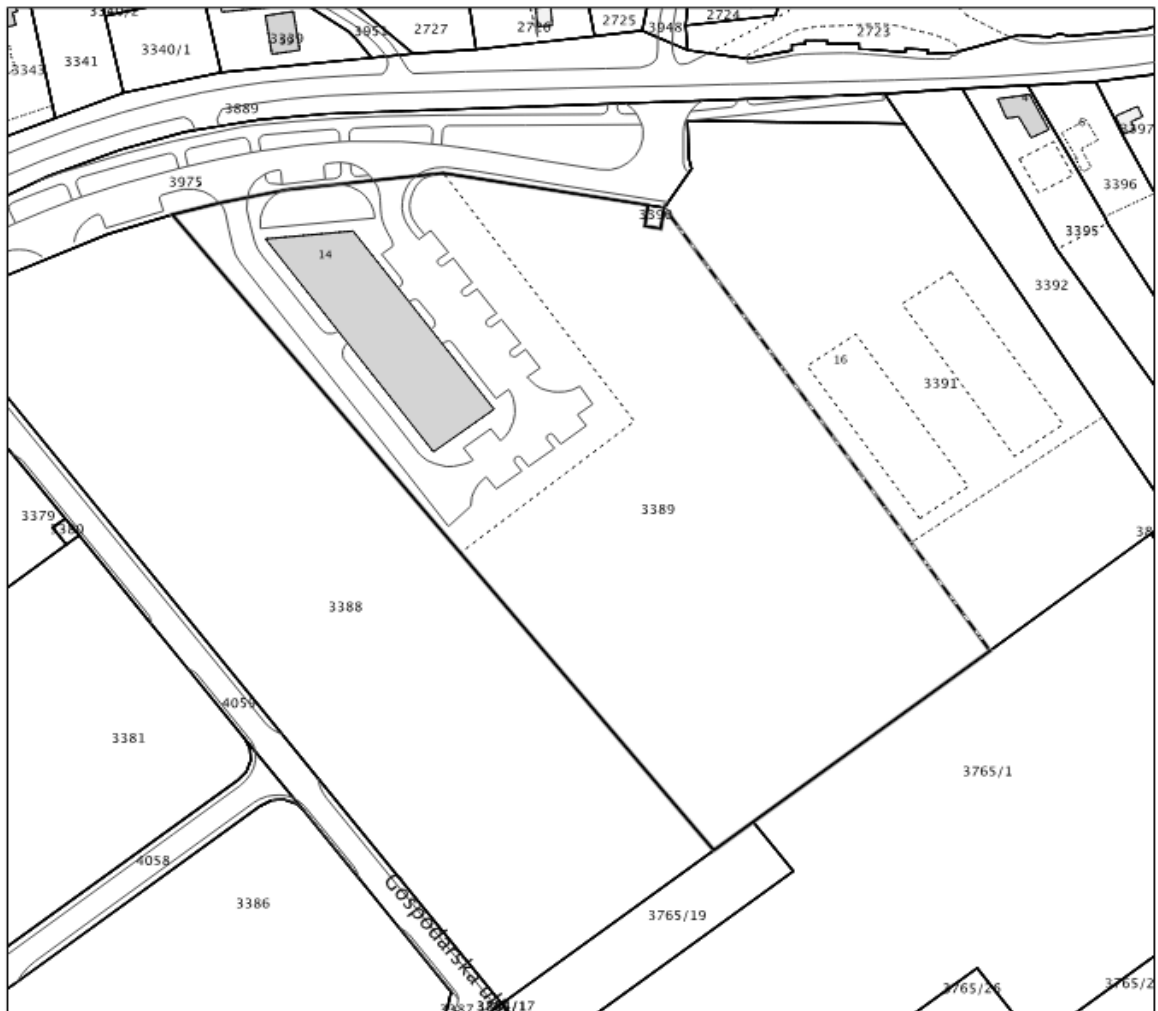
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BRCKOVLJANI
k.č.br.: 3389

Stanje na dan: 26.06.2024.

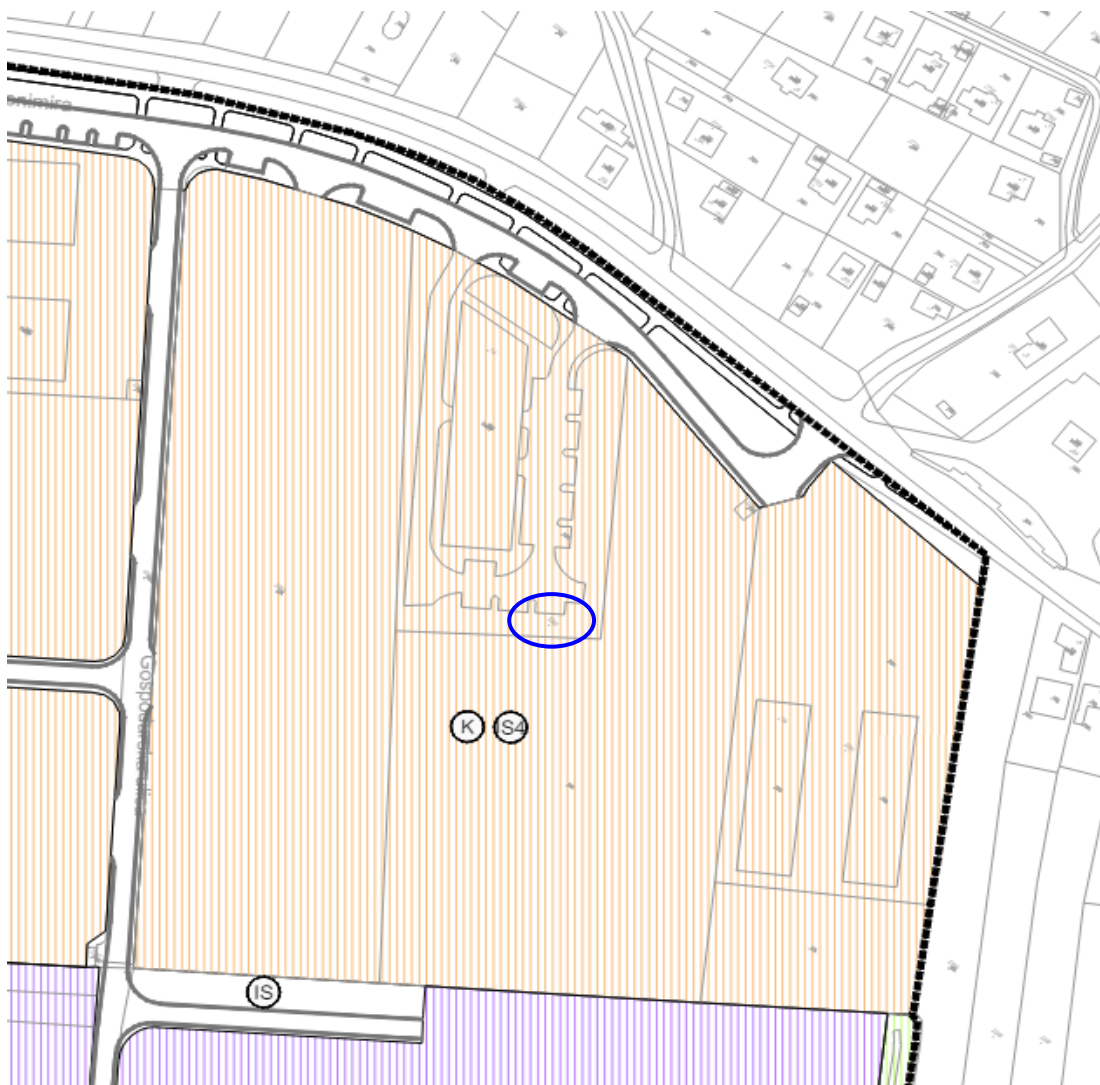
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000

