

STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
ZA GRADITELJSTVO I  
PROCJENU NEKRETNINA  
Ivan Novaković, građ. teh..  
Paljevine, kbr. 25  
43247 N A R T A

NARUČITELJ: STEČAJNA MASA IZA  
GEA-TVORNICA ULJA d. o. o.  
„u stečaju“, Ferde Rusana, 100  
33000 VIROVITICA

NEKRETNINA: POSLOVNA ZGRADA I  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

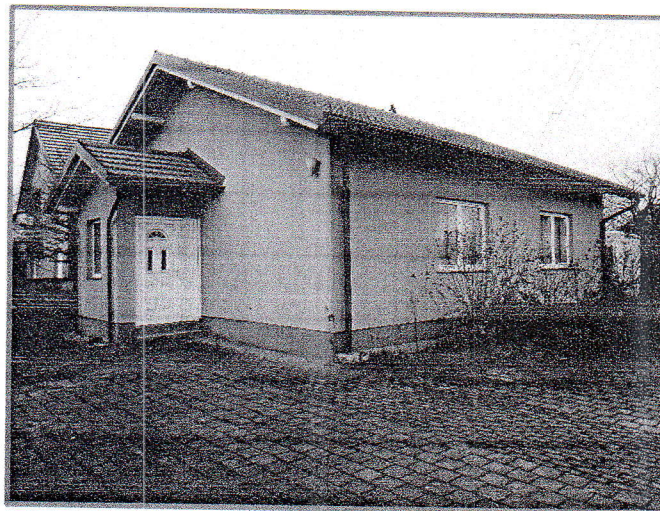
LOKACIJA: Zagreb, I. Resnik, 114A,  
broj zemljišta (kat. čestice) 812, (kat.  
oznaka 3992), k. o.: 335541, Resnik

ZADATAK: UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

SVRHA: PRODAJA PUTEM JAVNOG NATJEČAJA

REDNI BROJ ELABORATA: 50/23.

## PROCJEMBENI ELABORAT



TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	312.000,00 EUR	=	2.350.764,00 KN
---------------------	----------------	---	-----------------



U Paljevinama, prosinac 2023.

#### 4. ZADATAK

Naručitelj: STEČAJNA MASA IZA GEA-TVORNICA ULJA d. o. o. – „u stečaju“,  
Ferde Rusana, 100, 33000 Virovitica

Nekretnina: POSLOVNA ZGRADA I GRAĐ. ZEMLJIŠTE  
Zagreb, I. Resnik, 114A, 10000 Zagreb

Upućen sam izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine upisane u zemljišnoknjižni uložak broj 5847, broj zemljišta, (kat. čestice), 812, (katastarska oznaka 3992), katastarska općina: 335541, Resnik, a radi kupoprodaje.

Temeljem očevida i pregleda dostupne dokumentacije, a prvenstveno izvataka iz zemljišne knjige, prijepisa posjedovnog lista, kopije katastarskog plana i Prostorno planske dokumentacije, utvrdio sam da se u naravi radi o izgrađenom građevinskom zemljištu gospodarske namjene, proizvodna – pretežito industrijska.