Izvorno mjerilo 1:1000



PRIKAZ DIGITALNOG KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>)



IZVOD IZ II. IliD UPU ZONE GOSPODARSKE NAMJENE - 3 BOŽJAKOVINA ZA LOKACIJU NEKRETNOSTI Korištenje i namjena površina

 Predmetna čestica zemljišta


----- GRANICE OBUHVATA UPU-a

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

 GOSPODARSKA NAMJENA-PROIZVODNA

 GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA

 ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE

 POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
IS1-pročišćivač otpadnih voda,
IS2-rekreativno dvorište,
IS4-uređaji za iskorištavanje sunčeve energije

Namjena:

gospodarska namjena - poslovna (K)
površine infrastrukturnih sustava, uređaji za
iskorištavanje sunčeve energije (IS4)

OPĆINA BRCKOVLJANI
II. IZMJENE I DOPUNE
URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
Zone gospodarske namjene -3 Božjakovina

1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA

Županja:	ZAGREBAČKA
Općina:	BRCKOVLJANI
Naziv prostornog plana:	II. IZMJENE I DOPUNE UPU ZONE GOSPODARSKE NAMJENE - 3 BOŽJAKOVINA
Naziv kartografskog prikaza:	KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
Broj kartografskog prikaza:	1.
Mjerilo kartografskog prikaza:	1 : 2000
Odluka o izradi plana:	Odluka o donošenju:
Službeni glasnik Općine Brckovljani 3/21	Službeni glasnik Općine Brckovljani 3/21
Javna rasprava (datum objave):	Javna rasprava (datum objave):
09.03.2021.	od: 11.03.2021.
Pačet tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
M.P.	Općinski načelnik: Tihomir Dulac
Pravna osoba koja je izradila plan:	ARRHEO d.o.o.
Pačet pravne osobe koja je izradila plan:	Tomislavac 11, Zagreb
M.P.	Direktor: Mario Pezaj, dipl.ing.arh., ovi. arh. urbanist
Stručni tim u izradi plana:	Daniro Bateljo, dipl. arh.
Mario Pezaj, dipl.ing.arh. - ovlašten arhitekt urbanist	Vesna Varga, dipl. sociolog
Anon Varga, dipl.ing.arh. - ovlašten arhitekt urbanist	Vesna Varga, dipl. sociolog
Nada Brčić, dipl.ing.arh. - ovi. arhitektica	Ivan Šović, ing. et.
Jana Novaković, dipl.ing.arh. - ovi. arhitekt urbanist	
Željko Horvat, dipl.ing.prometa - ovlašten inženjer	
Odgovorni voditelj plana:	Mario Pezaj, dipl.ing.arh. - ovlašten arhitekt urbanist
Pačet Općinskog vijeća:	Predsjednik Općinskog vijeća:
M.P.	Stjepan Vrhovčić
Ispravnost prostornog plana s izvornikom potvrđena:	Pačet nadležnog tijela:
	M.P.

Prostorno-planski uvjeti za predmetnu česticu zemljišta:

Uvidom u grafičke prikaze važećih VII. liD PPU Općine Brckovljani i II liD. UPU Zone gospodarske namjene - 3 Božjakovina utvrđuje se da se predmetna nekretnina u cijelosti nalazi unutar zone gospodarske namjene - poslovne (K).

Kategorija zemljišta: I

2.3. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u skupu Gospodarske zone Božjakovina, na ca. 5 km udaljenosti od grada Dugog Sela, gdje se nalaze objekti javnog, društvenog i komercijalnog sadržaja. Na užem području nekretnine izgrađene su pretežito poslovne zgrade raznih namjena. Teren na lokaciji je ravan. Prometnice na lokaciji su asfaltirane i komunalno uređene. Javni gradski prijevoz - autobus, prolazi u blizini predmetne nekretnine. Ulicom uz predmetnu nekretninu položena je sljedeća komunalna infrastruktura: vodovod, kanalizacija, električna energija, plinopskrba, telefonija.

2.4. Opis nekretnine

a. Parcela

Parcela je približno pravilnoga, pravokutnog oblika, izdužena u smjeru sjeverozapad-jugoistok, djelomično ograđena. Teren je ravan. Pristup predmetnoj čestici zemljišta

b. Proizvodno-skladišna poslovna zgrada

Godina gradnje :	ca. 2006. g.
Vrsta zgrade:	samostojeća
Katnost :	prizemlje + kat
Konstruktivni elementi :	armirano betonska skeletna s ispunom od blok opeke
Temelji i nadtemelji :	armirano betonski
Hidroizolacija :	izvedena
Nosiva konstrukcija:	armirano betonska skeletna s ispunom od blok opeke
Krovna konstrukcija:	montažni predgotovljeni elementi betonske konstrukcije; pokrov limeni termo paneli
Limarija:	izvedena, pocinčana
Seizmičko osiguranje:	izvedeno
Pregradni zidovi:	opeka
Fasada :	završno obrađena termo fasadnom žbukom
Obrada podova :	keramičke pločice, industrijski pod
Obrada zidova:	ožbukani, gletani i obojeni; u sanitarnim čvorovima završno obrađeni keramičkim pločicama, djelomično neobrađeni
Obrada stropova:	ožbukani, gletani i obojeni; u dijelu spuštene stopovi tipa "armstrong" s ugrađenom usadnom rasvjetom; u proizvodno-skladišnom dijelu vidljiva konstrukcija pokrova
Vanjska stolarija:	alumijski profili ostakljeni izo staklom i PVC
Unutarnja stolarija:	alumijska i drvena, puna
Instalacije:	elektrika, vodovod, odvodnja, plinopskrba, telefonija
Klimatizacija:	sustav unutarnjih kazetnih jedinica
Grijanje i priprema PTV:	centralno plinsko s priključkom na plinsku kotlovnice
Sanitarna oprema :	keramika i PVC
Parkiralište:	u dvorištu
Održavanje :	prosječno
Korištenje :	uredski i proizvodno-skladišni prostori

c. Objekti vanjskog uređenja**Manipulativne površine**

Opis: Asfalt položen na pripremljenu podlogu.

Ulična ograda

Opis: Ograda bravavarske izvedbe.

Montažni objekti

Opis: Dva objekta montažne čelične konstrukcije učvršćena na asfaltnu podlogu, pokrivena svjetlo propusnom visokokvalitetnom ceradom.

2.5. Geometrijski podaci

a. Proizvodno-skladišna poslovna zgrada

Površine se utvrđuju glede uvida u predočenu projektnu dokumentaciju i kontrolnog pregleda na terenu u naravi.

Prizemlje h = 3,28 m - 7,80 m	NGP m2	k	KVP m2
Uredski dio			
Vjetrobran	26,15	1,00	26,15
Recepcija	31,65	1,00	31,65
Blagovaonica	63,80	1,00	63,80
Prostorija sa strujnim ormarima	11,60	1,00	11,60
Kotlovnica	18,45	1,00	18,45
Ostava	8,35	1,00	8,35
Ured	13,40	1,00	13,40
Hodnik	13,70	1,00	13,70
Čajna kuhinja	11,85	1,00	11,85
WC	10,50	1,00	10,50
Ženska garderoba	17,70	1,00	17,70
Ženski sanitarni prostor	10,00	1,00	10,00
Muška garderoba	43,70	1,00	43,70
Muški sanitarni prostor	17,65	1,00	17,65
Praonica rublja	12,00	1,00	12,00
Stubište	11,95	1,00	11,95
Ukupno:	322,45		322,45
Proizvodno-skladišni dio			
Zavarivačka radiona	34,40	0,50	17,20
Manipulativni predprostor	41,30	0,75	30,98
Mehaničarska radiona	60,00	0,50	30,00
Radni prostor	256,40	0,75	192,30
Radni prostor krana	506,00	0,75	379,50
Elektro radiona	29,00	0,50	14,50
Manipulativni radni prostor	121,50	0,50	60,75
Bravarska radiona	96,00	0,50	48,00
Strojna obrada	200,00	0,50	100,00
Alatnica	32,00	0,50	16,00
Hidraulika	51,90	0,50	25,95
Ukupno:	1.428,50		915,18
Ukupno - prizemlje:	1.750,95		1.237,63

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

b. Vanjske parkirališne i manipulativne površine

Površine se utvrđuju glede očevida nekretnine i očitavanja s DOF-a predmetne lokacije dostupnog na web stranici DGU geoportala <https://geoportal.dgu.hr>.

	NGP m2	k	KVP m2
Radne i manipulativne površine	3.287,00	0,20	657,40
Ukupno:	3.287,00		657,40

c. Rekapitulacija

	NGP m2		KVP m2
Proizvodno-skladišna poslovna zgrada	2.714,16		2.200,84
Vanjske parkirališne i manipulativne površine	3.287,00		657,40
Sveukupno:	6.001,16		2.858,24

d. Površina zemljišta

Ukupna površina zemljišta **26.927 m2**

Površina zemljišta ispod zgrade **1.887 m2**

Preostali dio zemljišta **25.040 m2**

Preostali dio zemljišta dijeli se kao što slijedi:

- Dio zemljišta koji je nužan za korištenje predmetne zgrade: ca. 32% **7.913 m2**
- Dio zemljišta koji nije nužan za korištenje predmetne zgrade: ca. 68% **17.127 m2**

2.6. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz zk. Uloška nekretnine nije evidentirana nikakva zabilježba u vezi akta za građenje i uporabu predmetne poslovne zgrade.

Vještaku je predložena sljedeća dokumentacija:

- mapa 4 glavnoga projekta - projekt strojarskih instalacija rekonstrukcije i prenamjene postojeće građevine na k.č.br. 3389 k.o. Brckovljani, zajedničke oznake projekta RNP - 2014, izrađena u lipnju 2014. g. po t.d. "DHT PROJEKT" d.o.o. iz Zagreba, Trg senjskih uskoka 1;
- grafički dio iz projekta evidencije vatrogasnih aparata, izrađen po T. Vlahovick od 22.01.2021.g.

Glede prethodno navedenog, potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi legalitet predmetne poslovne zgrade. Ovaj elaborat se izrađuje uz pretpostavku da je predmetna poslovna zgrada legalna građevina u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23).

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Projekcija rasta ekonomske aktivnosti nije se znatno promijenila u odnosu na posljednju službenu projekciju, ali su se izmijenila očekivana kretanja glavnih sastavnica BDP-a. Rizici vezani uz središnju projekciju realnoga rasta hrvatskog gospodarstva čine se blago negativni. Zbog geopolitičkih napetosti, gospodarska kretanja u međunarodnom okružju, kao i kretanja cijena sirovina i energenata, i dalje su vrlo neizvjesna. Prema navedenom ukazuju na mogućnost stagnacije i pada interesa za kupnju nekretnina, uz očekivane korekcije u vidu stagnacije cijena.

U projekcijskom razdoblju 2024.g. očekuje i nastavak postupnog smanjivanja nezaposlenosti, pri čemu bi ono moglo biti slabijeg intenziteta od rasta broja zaposlenih, što je dijelom posljedica i sve izraženijeg zapošljavanja stranih radnika. Rastu i nadalje najviše bi mogle pridonijeti državne investicije financirane iz fondova EU-a, dok bi privatne investicije mogle biti prigušene zbog rasta troškova financiranja.

Unatoč padu globalnih cijena energenata i sirovina, rizici za gospodarski rast i nadalje su naglašeni, s obzirom na neizvjesnost glede razvoja geopolitičkih nestabilnosti, naredne se godine očekuje primjetno usporavanje temeljne inflacije. Ipak, zbog izraženih bi se pritisaka s tržišta rada, kao i snažne potražnje, temeljna inflacija tijekom 2024. mogla zadržati na razini iznad 4%,

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

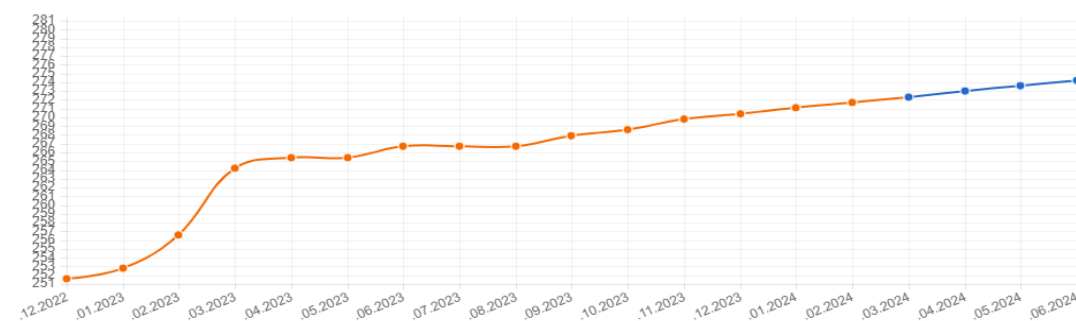
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com/>.