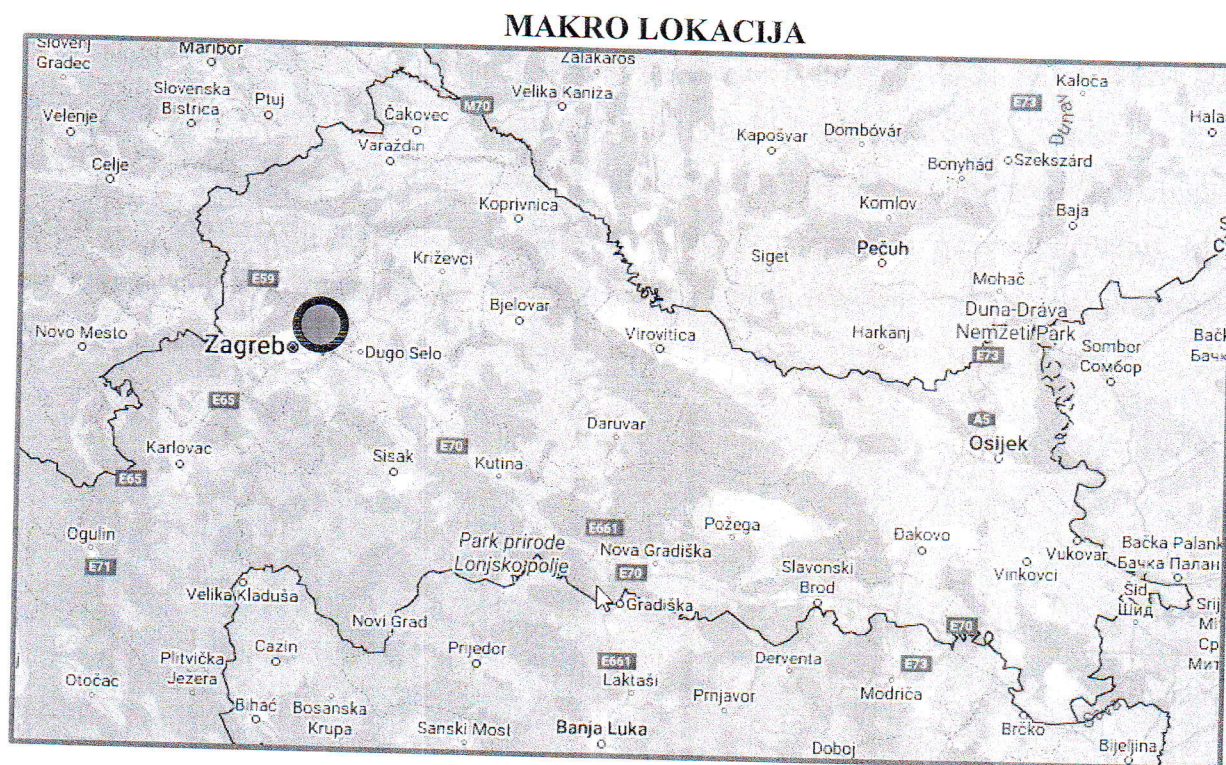
Naglašavam, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su mi dostavljeni od strane ovlaštene osobe Naručitelja.

Procjembeni elaborat je izrađen u tri primjerka, a zapis u elektronskom obliku pohranjen je kod procjenitelja i čuvat će se pet godina od dana izrade.