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 03/2024

272,3

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

3,10%

U odnosu na početak godine

0,70%

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

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

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

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

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

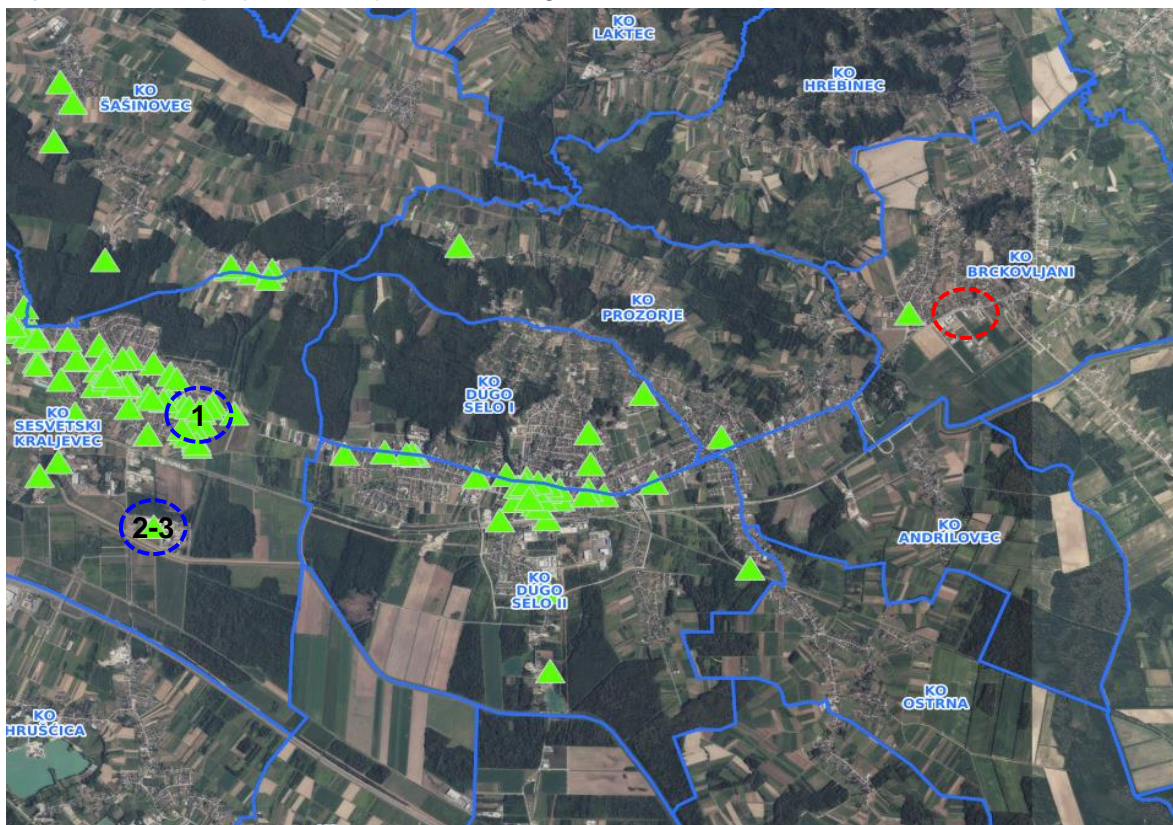
TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim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



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

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine pojednostavljenom prihodovnom metodom

4.2.1. Cijene zakupa poredbenih nekretnina

Jedinična cijena zakupa poslovnog prostora određuje se temeljem raspoloživih podataka o cijenama zakupa poslovnih prostora u registru eNekretnine.



-  Lokacija predmetne nekretnine
-  Lokacija poredbenih nekretnina

Temeljem pribavljenih podataka o cijenama zakupa, potpisani vještak je izdvojio sljedeće nekretnine koje su predmet zakupa:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	NGP (m2)
1.	Sesvetski Kraljevec	3737	poslovni prostor	zakup	1.500,00
2.	Sesvetski Kraljevec	8698	poslovni prostor	zakup	3.778,00
3.	Sesvetski Kraljevec	8698	poslovni prostor	zakup	764,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena zakupa (EUR) sa PDV-om	Cijena zakupa (EUR) bez PDV-a	Cijena zakupa (EUR/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)
1.	01.02.2023.	7.125,00	5.700,00	3,80	0,0%
2.	10.05.2022.	19.415,23	15.532,18	4,11	8,2%
3.	07.05.2021.	3.342,50	2.674,00	3,50	-7,9%
Prosječna zakupnina:				3,80	

Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o poredbenim nekretninama, pribavljenim iz eNekretnina, iskazane neto građevinske površine nekretnina.


S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima iz zbirke kupoprodajnih cijena o cijenama zakupa nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

a. Međuvremensko izjednačenje

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

R.br.	Datum ugovora	Jed. cijena (EUR/m ²)	DZS			c1 (EUR/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	01.02.2023.	3,80	154,22	167,17	1,0840	4,12	-10,4%
2.	10.05.2022.	4,11	140,80	167,17	1,1873	4,88	6,1%
3.	07.05.2021.	3,50	122,17	167,17	1,3683	4,79	4,1%
Prosječna vrijednost:						4,60	

 DŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU <small>CRAT AND BUREAU OF STATISTICS</small>		Indeksi (Ø 2015 = 100) ¹⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter												
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17	3,4	-4,8	4,7	1,1	6,3	2,8

INDEKS CIJENA NEKRETNOSTI - DZS

b.1. Interkvalitativno izjednačenje

KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA				
OZNAKA NEKRETNINE		1.	2.	3.
JEDINIČNA CIJENA c1		4,12	4,88	4,79
VRSTA TRANSAKCIJE		zakup	zakup	zakup
		1,00	1,00	1,00
KOREKCIJA PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI				
NA LOKALNOJ RAZINI		1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00
LOKACIJA				
0,80	do 1,20	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA				
0,90	do 1,10	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00
VELIČINA (m2)				
0,90	do 1,10	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00
ETAŽA				
0,90	do 1,10	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00
FIZIČKE KARAKTERISTIKE				
0,90	do 1,10	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00
STAROST ZGRADE				
0,90	do 1,10	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00
OPĆE STANJE				
0,90	do 1,00	1,00	1,00	1,00
		1,00	1,00	1,00
Korekcijski koeficijent:		1.0000	1.0000	1.0000
Usklađena jedinična cijena c2:		4,12	4,88	4,79

Isključivanje neuobičajenih okolnosti

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

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

R.br.		C2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.		4,12	-10,4%
2.		4,88	6,1%
3.		4,79	4,1%
Prosječna vrijednost:		4,60	

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

$$c = 4,60 \text{ EUR/m2 KVP}$$

a. Uredski dio

Koeficijent prilagodbe za dio predmetne nekretnine: $c1 = 1,35$
 (uredi - lokacija, mikrolokacija, veličina, uređenje i
 opremljenost prostora)

b. Proizvodno-skladišni dio

Koeficijent prilagodbe za dio predmetne nekretnine: $c2 = 1,00$
 (skladište - lokacija, mikrolokacija, veličina, uređenje i
 opremljenost prostora)

Usvojene jedinične cijene zakupa:

$$c1 = 1,35 * 4,60 = 6,21 \text{ EUR/m}^2$$

$$c1 = 6,21 \text{ EUR/m}^2$$

$$c2 = 1,00 * 4,60 = 4,60 \text{ EUR/m}^2$$

$$c2 = 4,60 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.3. OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

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

G - godina gradnje: 2006 .g.
 Starost: 18 g.
 OVK - održivi vijek korištenja: 60 g.
 G/OVK = 0,30
 OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
3	1/2	1/2	3,0

OOVK: 52,0% (31 g.)

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

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

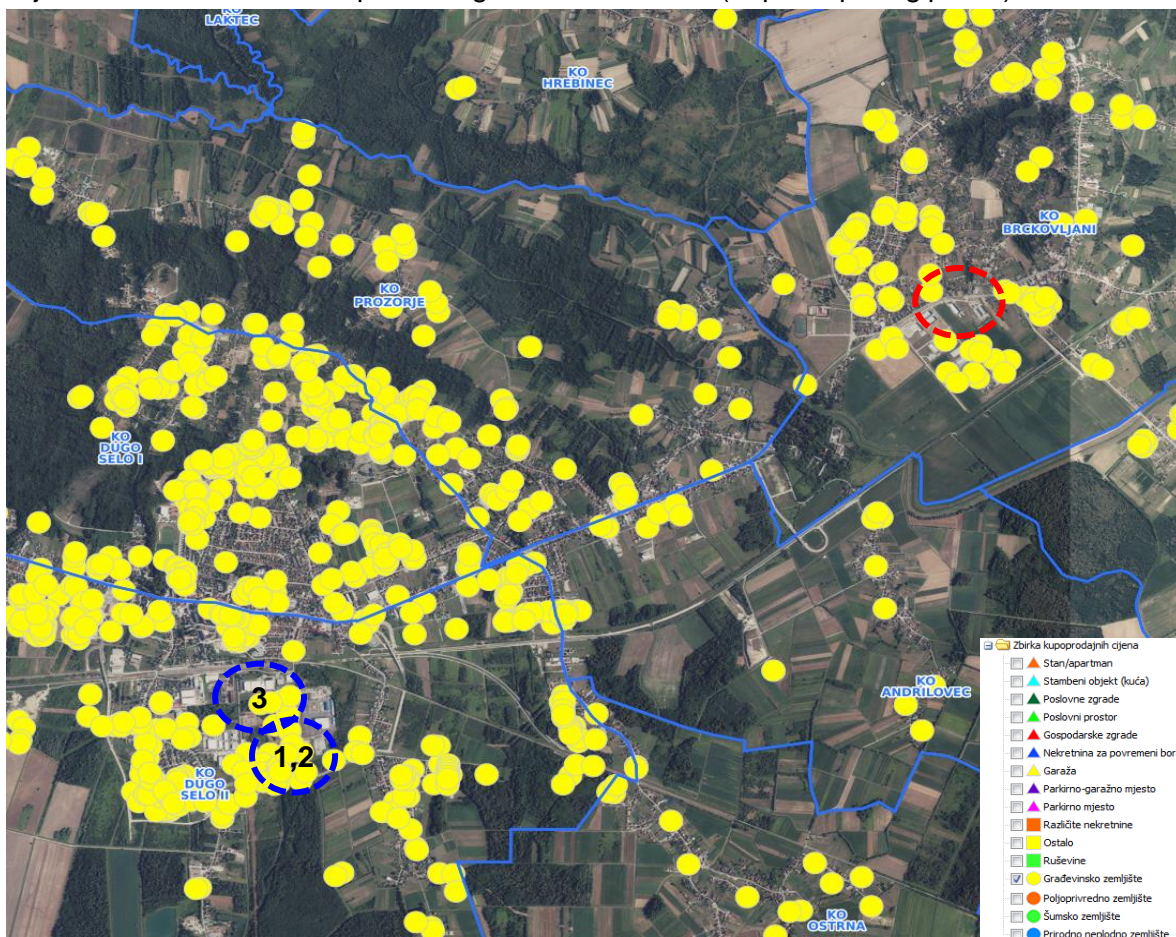
PV ... prihodovna vrijednost nekretnine
 PG ... čisti prihod građevine
 M ... multiplikator
 VZ ... vrijednost zemljišta
 n ... predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine
 $q = 1 + (p / 100)$
 p ... kamatna stopa nekretnine

Glede prethodno navedenog, potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost zemljišta. Za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu kao što slijedi u nastavku elaborata.

4.2.4. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta

4.2.4.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

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



lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacija poredbenih nekretnina

TRANSAKCIJA br. 1



TRANSAKCIJA br. 2



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1853018
Datum pregleda	28.6.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4963544
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.03.2023
Površina u prometu	26.358,00
Vrijednost nekretnine (KN)	4.170.481,37
Vrijednost nekretnine (EUR)	553.518,00
Datum ugovora	13.01.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	DA
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	DUGO SELO, PUHOVO - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

TRANSAKCIJA br. 3



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1719161
Datum pregleda	28.6.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4794460
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.08.2022
Površina u prometu	12.105,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.562.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	207.578,09
Datum ugovora	28.06.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	DA
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DUGO SELO, PUHOVO - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA

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

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Površina (m2)
1.	Dugo Selo II	2128/3 i dr.	građ. zemljište	25.080,00
2.	Dugo Selo II	2128/1	građ. zemljište	26.358,00
3.	Dugo Selo II	2137/3	građ. zemljište	12.105,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (EUR)	Jedinična cijena (EUR/m2)
1.	25.04.2023.	689.700,00	27,50
2.	13.01.2023.	553.518,00	21,00
3.	28.06.2022.	207.578,09	17,15