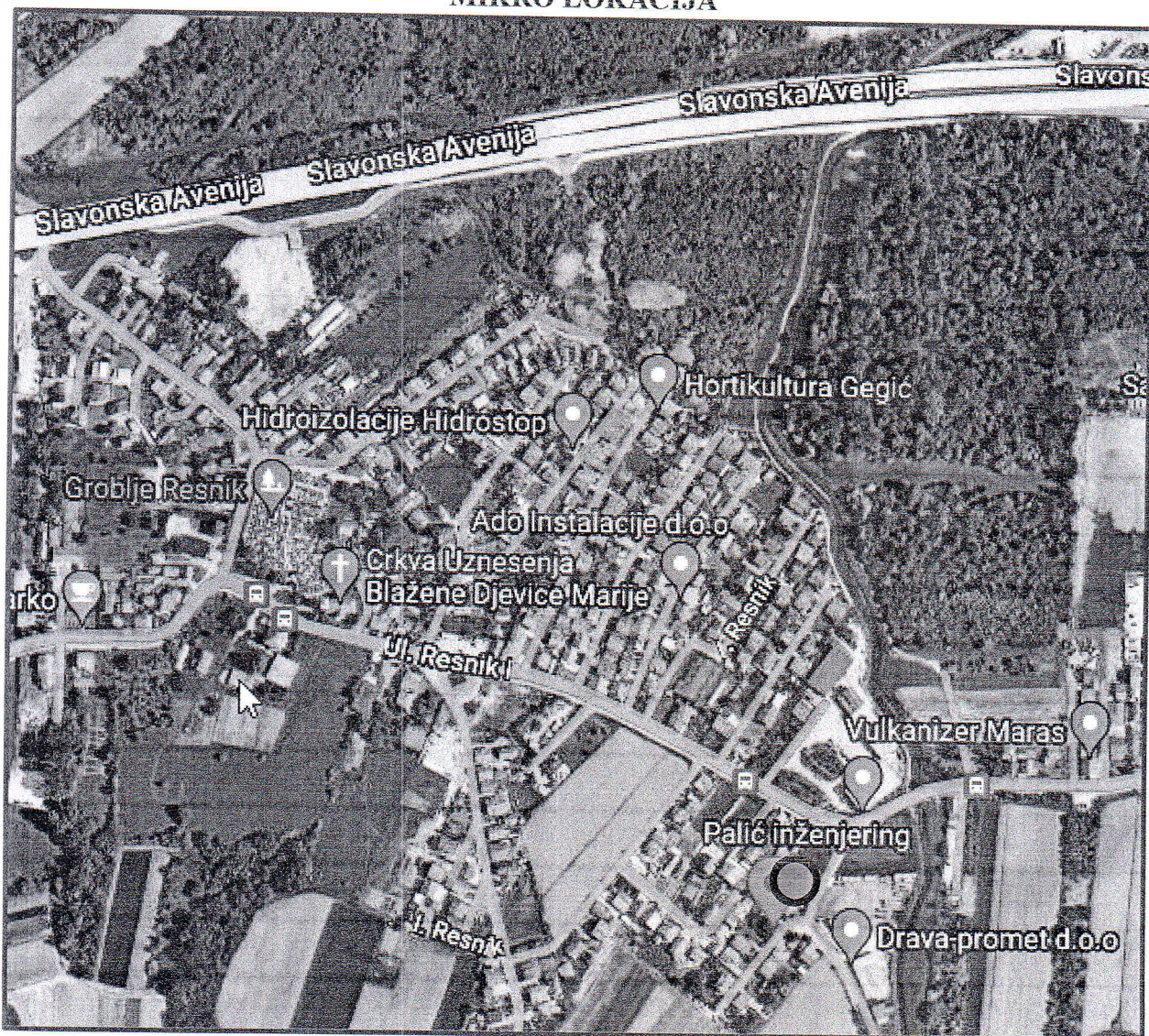
4. 1. DAN OČEVIDA: 16. prosinca 2023.
4. 2. DAN KAKVOĆE: 16. prosinca 2023.
4. 3. DAN VREDNOVANJA: 16. prosinca 2023.

Nekretnine sam pregledao 16. prosinca 2023. te napravio foto zapis. Služio sam se podacima dostavljenim od strane Naručitelja, kao i javno dostupnim podacima iz zemljišne knjige i katastra.

#### 4. 4. LOKACIJA I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA



## MIKRO LOKACIJA



Nekretnina se nalaze na području Grada Zagreba, na području gradske četvrti Peščenica – Žitnjak, mjesnog odbora Resnik, istočno od centra Grada Zagreba te u jugo -istočnom dijelu četvrti, sa sjevero – zapadne strane gradske ulice na koju ima direktan pristup. Nekretnina je izgrađeno građevinsko zemljište, sa izgrađenom poslovnom zgradom, gotovo pravilnog oblika četverokuta, položenog blago jugo – zapad, sjevero - istok. Parcela je izgrađena, po katastru oranica, a u naravi poslovna zgrada, dvorište i oranica.