4.2.4.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

a. Međuvremensko izjednačenje

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

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m2)	DZS sada k			c1 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	25.04.2023.	27,50	165,78	167,17	1,0084	27,73	17,4%
2.	13.01.2023.	21,00	154,22	167,17	1,0840	22,76	-3,6%
3.	28.06.2022.	17,15	140,80	167,17	1,1873	20,36	-13,8%
Prosječna vrijednost:						23,62	

b. Interkvalitativno izjednačenje

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

KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA							
OZNAKA NEKRETNINE			predmetna parcela		1.	2.	3.
JEDINIČNA CIJENA c1			-		27,73	22,76	20,36
VRSTA TRANSAKCIJE					kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
					1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE							
LOKACIJA - prema indeksu razvijenosti							
0,80	do	1,20	100,159	108,389	108,389	108,389	
				0,92	0,92	0,92	
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
CESTOVNI PRISTUP							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
JAVNI PRIJEVOZ							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
OBLIK PARCELE							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
VELIČINA PARCELE							
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: ČI. 15, Prilozi 6 i 7)							
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
OBJEKTI ZA RUŠENJE							
0,90	do	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA							
VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA							
KP				1,00	1,00	1,00	
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: ČI. 9 i 10, Prilog 4)							
I				I	I	I	
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
AKTI ZA GRAĐENJE							
0,95	do	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
VLASNIČKA PRAVA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)							
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
Korekcijski koeficijent:				0,9200	0,9200	0,9200	
Usklađena jedinična cijena c2:				25.51	20.94	18.73	

4.2.4.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

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

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

R.br.	k.o.	k.č.	C2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	Dugo Selo II	2128/3 i dr.	25,51	17,4%
2.	Dugo Selo II	2128/1	20,94	-3,6%
3.	Dugo Selo II	2137/3	18,73	-13,8%
Prosječna vrijednost:			21,73	

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

$$c = 21,73 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.4.4. Usvojena jedinična cijena zemljišta

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

$$c = 21,73 \text{ EUR/m}^2$$

Vrijednost zemljišta:

$$26.927 \text{ m}^2 * 21,73 \text{ EUR/m}^2 = 585.123,71 \text{ EUR}$$

4.2.5. Tržišna vrijednost nekretnine**a. Uredski dio**

Površina: KVP = 1.943,06 m²
 (uključivo vanjske manipulativne površine)
 Tržišna zakupnina: 6,21 EUR/m²

Popunjenost: 90%
 Troškovi gospodarenja : 18%

Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije: 6,0%

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

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

Ukupno: 6,5%

Ukupni godišnji prihodi:
 $12 * 0,90 * 1.943,06 * 6,21 =$ 130.317,15 EUR

Troškovi gospodarenja:
 $130.317,15 * 0,18 =$ -23.457,09 EUR

PG - čisti prihod: 106.860,06 EUR

M - multiplikator (prilog 14.): 13,20

OOVK: 31

prilagođena stopa kapitalizacije: 6,5%

PV - prihodovna vrijednost dijela nekretnine:
 $106.860,06 * 13,20 + 24.409,73 =$ 1.410.552,81 EUR

b. Proizvodno-skladišni dio

Površina:	NGP =	1.428,50 m ²
Tržišna zakupnina:		4,60 EUR/m ²
Popunjenost:		85%
Troškovi gospodarenja :		18%

Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije:	6,0%
-------------------------------	------

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

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

Ukupno:	6,5%
----------------	-------------

Ukupni godišnji prihodi:

$$12 * 0,85 * 1.428,50 * 4,60 = 67.025,22 \text{ EUR}$$

Troškovi gospodarenja:

$$67.025,22 * 0,18 = -12.064,54 \text{ EUR}$$

PG - čisti prihod:

$$54.960,68 \text{ EUR}$$

M - multiplikator (prilog 14.):

$$13,20$$

OOVK:

$$31$$

prilagođena stopa kapitalizacije:

$$6,5\%$$

PV - prihodovna vrijednost dijela nekretnine:

$$54.960,68 * 13,20 = 725.480,98 \text{ EUR}$$

$$VZ: 7.913,00 \text{ m}^2 * 21,73 \text{ EUR/m}^2 = 171.949,49 \text{ EUR}$$

VZ/qⁿ - vrijednost zemljišta diskontirana na dan vrednovanja

$$q = 1 + (6,50 / 100) = 1,065$$

$$VZ/q^n =$$

$$24.409,73 \text{ EUR}$$

PV - prihodovna vrijednost dijela nekretnine:

$$106.860,06 * 13,20 + 24.409,73 + 54.960,68 * 13,20 = 2.160.443,53 \text{ EUR}$$

Dio zemljišta koji nije nužan za korištenje**predmetne zgrade:**

$$TVz = 17.127,00 \text{ m}^2 * 21,73 \text{ EUR/m}^2 = 372.169,71 \text{ EUR}$$

4.2.6. Tržišna vrijednost nekretnine u VI/2024.g.

Tv =	2.530.000,00 EUR
-------------	-------------------------

c = 932,15 EUR/m² NGP zgrade

4.3. Nova i sadašnja građevinska vrijednost za potrebe osiguranja

Troškovi građenja	Nova građevinska vrijednost	u (%)	Sadašnja građevinska vrijednost
Građenje	2.117.044,80 EUR	18,5%	1.724.862,25 EUR
Uzgredni troškovi:	74.096,57 EUR	18,5%	60.370,18 EUR
Priključci	11.100,00 EUR	18,5%	9.043,73 EUR
Ukupno:	2.202.241,37 EUR		1.794.276,15 EUR

Ngv =	2.202.241,37 EUR
--------------	-------------------------

Sgv =	1.794.276,15 EUR
--------------	-------------------------

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

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

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

5.2. Vlasnik

2. Vlasnički dio: 1/1

REMONT NAFTNIH POSTROJENJA d.o.o. u stečaju
Božjakovina, Kralja Zvonimira 14
OIB: 49596297348

5.3. Površina zemljišta

P = 26.927 m²

5.4. Površina zgrade

	NGP (m²)	KVP (m²)
Proizvodno-skladišna poslovna zgrada	2.714,16	2.200,84
Vanjske parkirališne i manipulativne površine	3.287,00	657,40

Ukupno:	6.001,16	2.858,24
----------------	-----------------	-----------------

5.5. Tržišna vrijednost nekretnine u VI/2024.g.

Tv = 2.530.000,00 EUR

c = 932,15 EUR/m² NGP zgrade

5.6. Komentar utrživosti nekretnine

Predmetna nekretnina nalaze se na lokaciji gdje je potražnja uravnotežena s ponudom. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji predmetna nekretnina može biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja.

Zagreb, 28.06.2024. g.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO
Stanje na dan: 26.06.2024. 14:13

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI

Broj ZK uložka: 3835

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-2449/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

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

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1 REMONT NAFTNIH POSTROJENJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 49596297348, KRALJA ZVONIMIRA 14, BOŽJAKOVINA 10370 DUGO SELO		
2.3	Zaprimljeno 22.02.2024.g. pod brojem Z-2449/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, ST-2882/2023-13 22.02.2024	ZABILJEŽBA na 2 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			
6.1	Zaprimljeno 14.10.2016.g. pod brojem Z-45983/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU SA SPORAZUMOM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA 14.10.2016, za iznos od 200.000,00 eur, uvećano za 3,00% kta godišnje, za korist: OILFIELD INVESTMENT LIMITED AG, OIB: 50078184027, 6300 ZUG, UNTERMÜLI 9, ŠVICARSKA	200.000,00 EUR	
7.			
7.1	Zaprimljeno 14.10.2016.g. pod brojem Z-45987/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU SA SPORAZUMOM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA 14.10.2016, za iznos od 200.000,00 eur, uvećano za 3,00% kta godišnje, za korist: OILFIELD INVESTMENT LIMITED AG, OIB: 50078184027, 6300 ZUG, UNTERMÜLI 9, ŠVICARSKA	200.000,00 EUR	

Izvadak iz BZP-a

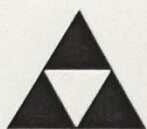
Katastarska općina: 308021, BRCKOVLJANI

Broj ZK uloška: 3835

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.			
8.1	Zaprimljeno 14.10.2016.g. pod brojem Z-45991/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU SA SPORAZUMOM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA 14.10.2016, za iznos od 200.000,00 eur, uvećano za 3,00% kta godišnje, za korist: OILFIELD INVESTMENT LIMITED AG, OIB: 50078184027, 6300 ZUG, UNTERMÜLI 9, ŠVICARSKA	200.000,00 EUR	
9.			
9.1	Zaprimljeno 14.10.2016.g. pod brojem Z-45994/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU SA SPORAZUMOM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA 13.09.2016, za iznos od 85.000,00 eur, uvećano za 3,00% kta godišnje, za korist: PACAK MIRJANA, OIB: 38333285556, ULICA SLAVOLJUBA BULVANA 20, 10000 ZAGREB	85.000,00 EUR	
10.			
10.1	Zaprimljeno 14.10.2016.g. pod brojem Z-45999/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZAJMU SA SPORAZUMOM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA 13.09.2016, za iznos od 85.000,00 eur, uvećano za 3,00% kta godišnje, za korist: PACAK MATIJA, OIB: 36564284994, PRILAZ SLAVE RAŠKAJ 12, 10000 ZAGREB	85.000,00 EUR	
11.			
11.1	Zaprimljeno 12.08.2021.g. pod brojem Z-10375/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O DUGOROČNOM KREDITU, BROJ KREDITNOG RAČUNA: 030-51003790 I SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI, SOLEMNIZIRAN KOD JAVNOG BILJEŽNIKA DARJE BOŠNJAK IZ ZAGREBA, POD POSLOVNI BROJ: OV-8932/21 DANA 12. KOLOVOZA 2021.G. 12.08.2021, u iznosu od EUR 400.000,00 u protuvrijednosti HRK obračunato primjenom srednjeg tečaja HNB-a za 1 EUR na dan dospijeca, uvećano za ugovorene naknade i kamate, zakonske zatezne kamate za slučaj zakašnjenja te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: BKS BANK AG, OIB: 95202348925, ST. VEITER RING 43, KLAGENFURT, AUSTRIJA	400.000,00 EUR	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 26.06.2024.



DHT PROJEKT d.o.o.

projektiranje, consulting, inženjering

STROJARSKE INSTALACIJE MAPA 4

Projekt:
PROJEKT STROJARSKIH INSTALACIJA

Građevina:
REKONSTRUKCIJA I PRENAMJENA POSTOJEĆE
GRAĐEVINE,
na k.č.br. 3389, k.o. Brckovljani, Ulica Kralja Zvonimira,
Brckovljani, 10370 Dugo Selo

Investitor:
Remont Naftnih Postrojenja d.o.o.
Bulvanova 20,
10 000 ZAGREB

Glavni projektant:
BRANKO DORAČIĆ, i.g.

HRVATSKA KOMORA INŽENJERA GRAĐEVINARSTVA
Branko Doračić
ing. građ.
Ovlašteni inženjer građevinarstva
G 2043

Ovlašteni projektant:
DAMIR PRODAN-ABRAMOVIĆ, d.i.s.

Hrvatska komora inženjera strojarstva
Damir Prodan-Abramović
dipl. ing. stroj.
Ovlašteni inženjer strojarstva
S 1160

Projektant suradnik:
IGOR KOLAKOVIĆ, i.s.

Broj tehničkog dnevnika:
14/14

ZOP:
RNP - 2014

Datum:
lipanj, 2014.

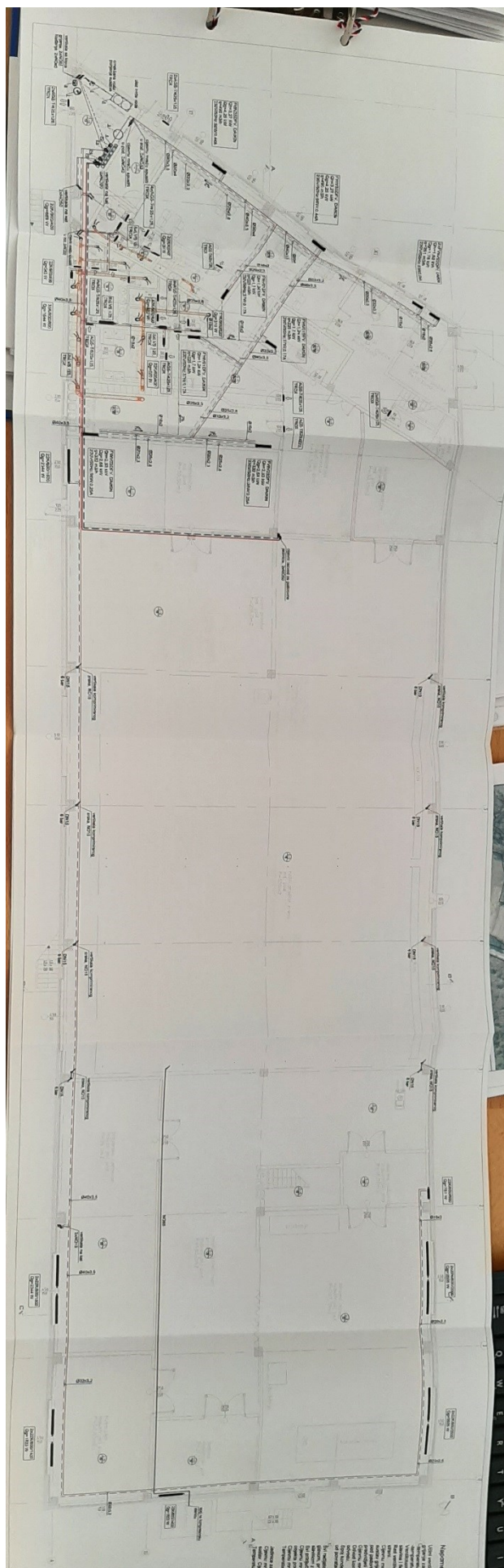
Direktor:
DAMIR PRODAN-ABRAMOVIĆ, d.i.s.

D.A.P.



DHT PROJEKT d.o.o.
Zagreb

© DHT PROJEKT d.o.o., Zagreb pridržava sva autorska prava, te pravo korištenja i umnožavanja dokumentacije.
Investitor ima pravo koristiti ovu dokumentaciju samo za navedenu građevinu u skladu s ugovorom.