### 10. 7. TROŠKOVI UREĐENJA GRAĐEVINSKE ČESTICE

1. Dobava i postava betonskih opločnika	220,00 m <sup>2</sup> x 226,00 kn/m <sup>2</sup> =	49.720,00 kn
2. Asfaltiranje dijela dvorišta	310,00 m <sup>2</sup> x 376,00 kn/m <sup>2</sup> =	116.560,00 kn
3. Izgradnja ulične ograde	140,00 m <sup>1</sup> x 527,00 kn/m <sup>1</sup> =	73.780,00 kn
UKUPNO:		240.060,00 kn

### REKAPITULACIJA

Vrijednost građevinskog zemljišta	1.144.164,56	kn
Sadašnja vrijednost prizemne poslovne zgrade	709.452,57	kn
Intelektualne usluge kod izgradnje 4 % od NV	37.507,93	kn
Vrijednost doprinosa	2.467,56	kn
Troškovi uređenja okoliša	240.060,00	kn
Ukupno:	<b>2.133.652,62</b>	kn

### KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST

Parametri prilagodbe tržištu	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Položaj lokacije	Održavanje
Raspon parametara	lagano/smetajuće 5-10 %	Nizak ≤10 %	Lokacija: od -10 do +10 %	Loše: ≤10 %
Odabrani iznos parametara	0,00 %	0,00 %	+0,10 %	0,00 %
<b>Koeficijent prilagodbe tržišta:</b>				1,10
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>				<b>2.347.017,88</b> kn

### 11. UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG SLUŽNOSTI VODA – DALEKOVODA – ZONA POSEBNOG REŽIMA DALEKOVODA ZA PROCJENJIVANU, ČEST. BROJ 812, (kat. oznaka 3992), K. O.: 335541, RESNIK



Uvidom u Izvadak iz zemljišne knjige, za čest. broj 812, (katastarska oznaka 3992), upisane u zk. ul. broj 5847 k. o.: 335541, Resnik, nisu upisani tereti u vidu služnosti voda HEP Hrvatske elektroprivrede, iz čega proizlazi da naknada za služnost vodova nije plaćena vlasnicima, da je ista plaćena bila bi navedena u Izvatku iz zemljišne knjige.

Stoga nisam umanjio vrijednost zbog prolaska dalekovoda – zone posebnog režima dalekovoda, čest. broj 802, (katastarska oznaka 3992), k. o.: 3035541, Resnik, jer bi novi vlasnik mogao biti dvaputa obeštećen naknadom za služnost voda, sada kod kupnje, umanjnjem vrijednosti i drugi puta tražeći naknadu od vlasnika vodova.

## ZAKLJUČAK O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

1. Tržišna vrijednost nekretnina, upisanih u zk. ul. br. 5847 k. o.: 335541, Resnik i to čest. broj 912, (katastarska oznaka 3992), livada Mlaka, (u naravi prizemna poslovna zgrada, dvorište i livada) sa 611 čhv. u Zagrebu, I. Resnik, br. 114A, vlasništvo **STEČAJNA MASA IZA GEATVORNICA ULJA D. O. O: U STEČAJU**, OIB: 64313249504, Ferde Rusana, 100, 33000 Virovitica u 1/1 dijela, procjenjuje se na **iznos: 311.502,80 EUR ili 2.347.017,88 KN.**

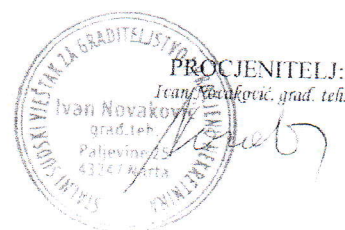
Sukladno Uputi, Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31 od 08. svibnja 2023. godine, o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, vrijednosti veće od 100.000,0 EUR do 1.000.000,00 EUR na cijele tisućice, tako da tržišna vrijednost iznos: **312.000,00 EUR ili 2.350.764,00 KN.**

FIKSNI TEČAJ KONVERZIJE		
	€	Kn
	1	7,53450

### POREZNI ASPEKT:

Tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine utvrđena je bez poreza na dodanu vrijednost (PDV-a). Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova iskazana vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina, (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine), ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

**DEFINICIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI:** Članak 4., točka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, („Narodne novine“, broj: 78/15.): Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.



U Paljevinama, 16. prosinac 2023. god.