Božjakovina, Kralja Zvonimira
14

Predmetna proizvodno-
skladišna poslovna zgrada





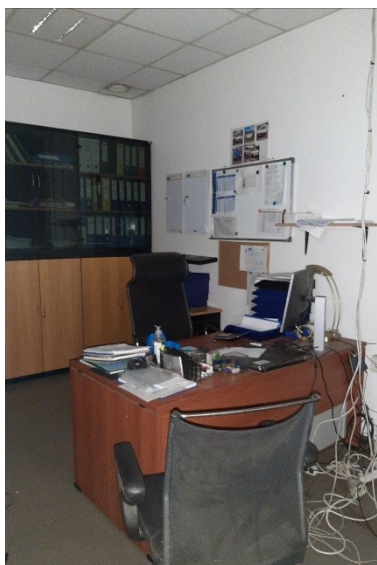
Uređenje predmetne zgrade—
prizemlje



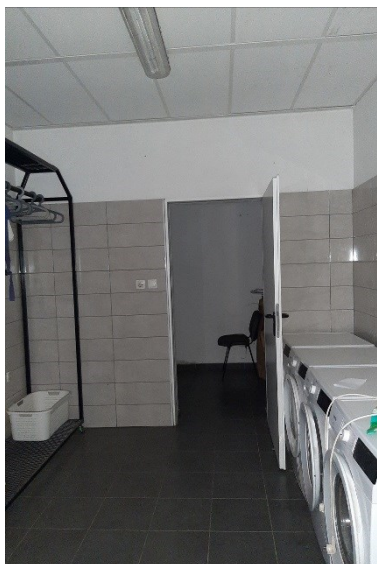


Uređenje predmetne zgrade—
prizemlje



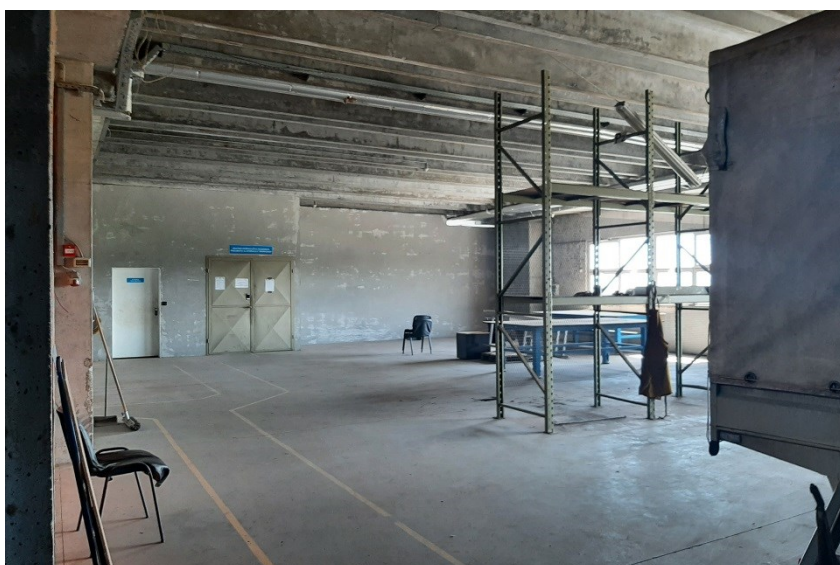


Uređenje predmetne zgrade—
prizemlje



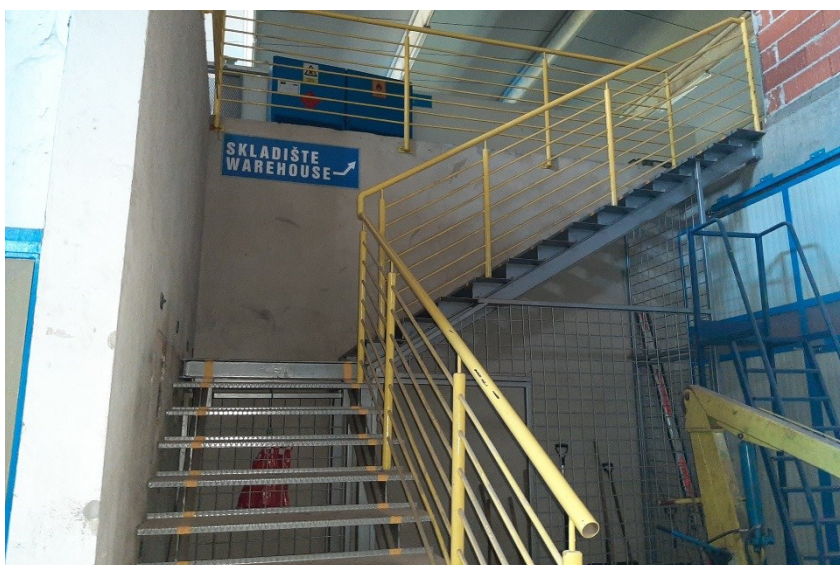


Uređenje predmetne zgrade—
prizemlje





Uređenje predmetne zgrade—
prizemlje





Uređenje predmetne zgrade—
kat



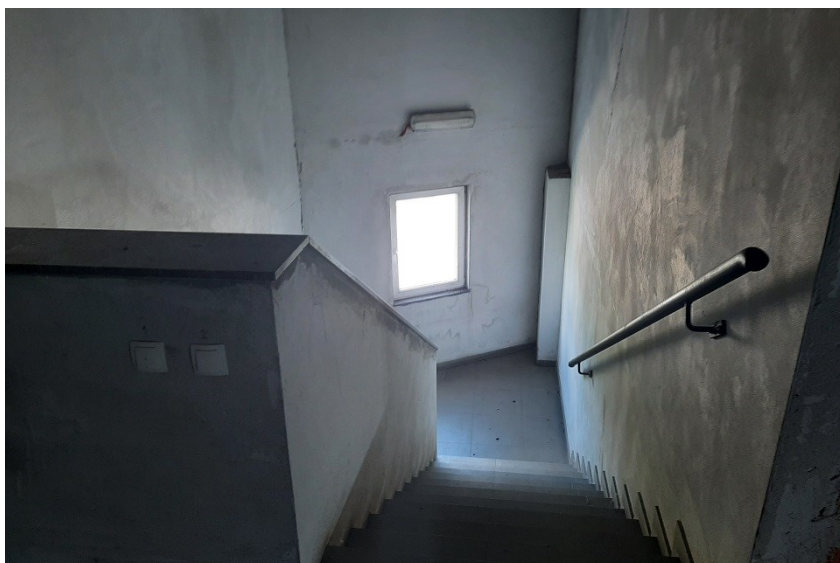


Uređenje predmetne zgrade—
kat





Uređenje predmetne zgrade—
kat





Pomoćni montažni objekti





Vanjsko uređenje

